

Univerza v Ljubljani

Pravna fakulteta

**POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA PO NOVEM GRADBENEM  
ZAKONU**

(magistrsko diplomsko delo)

Avtorica: Julija Korenjak

Mentor: prof. dr. Senko Pličanič

Ljubljana, junij 2020

## **ZAHVALA**

*Za pomoč pri izdelavi magistrskega diplomskega dela se zahvaljujem mentorju, prof. dr. Senku Pličaniču. Staršem, Simoni in Viktorju ter sestri Manji, hvala za neizmerno podporo in spodbudo tekom študija.*

# POVZETEK

**Naslov:** Postopek izdaje gradbenega dovoljenja po novem Gradbenem zakonu

**Avtorica:** Julija Korenjak

**Mentor:** prof. dr. Senko Pličanič

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja je v svoji zgodovini slovel kot postopkovno in materialno težji upravni postopek. Zaradi vključenosti različnih panog zahteva znanje in sodelovanje gradbenih, prostorskih in pravnih strokovnjakov. Ob tem se prepletajo prostorski, okoljski, naravovarstveni in kulturnovarstveni vidiki.

V pravnem sistemu Republike Slovenije gradnja ni prepuščena posameznikom. Področje je, z namenom zaščite javnega interesa, regulirano s strani države. Primarno je regulirano z Gradbenim zakonom, ki je varstveno naravnan. Varuje varnost objektov in spoštovanje načela enakih možnosti. V ta namen uveljavlja določena pravila in postopke, ki lahko bodočemu investitorju predstavljajo administrativno oviro.

Magistrsko diplomsko delo podrobneje predstavi prenovljen postopek izdaje gradbenega dovoljenja, njegove bistvene sestavine in udeležence. Obrazloži pogojenost uporabe postopkovno različnih načinov pridobitve gradbenega dovoljenja glede na namen in vrsto objekta. Ter opredeli možne načine legalizacije nedovoljenih objektov, kot obliko naknadne pridobitve gradbenega dovoljenja za že zgrajene objekte.

**Ključne besede:** upravni postopek, gradbeno dovoljenje, integralni postopek, legalizacija nedovoljenih objektov, investitor, minimalna komunalna oskrba, predodločba, lokacijska preveritev, objekt daljšega obstoja.

# ABSTRACT

**Title:** The procedure for a building permit under the new Building Act

**Author:** Julija Korenjak

**Menthor:** prof. dr. Senko Pličanič

Throughout the history the process of getting a building permit has been known as a procedurally and substantially one of the most difficult administrative procedure. Due to the wide involvement of different industries, the building permit process requires the knowledge and cooperation of various experts in the construction, spatial and legal fields. Moreover the process is intertwining different, environmental and cultural aspects.

Building any kind of facilities is not left free to individuals in the legal system of the Republic of Slovenia. In order to protect the public interest, the area is regulated by the State. The primary regulation is in the Building Act, which is security-oriented legal act. This safeguards the safety of facilities and the principle of equal opportunities. To this end, it applies certain rules and procedures that may present an administrative barrier to the investor.

The master's thesis presents the procedures and main steps in the process of obtaining the building permit, their essential components and participants. It outlines the different types of building permits and their depending use on the type and purpose of the facility. In the end it defines possibilities for legalization of unauthorized facilities.

**Key words:** administrative procedure, building permit, integral procedure, legalization, investor, minimal utility, pre-decision, location verification, long-term facility.

# KAZALO VSEBINE

1. UVOD .....	1
2. NAMEN PRENOVE PREDPISA IN ZASLEDOVANI CILJI .....	4
3. RAZLAGA POJMOV IN DEFINICIJE.....	5
3.1. Bistvene zahteve.....	5
3.2. Investitor .....	6
3.3. Objekt .....	6
3.4. Nedovoljen objekt .....	8
3.5. Minimalna komunalna oskrba .....	9
3.6. Gradnja in vrste gradenj .....	10
4. UDELEŽENCI V POSTOPKU .....	11
4.1. Investitor, projektant, nadzornik in izvajalec .....	11
4.2. Stranski udeleženci .....	12
5. POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA .....	14
5.1. Splošno o postopku izdaje gradbenega dovoljenja .....	14
5.1.1. Lokacijska preveritev.....	15
5.1.2. Podajanje informacij o pogojih za izvajanje gradnje .....	16
5.1.3. Predodločba .....	17
5.2. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja po splošnem postopku.....	18
5.2.1. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja .....	18
5.2.2. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja .....	21
5.3. Postopek izdaje gradbenega po skrajšanem postopku.....	25
5.4. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja po integralnem postopku .....	25
5.4.1. Zahtevana mnenja v integralnem postopku.....	27
5.4.2. Stranski udeleženci pri integralnem postopku .....	28
6. SANACIJA NEDOVOLJENIH OBJEKTOV KOT POSEBNA OBLIKA NAKNADNE PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA .....	30
6.1. Redni postopek legalizacije .....	30

6.2. Izredni postopki legalizacije.....	31
6.2.1. Legalizacija manjših odstopanj s pridobitvijo uporabnega dovoljenja.....	31
6.2.2. Legalizacija objektov daljšega obstoja .....	32
6.2.3. Legalizacija neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, nelegalnega objekta ali neskladne uporabe objekta .....	34
7. PROBLEMATIKA GRADBENEGA ZAKONA PO MNENJU STROKOVNE JAVNOSTI .....	36
8. ZAKLJUČEK .....	38
9. VIRI IN LITERATURA.....	40
9.1. Literatura .....	40
9.2. Pravni viri.....	41
9.3. Internetni viri .....	43

## **KAZALO SHEM**

Shema 1: postopek izdaje gradbenega dovoljenja za objekt brez vplivov na okolje .....	24
Shema 2: integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja .....	29

# 1. UVOD

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja je upravni postopek. Pri slednjem je pristojni upravni organ dolžan postopati v skladu z določili Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP)<sup>1</sup>. Zakon o splošnem upravnem postopku ter predpisi, ki urejajo prostorsko materijo ter materijo o ohranjanju narave in okolja, se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja uporabljajo subsidiarno. Primarno pristojni upravni organ zavezuje Gradbeni zakon (GZ)<sup>2</sup>.

Gradbeni zakon je bil, kot rezultat ciljne preнове prostorske in gradbene zakonodaje, sprejet konec leta 2013. Veljati je začel 17.11.2017, vendar se je, vsled organizacijskim in kadrovskim novitetam začel uporabljati šele 1.6.2018. Uporaba ene izmed celovitejših novosti, uveljavitve prostorskega informacijskega sistema, oziroma e-Uprave, je zaradi zahtevnejše vzpostavitve odložena na 1.1.2021. Ta, odločilni rok, velja tudi za uporabo vseh odločb o določanju gradbenih parcel, saj se njihova vzpostavitev pogojuje s predhodnim delovanjem prostorskega informacijskega sistema.<sup>3</sup>

Prvotni namen omenjene preнове in posledično ureditve gradbenih predpisov in predpisov o varstvu okolja in narave, je racionalnejša presoja dopustnosti nameravane gradnje oziroma sprejemljivosti njenih morebitnih vplivov na druge, zakonsko ali ustavno varovane vrednote. Tako varovane vrednote spadajo v okvir zaščite javnega interesa na zakonski ravni. Pri tem so nekatere, kot so pravica do zdravega življenjskega okolja, pitne vode, varovanje naravne in kulturne dediščine, tako pomembne, da so varovane že z Ustavo Republike Slovenije (URS).<sup>4</sup>

Temeljno vodilo preнове gradbenih predpisov predstavlja želja po povečanju pravne varnosti investitorja. V ta namen se z Gradbenim zakonom pojavljajo novi instituti, ki služijo cilju večje predvidljivosti samega postopka izdaje gradbenega dovoljenja. S tem se poskuša doseči zasledovan cilj hitrejše izvedbe upravnih postopkov, brez nepotrebnih sporov in administrativnih zastojev. Z namenom racionalizacije in v želji po združevanju, kot sledenje evropskemu trendu, se pri gradnjah, ki niso infrastrukturne prostorske

---

<sup>1</sup> Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13.

<sup>2</sup> Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20

<sup>3</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 13.

<sup>4</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 14.



ureditve državnega pomena v integralni postopek združujeta prostorsko načrtovanje in dovoljevanje gradenj ter izdaja zahtevanih mnenj, predhodno znanih kot soglasja.<sup>5</sup>

Magistrsko diplomsko delo v skladu z zastavljenim izhodiščem izhaja iz naslednjih raziskovalnih vprašanj i) kakšen je postopek izdaje gradbenega dovoljenja, kaj so njegove bistvene sestavine, kdo v njih sodeluje, ii) katere novitete investitorju pripomorejo k hitrejši, enostavnejši in učinkovitejši pridobitvi gradbenega dovoljenja, iii) kaj so temeljne novosti prenove gradbene materije, kako nanj gleda strokovna javnost ter njegove morebitne pomanjkljivosti.

Pri pisanju magistrskega diplomskega dela sem preučila strokovno literaturo. Zaradi mladosti predpisa sem se poglobila predvsem v zakone in strokovne članke. Prav tako sem, v želji po seznanitvi s problematiko gradbene ureditve, preučila sodno prakso, pri čemer se ta, v veliki večini, nanaša še na predhodno veljavne predpise. V pomoč so mi bili internetni viri, predvsem smernice in dokumenti na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor, kot pojasnilnega organa gradbenih predpisov.

Uporabila sem metodo raziskovanja, s pomočjo katere sem zbrala potrebno gradivo. S pomočjo metode deskripcije sem raziskala dejstva in zakonitosti, ki veljajo pri tovrstnih upravnih postopkih. Predhodno veljavne zakone sem analizirala s pomočjo zgodovinske metode in jih s pomočjo primerjalne metode primerjala z novonastalimi predpisi.

Kot rezultat uporabe omenjenih metod, v drugem delu magistrske naloge predstavim namen, ki je kljuboval prenovi predpisov in njihove zasledovane cilje. Nadalje v tretjem delu, za boljši potek in razumevanje izrazoslovja, obrazložim bistvene pojme in definicije. V četrtem delu magistrske naloge predstavim udeležence in njihovo vlogo. V petem delu obrazložim pridobitev gradbenega dovoljenja po splošnem postopku, po skrajšanem postopku in po integralnem postopku. Za lažjo in sistematično predstavo o samem poteku, sem vključila dva shematska prikaza. V šestem delu podrobneje predstavim legalizacijo nedovoljenih gradenj, katere vrste poznamo, posebnosti in novosti. V zadnjem, sedmem delu, po preučevanju mnenj strokovne javnosti o novonastalih predpisih, predstavim glavne pomanjkljivosti Gradbenega zakona.

V zaključku magistrske naloge so predstavljene sklepne ugotovitve in opredelitve glede raziskovalnih vprašanj. Navedem, po mojem mnenju, pomanjkljivosti predpisa, ki bi lahko zaradi svoje nekonsistentnosti pripomogle k dilemam delovanja pristojnih upravnih enot.

---

<sup>5</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 16, 17, 18.

Oprelim se do predhodno zastavljenih ciljev zakonodajalca glede racionalizacije postopka izdaje gradbenega dovoljenja, zmanjšanja nepotrebnih zaostankov ter pretirane administracije in posledične večje pravne varnosti investitorja.

## 2. NAMEN PRENOVE PREDPISA IN ZASLEDOVANI CILJI

Prenova gradbenih in prostorskih predpisov se je pričela, ko je novembra leta 2013 Vlada RS na predlog Ministrstva za infrastrukturo<sup>6</sup> in Direktorata za prostor sprejela odločitev, da bo v celoti preuredila prostorsko in gradbeno zakonodajo. Postopek priprave in sprejem novih zakonov je potekal štiri leta. Končni predlog Gradbenega zakona pa je temeljil na nekoliko spremenjenih predlaganih izhodiščih takratne Vlade RS.<sup>7</sup>

Ministrstvo za infrastrukturo je tako 13.11.2013 objavilo potrjen začetni dokument in ga poimenovalo Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov<sup>8</sup>. Na njegovi podlagi je bilo ustanovljenih enajst delovnih skupin, ki so preučevale prostorsko in gradbeno materijo in tako konstruktivno sodelovale v zakonodajnem procesu.

Kot je navedlo Ministrstvo za infrastrukturo v omenjenih izhodiščih, je eden izmed pglavitnih razlogov prenovitve dejstvo, da so bili pred tem aktualni dokumenti v predhodnem obdobju vse od leta 2003. Tako so predpisi temeljili na različnih generacijah prostorske zakonodaje. Prav tako je prenovi celotnega področja ter posledičnim spremembam kljubovala razpršenost prostorske in gradbene materija, ki je po naravi enotna ali pa vsaj tesno povezana. S pogostostjo predhodnih določb v različnih zakonih se je manjšala preglednost. Krovni zakoni pa so se, v želji po ohranjanju aktualnosti, pogosto spreminjali. Vendar so, zaradi razpršenosti predpisov in posledičnega drobljenja materije, z vsakokratnimi spremembami ustvarjali ravno obraten učinek od željenega.

Poudarjenost problema nedovoljenih gradenj, kot enega izmed pglavitnih sprememb na novo urejenih predpisov, ne preseneča. Kot razlog pogostosti teh gradenj, Vlada RS v izhodiščih navaja splošno kulturo oziroma nizko zavedanje o pomembnosti in urejenosti grajenega okolja, različne sociološko antropološke razloge in togost sistema prostorskega načrtovanja in dovoljevanja. Ravno ta, včasih toga in neživljenjsko zapisana pravila, ki so

---

<sup>6</sup> Takratno ministrstvo pristojno za prostor, kot del Ministrstva za infrastrukturo in prostor.

<sup>7</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Generalni sekretariat Vlade RS, Gradbeni zakon – predlog za obravnavo, št. 007-469/2015, z dne 04.10.2016.

<sup>8</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov, št. 35001-76/2013/27, z dne 13.11.2013.

bila za takratne družbene razmere v večini primerov zastarela, so vzpostavljala režim varovanja, vendar kot takšna niso dopuščala nikakršnih odstopanj.<sup>9</sup>

### 3. RAZLAGA POJMOV IN DEFINICIJE

Definicije pojmov so za skladno razumevanje vsebinskih določb zakona ključnega pomena. Zaradi željene enostavnejše in razumljivejše ureditve gradbenega področja je jasna, enovita in celovita razlaga pojmov bistveno vodilo novonastalih predpisov.<sup>10</sup> Skladno s tretjim členom Gradbenega zakona so nekateri pojmi definirani na novo. Tako zajemajo širši spekter udeležencev, njihovih obveznosti ter pravic.<sup>11</sup>

S primerjavo novonastalega Gradbenega zakona s poprejšnjim Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1)<sup>12</sup>, je moč zaznati, da v uporabi bistveno manj pojmov, veliko pa jih svoj pomen razširja. Določene definicije oziroma obrazložitve pojmov so predstavljene v pristojnosti drugih zakonov. Večina takšnih, kot je na primer pojem glede grajenega javnega dobra, je sedaj urejenih v Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2).<sup>13</sup>

#### 3.1. Bistvene zahteve

Za zagotovitev skladnosti z Gradbenim zakonom, morajo objekti za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjevati bistvene zahteve namena, vrste, velikosti, zmogljivosti in predvidenega vpliva.<sup>14</sup> Bistvene zahteve so tako gradbenotehnične lastnosti, ki morajo biti izpolnjene za zagotavljanje varne in učinkovite rabe objekta.<sup>15</sup> Gradbeni zakon jih v drugem odstavku 15. člena sistematično našteva. Med njimi so mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote, univerzalna graditev in raba objektov in trajnostna raba naravnih virov.

---

<sup>9</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov, št. 35001-76/2013/27, z dne 13.11.2013, str. 2-10.

<sup>10</sup> J. Volfand, Pripravlja se prenova zakonodaje, tudi ukrepi za manj administracije, v: *Okolje EOL*, 93, (2014), str. 17-19.

<sup>11</sup> Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Ocena stanja, cilji in namen zakonov ter povzetek ključnih rešitev, št. 007-458/2015, z dne 20.11.2015, str. 2.

<sup>12</sup> Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US, sprejet 29.11.2002.

<sup>13</sup> Ministrstvo za okolje in prostor: Državni prostorski red, URL: <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/> (26.03.2020).

<sup>14</sup> Prvi odstavek 15. člena Gradbenega zakona.

<sup>15</sup> 1. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

Večino naštetih bistvenih zahtev je vsebovala že prejšnja ureditev, vendar so ti bili urejeni v podzakonskih aktih. Njihova sedanja zakonska ureditev ob kršitvah ali neupoštevanju vpliva na odškodninske postopke.<sup>16</sup> Pravno podlago za ureditev in določitev drugih zahtev, kot so posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti, ki morajo biti upoštevane pri objektih določene vrste daje 15. člen Gradbenega zakona ministru, pristojnemu za gradbene zadeve. Določajo jih lahko tudi ministri, v katerih delovno področje podrobnejše bistvene zahteve ali posebne vrste objektov sodijo. Izjemoma to ni mogoče pri bistvenih zahtevah mehanske odpornosti in stabilnosti.<sup>17</sup>

Tako je na primer bistvena zahteva mehanske odpornost in stabilnosti opredeljena v 16. členu Gradbenega zakona. Zaradi svoje pomembnosti pa je nadrobneje urejena še v Pravilniku o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov<sup>18</sup>, kjer napotuje na upoštevanje evrokodov.

### **3.2. Investitor**

Pomembna sprememba je na novo definiranje pojma investitor. Skladno s prejšnjo ureditvijo, je to oseba, ki naroči gradnjo ali jo izvaja sama. Nova ureditev še dodaja, da je to oseba, ki je vlagatelj zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja ali prijavitelj začetka gradnje. V Gradbenem zakonu sicer ne zasledimo več določb o gradnji v lastni režiji, vendar je pod definicijo investitorja zajeta tudi ta. S tem se je položaj investitorjev poenotil, saj je prejšnja ureditev gradnjo v lastni režiji dovoljevala zgolj v primeru stanovanjskih objektov ali objektov za potrebe društvene dejavnosti.<sup>19</sup>

### **3.3. Objekt**

Definicija objekta se širi na druge gradbene posege, ki nimajo lastnosti stavbe ali gradbenega inženirskega objekta. Pogoj neposredne povezanosti s tlemi je ukinjen, kar pomeni, da so zajeti tudi objekti, ki so posredno povezani s tlemi, kot tudi objekti, ki stojijo pod lastno težo. Ohranja se pogoj, narejenosti s pomočjo gradbenih, zaključnih gradbenih ali inštalacijskih del kot bistveni element gradnje in sestavljenost iz gradbenih proizvodov ali naravnih materialov, saj objekti niso posledica naravnega procesa.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 28.

<sup>17</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 29.

<sup>18</sup> Pravilniku o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, Uradni list RS, št. 101/05.

<sup>19</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 22 in 11. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>20</sup> 25. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

Gradbeni zakon definira **objekt v javni rabi** oziroma del objekta, ki je v javni rabi. Tako je raba tega objekta ali njegovega dela pod enakimi pogoji namenjena vsem. Pri naštevanju tovrstnih objektov, so dodane javne površine, kot so javne ceste, ulice itd.<sup>21</sup>

**Objekt z vplivi na okolje**, v suhoparni definiciji Gradbeni zakon označuje kot objekt, pri katerem je skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Vsled integracije okoljskih postopkov s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja, je zakonodajalec razširil definiranje pojma vplivi na okolje in presojo sprejemljivosti ter definicijo objekta z vplivi na okolje. V definicijo presoje vplivov na okolje je tako vključen celoten opis presoje.<sup>22</sup>

**Začasen objekt**, kot objekt z namenom prireditve ali sezonske ponudbe in se tako postavi samo za namen in čas prireditve ali med sezono.<sup>23</sup>

Gradbeni zakon se je pri kriteriju za kategorizacije vrst objektov (enostavni, nezahtevni, manj zahtevni, zahtevni objekti), zaradi same ohlapnosti, oddaljil od prej omenjenih začetnih izhodišč Vlade RS. V izhodiščih je bilo zavedeno, da naj bi na novo urejeni predpisi opredeljevali nabor vrst objektov vključno s kriteriji velikosti, zmogljivosti itd., kar pa novo urejena zakonodaja ni zagotovila. Lastnosti objektov, za katere se pred gradnjo ne zahteva gradbeno dovoljenje, je tako potrebno preveriti v Uredbi o razvrščanju objektov<sup>24</sup>, pri tem je v pomoč Tehnična smernica za razvrščanje objektov.<sup>25</sup>

**Enostaven objekt** je objekt tako majhnih dimenzij, da se v njem ne more zadrževati večje število oseb. Je konstrukcijsko enostaven in prostorsko manj zahteven. Enostavni objekti se vsled svoje enostavnosti lahko gradijo brez gradbenega dovoljenja.<sup>26</sup>

**Manj zahteven objekt** je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.<sup>27</sup>

**Nezahteven objekt** je objekt manjših dimenzij, konstrukcijsko in prostorsko nezahteven, se pa za njegovo gradnjo zahteva gradbeno dovoljenje.<sup>28</sup>

---

<sup>21</sup> 26. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>22</sup> 27. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>23</sup> 42. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>24</sup> Uredba o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18.

<sup>25</sup> Tehnična smernica TSG-V-006:2018 – Razvrščanje objektov, Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17-popr.

<sup>26</sup> 4. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>27</sup> 14. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>28</sup> 23. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

**Zahteven objekt** je objekt velikih dimenzija ali konstrukcijsko zahteven ali objekt, ki je namenjen zadrževanju večjega števila oseb v njem in je prostorsko zaznaven.<sup>29</sup>

Ena izmed pomembnih novosti Gradbenega zakona glede razvrščanja objektov so šotori. Po predhodno veljavnih predpisih so bili ti v primeru izdelave kot proizvod, ki je bil dan na trg, če so bili povezani s tlemi in če niso bili namenjeni prebivanju kvalificirani kot enostavni objekti. Sedaj so vsi šotori, tlorisne površine nad dvajset kvadratnih metrov nezahtevni objekti, če tudi se temelji ne betonirajo in se na gradbišču ne varijo konstrukcijski elementi. Za tovrstne šotore, ki niso postavljeni zgolj del leta, je potrebno predhodno pravnomočno gradbeno dovoljenje, ki se pridobi na podlagi prodajalčeve dokumentacije.<sup>30</sup>

### 3.4. Nedovoljen objekt

Nedovoljeni objekti se razširjajo na tri podvrste, nelegalen objekt, neskladen objekt in nevaren objekt.<sup>31</sup>

Tako je **nelegalen objekt** objekt, ki se gradi ali pa je že zgrajen brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Prav tako je objekt nelegalen, če je zgrajen v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem in ga ni mogoče gradbeno-tehnično uskladiti s predhodno pridobljenim gradbenim dovoljenjem. Nelegalen objekt je tudi objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno in objekt, za katerega ni predpisanega gradbenega dovoljenja in je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali v nasprotju z drugimi predpisi občine.<sup>32</sup>

Kadar ima objekt pravnomočno gradbeno dovoljenje sicer zagotovljeno, vendar se gradi ali pa je že zgrajen v nasprotju s pogoji določenimi z gradbenim dovoljenjem, na način, da ga je moč gradbeno-tehnično uskladiti in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu s 66. členom Gradbenega zakona<sup>33</sup>, je **objekt neskladen**.<sup>34</sup> Pri tem je neskladna uporaba

---

<sup>29</sup> 45. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>30</sup> A. Velkavrh, Bistvene novosti novega Gradbenega zakona, v: Odvetnik, 90, (2019), str. 51.

<sup>31</sup> 17. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>32</sup> 18. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>33</sup> Pri izvajanju gradnje so skladno s prvim odstavkom 66. člena Gradbenega zakona v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

<sup>34</sup> 19. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

objekta ali dela objekta brez uporabnega dovoljenja v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali v nasprotju z uporabnim dovoljenjem.<sup>35</sup>

Objekt, ki ne izpolnjuje bistvenih zahtev in tako neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi, premoženje večje vrednosti, promet ali pa sosednje objekte, je **nevaren objekt**.<sup>36</sup>

Skladno z upravno sodno prakso se spreminja definicija nelegalnega objekta, tako da sem sodijo tudi neskladni objekti, da jih ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. Zaradi inšpekcijskega nadzora so nelegalni objekti tudi tisti, ki so zgrajeni v nasprotju s predpisi občine, kar omogoča ukrepanje z odreditvijo odstranitve objekta nelegalne gradnje tudi občinski inšpekciji.<sup>37</sup>

### 3.5. Minimalna komunalna oskrba

Zagotovitev minimalne komunalne oskrbe je eden izmed pogojev izdaje gradbenega dovoljenja pri novo grajenih objektih. Minimalna komunalna oskrba se tako zahteva le za novo grajene objekte, za posege na obstoječem objektu komunalne oskrbe ni potrebno ugotavljati. Definicija pojma minimalne komunalne oskrbe je skozi Gradbeni zakon nadrobneje opisana na več mestih. Tako jo je moč zaslediti v definiciji dokončanja gradnje<sup>38</sup> (3. člen), pri vsebinski opredelitvi pristojnosti občine kot mnenjedajalca (31. člen) pri pogojih za izdajo gradbenega dovoljenja (43. člen), med pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja (71. člen) in v poglavju o legalizaciji nedovoljenih objektov (116. člen).

Med minimalno komunalno oskrbo se po novem prišteva tudi oskrba z energijo, torej ogrevanje in ne več zgolj oskrba objekta z elektriko. Razširjena je tudi definicija dostopa, pri čem se upošteva tudi javna pot in ne samo javna cesta.<sup>39</sup>Sklepčno je minimalna komunalna oskrba objekta oskrba, ki pri novo zgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.<sup>40</sup>

---

<sup>35</sup> 20. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>36</sup> 21. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>37</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 26.

<sup>38</sup> Dokončanje gradnje je konec izvajanja del, ki zagotavlja izpolnjevanje bistvenih zahtev in minimalno komunalno oskrbo objekta.

<sup>39</sup> Skladno z 9. členom Uredbe o merilih za kategorizacijo javnih cest, Uradni list RS, št. 49/97, 113/09 in 109/10 – ZCes-1, mora cesta, da jo lahko smatramo kot javno cesto zadovoljiti kriterij glede prometne funkcije, širine vozišča in cestišča ter urejenosti vozišča. V primeru ne izpolnjenosti vseh navedenih kriterijev se za tovrstna vozišča uporablja pojem javne poti.

<sup>40</sup> 13. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.



### 3.6. Gradnja in vrste gradenj

Za potek postopka, uporabo predpisov in določitev pristojnosti, je pomemben pojem gradnje in vrste gradenj. Gradnja se definira kot izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo.<sup>41</sup>

Nadalje zakon našteva vrste gradenj, in sicer, **novogradnja**, ki ima za posledico nov zgrajen objekt ali prizidavo.<sup>42</sup>

**Rekonstrukcija**, ki je spreminjaje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ali pa se izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta. Praviloma tukaj ni povečave gabaritov, ti pa se lahko zmanjšajo.<sup>43</sup> Pri tem je novost, če se ruši samo del objekta, se to smatra kot rekonstrukcija in ne kot odstranitev objekta posledično je predhodno zahtevano gradbeno in uporabno dovoljenje<sup>44</sup>

Sledi **vzdrževanje** objekta, sem prištevamo dela, ki so namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcij in drugih elementov ter inštalacijski preboji<sup>45</sup>

Z zahtevo po pravnomočnem gradbenem dovoljenju kot predispoziciji za začetek gradnje, zakonodajalec sledi pomembnemu cilju, ki si ga je zadal ob začetku prenove gradbene in prostorske zakonodaje, to je večja pravna varnost investitorjev. S prijavo začetka gradnje se lahko še pred samim začetkom preveri vsebina dokumentacije za izvedbo in se na njeni podlagi izvedejo terenski ogledi in morebitni ogledi inšpekcijskih služb.

Zakon nadalje navaja izjeme, pri katerih se odstopa od zgoraj omenjenih pogojev. Kot prva izjema je sprememba namembnosti objekta. Torej sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo, pri čemer se za spremembo namembnosti ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s kvalifikacijo vrst objektov.<sup>46</sup>

---

<sup>41</sup> 6.točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>42</sup> 23. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>43</sup> 35. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>44</sup> A. Velkavrh, Bistvene novosti novega Gradbenega zakona, v: Odvetnik, št. 90, 2019, str. 51.

<sup>45</sup> 41. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>46</sup> 36. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

Pri spremembah namembnosti brez gradbenih del ali hkrati z vzdrževanjem ni potrebna prijava, za njeno izvedbo je tako potrebno zgolj pravnomočno gradbeno dovoljenje. Pri spremembah namembnosti, ki se spreminjajo hkrati z rekonstrukcijo ali prizidavo, pa je prijava potrebna že zaradi zakonske obveznosti, da se prijavi začetek gradnje rekonstrukcije in prizidave.

V 5. členu Gradbeni zakon navaja izjeme, pri katerih ni zahtevana izpolnitev nobenega pogoja za začetek gradnje. To so gradnja enostavnega objekta, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist, začasni objekti in izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa.

## **4. UDELEŽENCI V POSTOPKU**

### **4.1. Investitor, projektant, nadzornik in izvajalec**

Udeleženci pri gradnji objektov so enaki kot v poprejšnji zakonodaji, to so investitor, projektant, nadzornik in izvajalec. Pri sami gradnji se krepí naloga in odgovornost nadzornika. Njegova ključna naloga je, da zagotovi izpolnjevanje bistvenih zahtev, da deluje preventivno in prepreči morebitne napake. Imenovanje nadzornika s strani investitorja sicer ni zmeraj obvezno, predpisana pa je sklenitev (mandatne) pogodbe v pisni obliki, ki je *ad probationem*.<sup>47</sup>

Imenovanje nadzornika je obvezno kadar gre za odstranitev zahtevnega objekta, novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega in manj zahtevnega objekta in kadar gre za izvedbo nezahtevnega objekta, če gradnje ne izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje za izvajalca po Gradbenem zakonu. V teh primerih se je njegova primarna funkcija delovanje v obliki podaljšane roke države v javnem interesu, neodvisno od izvajalca, ki ga sicer imenuje in plača. Tako predstavlja pomemben element državnega nadzora nad gradnjo.<sup>48</sup>

Kot udeležence pri gradnji objektov moramo upoštevati tako fizične osebe kot tudi pravne osebe kot gospodarske subjekte, ki izdelujejo projektno dokumentacijo, izvajajo nadzor nad gradnjo oziroma izvajajo samogradnjo. Gospodarski subjekti morajo, za opravljanje

---

<sup>47</sup> Iz sodne prakse izhaja, da pisna oblika tovrstnih pogodb ni konstitutivne narave, ampak zgolj predpisana oblika za lažje dokazovanje investitorja, da je izpolnil svojo obveznost in imenoval nadzornika, M. Furlan, Nadzor nad gradnjo kot obveznost in pravica naročnika, v: Odvetnik, št. 90, 2019, str. 56.

<sup>48</sup> M. Furlan, Nadzor nad gradnjo kot obveznost in pravica naročnika, v: Odvetnik, št. 90, 2019, str. 56.

tovrstnih dejavnosti, izpolnjevati zakonsko predpisane pogoje. Tako morata projektant in nadzornik izpolnjevati pogoje določene v 14. členu Zakona o arhitekturni in inženirski dejavnosti (ZAID)<sup>49</sup>, ki urejajo opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti.

Projektant, pri katerem investitor pisno naroči projekt je odgovoren za izdelavo, celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije, ki je predpogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Tako izdelavi projekta in projektne dokumentacije zagotovi sodelovanje strokovnjakov zahtevanih strok, torej pooblaščenih arhitektov in pooblaščenih inženirjev. Zadolžen pa je tudi za določitev osebe, ki vodi projekt – vodjo projekta. Ob izpolnjevanju predpisanih pogojev v ZAID za nadzor in pogojev za pridobitev statusa projektanta in ob upoštevanju pogojev izvajalca v GZ je lahko investitor hkrati projektant, izvajalec, nadzornik, projektant in nadzornik ali pa projektant in izvajalec.<sup>50</sup>

Kot že omenjeno, mora investitor pred samo gradnjo, kadar je to zakonsko zahtevano, prijaviti začetek gradnje na prepisan način. V primerih kadar gradnje ni potrebno prijaviti pa je investitor zavezan, da sam zagotovi, da gradnja ni v nasprotju s predpisi, pri tem mora vedno preveriti usklajenost gradnje s prostorskimi akti. S prenovljeno zakonodajo ima investitor novo obveznosti, in sicer, kadar sklene pogodbo z več projektanti, nadzorniki ali izvajalci hkrati glede enega dela na enem objektu, je dolžan imenovati vodilnega pogodbenika, ki tako prevzema v Gradbenem zakonu določene obveznosti.<sup>51</sup>

## 4.2. Stranski udeleženci

Investitor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zavzema položaj stranke v postopku. Prav tako lahko položaj stranke v postopku zavzemajo stranski udeleženci s priglasitvijo udeležbe, razen, če je v petnajstih dneh od priglasitve izdan sklep o zavrnitvi osebe v postopek. Z uspešno priglasitvijo položaja pristojnemu upravnemu organu imajo enake pravice in dolžnosti kot stranke v postopku. Stranski udeleženci v splošnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja so tako lahko lastniki nepremičnine in imetniki drugih stvarnih pravic na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec je lahko tudi lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnino, na kateri je nameravana gradnja, razen, če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva. Prav tako so lahko stranski udeleženci tudi druge osebe, če

---

<sup>49</sup> Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17).

<sup>50</sup> A. Velkavrh, Bistvene novosti novega Gradbenega zakona, v: Odvetnik, št. 90, 2019, str. 51.

<sup>51</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 40-47.

izkažejo, da bi lahko nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej vplivala na njihove pravice in pravne koristi oziroma na njihove nepremičnine. Za pravno korist se šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca in druge osebe, če tako določa zakon.<sup>52</sup>

Potencialne stranske udeležence, ki so znani na podlagi uradnih evidenc, pristojni upravni organ seznanj o začetku postopka izdaje gradbenega dovoljenja in jih povabi k udeležbi z osebno vročilnico.<sup>53</sup>

Stranskim udeležencem se vroči dokumentacija priložena zahtevi za pridobitev gradbenega dovoljenja, ampak le del iz katerega je mogoče ugotoviti vrsto in lastnosti objekta. Investitor mora, razen pri linijski gradbenih inženirskih objektih<sup>54</sup>, vabilo k udeležbi namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Namestiti mora uradno vabilo upravne enote v postopek. V želji po izognitvi kasnejšim morebitnim obnovam postopkov, zakonodajalec določi še možnost seznanitve morebitnih stranskih udeležence preko upravnika in vabila z javnim naznanilom.<sup>55</sup>

Obveznost namestitve vabila k udeležbi na nepremičnini obvelja tudi kadar so predložena soglasja vseh stranskih udeležencev, saj je glavni namen obvestiti vse stranske udeležence, tudi tiste za katere investitor ne ve.<sup>56</sup>

---

<sup>52</sup> 36. člen Gradbenega zakona.

<sup>53</sup> 37. člen Gradbenega zakona.

<sup>54</sup> Linijski gradbeni inženirski objekti so objekti pri katerih prevladuje njihova dolžina. Praviloma gre za gospodarsko javno infrastrukturo, na primer objekti prometne infrastrukture in cevovodi. Ministrstvo za okolje in prostor, Zbirka odgovorov na vprašanja vezana na uporabo Uredbe o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18, URL: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev> (04.04.2020).

<sup>55</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/15, z dne, 23.07.2018, URL: <https://www.gov.si teme/graditev> (05.04.2020).

<sup>56</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/17, z dne, 31.05.2018, URL: <https://www.gov.si teme/graditev> (05.04.2020).

## **5. POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA**

### **5.1. Splošno o postopku izdaje gradbenega dovoljenja**

Pri novogradnji, rekonstrukciji in spremembi namembnosti objekta se z graditev objekta in kasnejšo pridobitev uporabnega dovoljenja zahteva pravnomočno gradbeno dovoljenje. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se v vseh primerih, ne glede na vrsto (splošni, skrajšani ali integralni postopek) prične na zahtevo. Zahtevo elektronsko, po pošti ali osebno vloži investitor ali njegov pooblaščenec. Izjemoma se, brez gradbenega dovoljenja, lahko prične gradnja enostavnega objekta, vzdrževanje objekta<sup>57</sup>, vzdrževalna dela v javno korist<sup>58</sup>, gradnja začasnega objekta in izvrševanje inšpekcijskega ukrepa.<sup>59</sup>

Vsled želji po najhitrejši in najenostavnejši poti izdaje gradbenega dovoljenja, se od pristojnih organov, kot so občina, upravna enota, mnenjedajalci, še pred pričetkom postopka lahko zahtevajo osnovne informacije. Nadalje se z opsijsko izdajo predodločbe, z vpogledom v prostorski akt občine predvidene gradnje, z vpogledom v prostorski informacijski sistem ali z vlogo za izdajo lokacijske informacije, preveri dopustnost gradnje na izbranem zemljišču. Zaradi spremembe samega poteka postopka ter pristojnosti se mora pred zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja preveriti ali je lokacija predvidene gradnje varovana na podlagi posebnega predpisa, torej ali gre za varovana območja kot so narava, vode, kulturna dediščina itd. Ko je jasno po katerem postopku, na podlagi katerih predpisov in pravil ter pod katerim vodstvom oziroma pristojnostjo se bo gradbeno dovoljenje izdajalo, se mora zagotoviti pravica o gradnji na zemljišču. Tako se v primeru, da je še ni, pridobi lastninska pravica, stavbna pravica ali služnost. Kot zadnji korak pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, je priprava in pridobivanje dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo izdelata projektant, ki določi

---

<sup>57</sup> Vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji, 41. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>58</sup> Vzdrževalna dela v javno korist so izvedba takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katere je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona, določeno, da se za zagotavljanje opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremenita tudi zmogljivost objekta in z njo povezana velikost objekta, 40. točka prvega odstavka 3. člena Gradbenega zakona.

<sup>59</sup> 4. in 5. člen Gradbenega zakona.

pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja iz stroke, ki glede na namen gradnje prevladuje, za vodenje izdelave dokumentacije.<sup>60</sup>

### 5.1.1. Lokacijska preveritev

Za postopek izdaje gradbenega dovoljenja so pomembna določila Zakona o urejanju prostora o lokacijski preveritvi. Zajeta so od 127. do 133. člena. Slednji institut predstavlja novost postopkovnih določb. Zahteva se lahko tako pri izdaji gradbenega dovoljenja, kot tudi pri postopku izdaje predodločbe in tako predstavlja njuno predhodno vprašanje.<sup>61</sup>

Za namen izvajanja gradenj se na posamični naselitvi prilagodi in določi natančna oblika in velikost območja stavbnih zemljišč. Za doseganje gradbenega namena se v prostorskem izvedbenem aktu dopuščajo individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev. Hkrati se za namen smotrne rabe ter aktivacije zemljišč in objektov, ki niso v uporabi, omogočajo začasne rabe prostorov.<sup>62</sup> Slednje je omejeno le na nekaj situacij. Prva tovrstna dopustitev je navedena v 130. členu ZUreP-2, kot določitev začasne rabe zemljišča. Omogočena je začasna raba zemljišča vendar takšna začasna raba zemljišča ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine. Prav tako ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje. Ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Ne sme terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju in ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi.

Druga situacija je določena v 128. členu ZUreP-2 in velja za zemljišča, ki se nahajajo izven ureditvenega območja naselja ali drugega ureditvenega območja in zadovoljujejo pogoju pozidanosti s posamičnimi stavbami do največ deset stanovanjskih stavb. Ob zadovoljitvi tega kriterija, se lahko s lokacijsko preveritvijo velikost stavbnega zemljišča poveča ali zmanjša za največ dvajset odstotkov, vendar povečanje ne sme preseči šeststo kvadratnih metrov glede na izvorno določen obseg stavbnega zemljišča ne glede na število izvedenih lokacijskih preveritev.

Tretji primer je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev naveden v 129. členu ZUreP-2, kjer je določeno, da lahko občina z lokacijsko preveritvijo dopusti

---

<sup>60</sup>Ministrstvo za javno upravo: Gradbeno dovoljenje, URL: <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/gradbeno-dovoljenje.html> (23.03.2020).

<sup>61</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 63.

<sup>62</sup> 127. člen Zakona o urejanju prostora.

odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev določenih v prostorskem aktu, kadar objektivne okoliščine temu ne zadostijo. Zakonodajalec kasneje v drugem odstavku istega člena našteva pri katerih objektivnih okoliščinah se ta izjema dopusti. Takšno individualno odstopanje je dopustno v primeru, da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem, ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

### **5.1.2. Podajanje informacij o pogojih za izvajanje gradnje**

V četrtem delu Gradbenega zakona se zakonodajalec posveti pridobitvi informacij o pogojih za izvajanje gradnje. Tako morajo pristojni upravni organi za gradbene zadeve investitorju pred začetkom upravnega postopka pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, predpisane s tem zakonom.<sup>63</sup>

Postopki pri katerih je investitorju zakonsko zagotovljena pomoč so postopki za izdajo predodločbe, gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja, postopki v zvezi z legalizacijo objektov in inšpekcijski postopki. Pri podajanju teh informacij se je zakon omejil na osnovne informacije o postopkih potrebnih za izvedbo nameravane gradnje, informacije o veljavnem prostorskem izvedbenem aktu, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in drugi osnovni podatki, potrebni za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj. Cilj te postopkovne določbe je uveljaviti na novo regulirano obveznost upravnih organov, ki krepi pravno varnost investitorja. S pomočjo tako pridobljenega mnenja lahko investitor lažje preceni ali je njegova investicijska namera izvedljiva in zanj pozitivna. Zakonodajalec je s to uzakonitvijo sledil vzoru drugih evropskih držav. Glede na njihovo ureditev svetovalne obveznosti, naj bi ta pripomogla k hitrejšemu postopku izdaje gradbenega dovoljenja in zmanjšanju nepopolne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.<sup>64</sup>

Podajanje informacij o pogojih za izvajanje gradnje ne predstavlja upravnega postopka, posledično dane informacije za pristojni organ niso zavezujoče, informacije ne vplivajo na

---

<sup>63</sup> 33. člen Gradbenega zakona.

<sup>64</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 49.

pridobitev pravic in obveznosti in pristojen organ za izdajo teh informacij odškodninsko ne odgovarja.<sup>65</sup>

### 5.1.3. Predodločba

Predodločba je urejena v 34. členu Gradbenega zakona. Predodločbe ni mogoče zahtevati za objekte z vplivi na okolje. Investitor lahko za gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve, še pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, vloži zahtevo za izdajo predodločbe. S predodločbo se predhodno odloči o nekaterih vprašanjih, ki so predmet odločanja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je s predodločbo sprejeta odločitev za pristojni organ zavezujoča. Četudi se pravna podlaga na podlagi katere je organ odločil naknadno spremeni, svoje odločitve, ki jo je podal v odgovoru pristojni organ, ne sme spremeniti. Investitor je tako varovan pred naknadnim spreminjanjem predpisov. Hkrati pa so mu zaradi njene zavezujoče narave omogočeni morebitni pravni posli, kot so najemi kredita, varen nakup zemljišča. Vložitev zahteve za pridobitev predodločbe ne zahteva izkazovanja stvarne pravice. Lahko jo vloži več morebitnih investorjev, kar predstavlja veliko prednost, saj se tako lahko seznanijo z dejanskim stanjem in precenijo uspešnost v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.<sup>66</sup>

S predodločbo se pristojnemu upravnemu organu postavijo vsebinska vprašanja o skladnosti gradnje z določbami prostorskega izvedbenega akta in določbami Zakona o urejanju okolja, skladnosti nameravane gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, zagotovljenosti minimalne komunalne oskrbe, dopustnosti gradnje z vidika presoje sprejemljivosti, kadar je ta predpisana. Lahko se zahteva preveritev vsega navedenega hkrati. Predodločba, ki se opredeljuje do vseh navedenih vprašanj, predstavlja celovito dovolitev umestitve v prostor in je po vsebini primerljiva s poprej veljavno zahtevo po izdaji lokacijskega dovoljenja. Investitorju je zakonsko omogočeno tudi da postavi določena vprašanja o projektiranju, ki ga zanimajo zaradi večje varnosti nadaljnjega projektiranja, vendar morajo biti vprašanja takšna, da je o njih mogoče samostojno odločiti, brez da se hkrati odgovori na kakršnokoli vsebinsko vprašanje v zvezi z umestitvijo, za katero investitor odločitve ni zahteval.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 48.

<sup>66</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 50.

<sup>67</sup> Tretji odstavek 34. člena Gradbenega zakona.



Predodločba še ne omogoča začetka gradnje. Kljub temu, da za njeno pridobitev ni potrebno izkazovati stvarno pravico, to še ne pomeni, da lahko morebitni investitor na njeni podlagi gradi na tujem zemljišču ali z gradnjo omeji pravice tretjih oseb. Veljati preneha, če v roku dveh let od njene pravnomočnosti ni vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. S pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, kot tudi z pravnomočnostjo zavrnitve, se predodločba razveljavi, tako da iz njenega naslova ni več mogoče uveljavljati nobenega upravičenja.<sup>68</sup> Ob tem se s posebno odločbo razveljavijo predodločbe vseh drugih pridobiteljev. V primeru da je v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali predpisom, uveljavljenim po njeni izdaji, in je s tem ogrožen javni interes ali če je to potrebno zaradi spremembe predpisov, potrebnih za uskladitev s predpisi Evropske unije, se lahko na predlog občine ali države odpravi. Država oziroma občina pa posledično imeniku predodločbe, ki utrpi škodo, le-to v celoti povrne.<sup>69</sup>

## **5.2. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja po splošnem postopku**

### **5.2.1. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja**

Odstranitev objekta je zakonska izjema, pri kateri ni potrebno pravnomočno gradbeno dovoljenje, je pa potrebna prijava. Vsled zagotovitve varnosti in skladnosti s predpisi in pravili drugih področij, zakonodajalec opozarja, da se ta ne sme izvajati v nasprotju s prostorskimi izvedbenimi akti, gradbenotehničnimi predpisi in drugimi predpisi. Kljub temu, da za odstranitev objekta ni več potrebno gradbeno dovoljenje, morajo biti prijavi odstranitve priloženi načrt gospodarjenja z odpadki, v primeru, da gre za odstranitev manj zahtevnega ali zahtevnega objekta projektna pa tudi dokumentacija za izvedbo odstranitve in posnetek dejanskega stanja kulturno varovanega objekta. Če se odstranjuje zahteven objekt mora investitor zagotoviti prisotnost nadzornika.<sup>70</sup>

Za ostale posege, ki predstavljajo novogradnjo, rekonstrukcijo ali pa spremembo namembnosti objekta, se pred samimi aktivnostmi potrebuje pravnomočno gradbeno dovoljenje. Izdajo gradbenega dovoljenja za objekte, ki niso objekti državnega pomena ali objekti z vplivi na okolje, vodi upravna enota območja na katerem se nameravan objekt nahaja.<sup>71</sup> V nasprotnem primeru je za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na

---

<sup>68</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 52.

<sup>69</sup> Osmi in deveti odstavek 34. člena Gradbenega zakona.

<sup>70</sup> A. Velkavrh, Bistvene novosti novega Gradbenega zakona, v: Odvetnik, št. 90, 2019, str. 51.

<sup>71</sup> 7. člen Gradbenega zakona.

okolje pristojno Ministrstvo za okolje in prostor. V tretjem odstavku 7. člena Gradbeni zakon natančneje definira kategorizacije objektov državnega pomena in druge oblike izrednih objektov.

V 35. členu Gradbenega zakona zakonodajalec predpiše zahtevane sestavine in postopek vložitve zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja investitor vложи na obrazcu, ki je predpisan kot Priloga 11A v Pravilniku o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov<sup>72</sup>.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora biti priložena ustrezna dokumentacija, ki jo predpiše minister za okolje in prostor v 8. členu Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov. Dokumentacija za gradbeno dovoljenje, kot ena izmed obveznih sestavin za pridobitev gradbenega dovoljenja, je v splošnem dokumentacija, ki jo pripravi projektant s pooblaščenimi inženirji, arhitekti in sodelavci projekta. Sestavljena je iz idejne zasnove za pridobitev projektnih in drugih pogojev<sup>73</sup> in projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja<sup>74</sup>. Na začetek gradnje je vezana kasnejša podrobnejša in obsežnejša dokumentacija o projektu in posledični gradnji, ki jo investitor odda šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja.<sup>75</sup>

Vsebina dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je prilagojena zgodnjemu vprašanju, ki se poraja pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja. Torej zgolj ali je na določenem prostoru nameravana gradnja dovoljena in možna. Dokumentacija še ne daje dokaza, da bo nameravana gradnja varna in zanesljiva, in da bo izpolnjevala bistvene in druge zahteve za objekte.<sup>76</sup>

---

<sup>72</sup> Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.

<sup>73</sup> Idejna zasnova za pridobitev projektnih in drugih pogojev vsebuje podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji, ki se navedejo na obrazcu iz priloge 1A, ki je sestavni del tega pravilnika, splošne podatke o objektih, ki se navedejo na obrazcu iz priloge 4, ki je sestavni del tega pravilnika, in lokacijske prikaze, prvi odstavek 6. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.

<sup>74</sup> S projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja se zagotavlja izpolnjevanje tistih vsebin bistvenih zahtev, ki vplivajo na umestitev objekta v prostor, in vsebuje podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji, ki se navedejo na obrazcu iz priloge 1A tega pravilnika, izjavo projektanta in vodje projekta, ki se izdelata na obrazcu iz priloge 2A, ki je sestavni del tega pravilnika, splošne podatke o objektih, ki se navedejo na obrazcu iz priloge 4 tega pravilnika, tehnično poročilo in grafične prikaze, 8. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.

<sup>75</sup> Od 4 do 14. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z gradnjo objektov.

<sup>76</sup> I. Leban, Več poti od projektnih pogojev do uporabnega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 87/november 2018, str. 15-17.

Zahtevi je potrebno predložiti tudi mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h katerem so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno. V primeru, da investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo gradnja izvajala, se mora zahtevi dodati notarsko overjena pogodba o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del, sklep o določitvi investitorja kot upravljalca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega soustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljalca, ali drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del.<sup>77</sup>

Z izpolnitvijo zgoraj omenjenih zahtev so formalni pogoji, ki predstavljajo predispozicijo za vsebinsko preverjanje zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, izpolnjeni. V izogib kasnejšim težavam investitorjev se na novo uvaja instrument s katerim mora pristojni upravni organ ob predhodni zahtevi investitorja izdati sklep o formalni popolnosti zahteve. Če zahteva formalno ni popolna se v petnajstih dneh zahteva njeno dopolnitev. Ob popolnosti lahko upravni organ prične z vsebinsko presojo zahteve oziroma z ugotavljanjem pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja.<sup>78</sup> Kljub formalni popolnosti lahko pristojni upravni organ kasneje, pri vsebinski presoji oziroma v ugotovitvenem postopku, zahteva dopolnitev. Sledi dokazni postopek, kjer mora investitor dokazati izpolnjevanje zahtevanih pogojev. V izogib zlorabam in posledično vsebinsko nepopolnim zahtevam za izdajo gradbenega dovoljenja, je zakonodajalec v 42. členu Gradbenega zakona predpisal določila o dopolnjevanju zahteve v ugotovitvenem postopku. Ena izmed pomembnejših določil je, da v primeru ko investitor ne dopolni zahteve v predloženem roku, se zahteva šteje za umaknjeno.<sup>79</sup>

Pomembna procesna novost je možnost ustne obravnave.<sup>80</sup> V primeru, da bi ustna obravnava pripomogla k pospešitvi in poenostavitvi postopka ali pa če je potrebno opraviti ogled, zaslišanje priče ali izvedenca in če so se v postopek priglasili stranski udeleženci, pristojni upravni organ za gradbene zadeve opravi ustno obravnavo. Na ustno obravnavo se lahko vabijo projektanti in mnenjedajalci, ki so podali mnenja o nameravani gradnji. V

---

<sup>77</sup> Drugi odstavek 35. člena Gradbenega zakona.

<sup>78</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 62.

<sup>79</sup> Drugi odstavek 42. člena Gradbenega zakona.

<sup>80</sup> 41. člen Gradbenega zakona.

primeru, da vsi stranski udeleženci podajo izjavo, da se z nameravano gradnjo strinjajo in so pridobljena vsa zahtevana mnenja, s katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti, se ustna obravnava ne opravi.

V postopek je uveden tudi ogled dejanskega stanja, kar je bilo v drugih evropskih državah pravilo že vrsto let. Skladno s četrtem odstavkom 41. člena Gradbenega zakona se mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve v ugotovitvenem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na obstoječi objekt, prepričati o dejanskem stanju, ki je na terenu. Prepričanje o dejanskem stanju na terenu olajšuje sodobna tehnologija, s tem ko je lahko omenjena zahteva izpolnjena na drugačen način. Stanje na terenu se lahko tako preveri tudi z ortofoto posnetkom, s pomočjo Google Earth, Street View in podobno.<sup>81</sup>

### **5.2.2. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja**

Pogoji, da se gradbeno dovoljenje izda, so zavedeni v 43. členu Gradbenega zakona. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve tako izda gradbeno dovoljenje, če je gradnja v delu, ki se nanaša na gradnjo objektov skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta in z določbami predpisov o urejanju prostora. Pri tem zakon misli predvsem na spoštovanje predpisov navedenih v Zakonu o urejanju prostora. Slednji vsebuje določbe, ki se neposredno uporabljajo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in tako milejše ali strožje urejajo omenjeno materijo.<sup>82</sup>

Dokumentacija potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti podpisana s strani projektanta in vodje projekta. Pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti se tega izjemoma ne zahteva. Pogoj verodostojnosti omenjenih funkcij se izkaže z vpisom v imenik pristojne poklicne zbornice. Sestavni del dokumentacije mora biti tudi njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene bistvene in druge zahteve za objekte. S tem določilom zakonodajalec krepi odgovornost udeležencev pri graditvi, saj pristojni organ zaupa izjavi pooblaščenih strokovnjakov pri izdaji gradbenega dovoljenja.<sup>83</sup>

Tretji pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je pogoj, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Tako zakonodajalec zahteva, da se pristojni organ za gradbene zadeve sam prepriča o skladnosti gradnje s predpisi, ki so podlaga za izdajo

---

<sup>81</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 63.

<sup>82</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 64.

<sup>83</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 65.

mnenj. Organ pristojen za gradbene zadeve pa je s tem prevzel vso odgovornost za vsebinsko presojo nameravane gradnje.<sup>84</sup>

Prav tako je pogoj, da pri novo grajenih objektih iz zahtevane dokumentacije izhaja zagotovitev minimalne komunalne oskrbe objekta. Nameravana gradnja prav tako ne sme škodljivo vplivati na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.

Investitor mora biti v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini na kateri je predvidena gradnja ali pa to pravico izkazuje z dokazili. Pridobitev gradbenega dovoljenja tako omogoča samo stvarna pravica – lastninska ali stavbna pravica in služnost. Obligacijska pravica, razen v primeru začasne ureditve v času gradnje, ne zadostuje za pridobitev gradbenega dovoljenja.<sup>85</sup>

V primeru obveznosti plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo mora biti nadomestilo plačano, oziroma prvi obrok v primeru odobritve obročnega odplačevanje. Za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti plačana tudi odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča. Zadnji pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je plačilo komunalnega prispevka. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora ta podatek o plačilu komunalnega prispevka pridobiti sam in od investitorja ne sme zahtevati potrdila o plačilu.

Rok za izdajo in vročitev odločbe o izdaji gradbenega dovoljenja je dva meseca od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Mnenja se integrirajo v postopek izdaje gradbenega dovoljenja in kot takšni niso več samostojni upravni postopki, vsled česa je zakonodajalec zaradi morebitnega usklajevanja v teh primerih rok za izdajo podaljšal na tri mesece.<sup>86</sup> Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.<sup>87</sup>

44. člen Gradbenega zakona uvaja izjemo od siceršnjega pravila, da se gradbena dovoljenja izdajajo za objekt kot celoto, s tem ko dopušča izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta. To je dopustno kadar objekt predstavlja funkcionalno celoto, ki se lahko uporablja samostojno. Za enak del objekta se lahko pridobi tudi uporabno dovoljenje. Kljub temu da

---

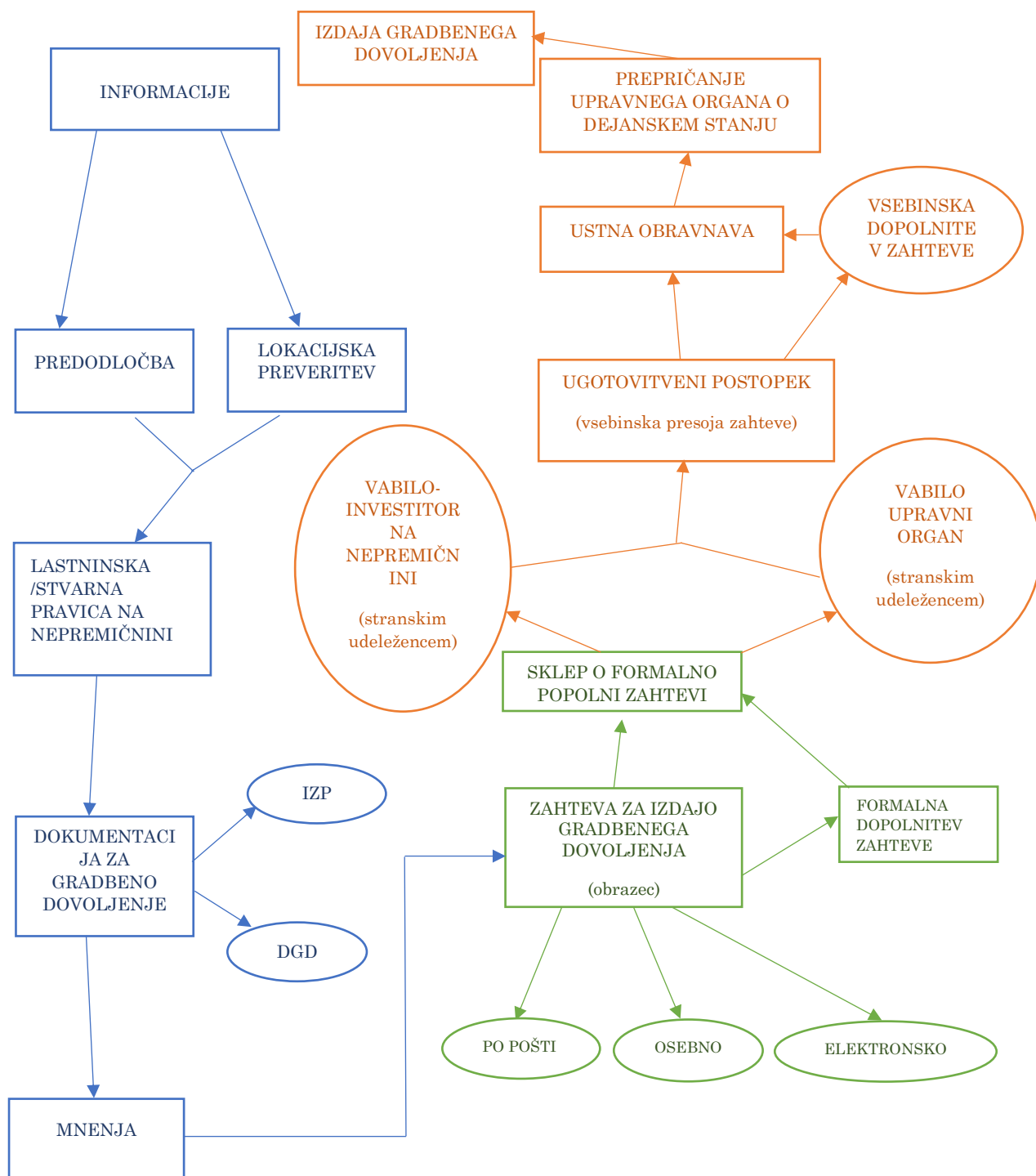
<sup>84</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 66.

<sup>85</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 67.

<sup>86</sup> 46. člen Gradbenega zakona.

<sup>87</sup> 48. člen Gradbenega zakona.

se gradbeno ali uporabno dovoljenje izda zgolj za del objekta, je potrebno presojo sprejemljivosti in vplivov na okolje opraviti za celoten objekt.



Shema 1: postopek izdaje gradbenega dovoljenja za objekt brez vplivov na okolje

IZP-idejne zasnove za pridobitev projektnih in drugih pogojev.

DGD-projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

### **5.3. Postopek izdaje gradbenega po skrajšanem postopku**

Skladno z Zakonom o splošnem upravnem postopku je glavni namen skrajšanih ugotovitvenih upravnih postopkov izključevanje načela zaslišanja strank. Skrajšani ugotovitveni postopek pri postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne pomeni, da upravnega postopka ni potrebno izvesti. Pomembna dejstva in okoliščine, ki se vežejo na samo izdajo gradbenega dovoljenja, je potrebno ugotoviti tako v splošnem kot v skrajšanem ugotovitvenem postopku.<sup>88</sup> V skrajšanem ugotovitvenem postopku je ta dejstva mogoče ugotoviti brez izvedbe posebnih dejanj. Na podlagi predložene dokumentacije lahko organ takoj odloči in tako združi odločitev o zadevi in ugotovitveni postopek.<sup>89</sup>

Predlagani dokumentaciji morajo biti predložena zahtevana dokazila iz katerih je razvidno, da so organi preverili skladnost zahteve s predpisi.<sup>90</sup> Zagotovilo o skladnosti zahtevanega gradbenega dovoljenja s predpisi mora izdati tudi projektant, kar potrdi s podpisom. Ne nasprotovanje gradnji s strani udeležencev je za uvedbo skrajšanega postopka ključnega pomena. Pisne izjave o strinjanju nameravane gradnje stranskih udeležencev mora investitor priložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.<sup>91</sup>

### **5.4. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja po integralnem postopku**

Kadar je objekt z vplivi na okolje, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje združita v integralni postopek.<sup>92</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, kot pristojen organ za izvedbo integralnega postopka, nastopi šele, ko je jasno, da je dotični objekt res objekt z vplivi na okolje. Objekte, ki se kvalificirajo kot objekti, ki potrebujejo presojo vplivov na okolje, določa Uredba o posegih v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje.<sup>93</sup>

V Uredbi o posegih v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje so v skladu z določili Direktive o presoji vplivov na okolje<sup>94</sup> določene tri opcije tovrstnih

---

<sup>88</sup> 49. člen Gradbenega zakona.

<sup>89</sup> V. Androjna, E. Kerševan, 2017, Upravno procesno pravo, str. 251.

<sup>90</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 74 in str. 75.

<sup>91</sup> D. Potočnik, Varstvo investitorjev in poenostavitev postopkov na področju graditve objektov, v: Pravna praksa, št. 27, 2018, str. 10-11.

<sup>92</sup> 50. člen Gradbenega zakona.

<sup>93</sup> Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17.

<sup>94</sup> Direktiva 2014/52/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014, str. 1.



objektov. Kadar gre za objekt, za katerega je glede na kriterije kot so velikost, zmogljivost itd. iz Uredbe o posegih v okolje, za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje moč neposredno razbrati, da ta objekt potrebujejo predhodno presojo. Kadar gre za objekt, za katerega je v dotični uredbi določeno, da potrebujejo predhodno presojo Agencije RS za okolje in se ta na podlagi predhodne presoje, tako imenovane screening, odloči, da je presoja vplivov na okolje za objekt potrebna. In kadar je presoja vplivov na okolje potrebna zaradi kumulativnih vplivov in je prav tako potrebna predhodna presoja Agencije RS ta okolje (screening).

Za posege v okolje, ki za svojo realizacijo sicer ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, potrebujejo pa presojo vplivov na okolje, se presoja še naprej izvaja v skladu z Zakonom o varstvu okolja(ZVO-1)<sup>95</sup>. Prav tako je vodja postopka še naprej Agencija RS za okolje.<sup>96</sup>

Pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja je vključeno sodelovanje javnosti. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve na spletnih straneh e-uprave javnosti zagotovi vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in priloženo zahtevano dokumentacijo. Na zahtevo in zahtevi priloženo dokumentacijo je v tridesetih dni od omenjene javne objave omogočeno dajanje mnenj in pripomb.<sup>97</sup>Rok za izdajo gradbenega dovoljenja je pet mesecev od vložitve popolne zahteve, pri čem v času pridobivanja mnenj in javne razgrnitve rok ne teče.<sup>98</sup>

Gradbeno dovoljenje za objekte z vplivi na okolje je nično, če ni izdano v skladu z omenjenimi predpisi ali če ga izda stvarno nepristojen organ. Zoper odločitve izdane med in ob koncu postopka se lahko sproži zgolj upravni spor.<sup>99</sup>Integralni postopek je časovno in vsebinsko racionalna in pozitivna rešitev. Investitor tako v postopku pridobi zgolj eno odločitev in ne, kot je veljalo v predhodni zakonodaji, dveh. V tej odločitvi ima investitor združene vse zahteve pristojnega organa, prav tako se optimizira vključevanje nosilcev urejanja prostora in zainteresirane javnosti.<sup>100</sup>

---

<sup>95</sup> Zakon o varstvu okolja(ZVO-1), Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE.

<sup>96</sup> M. Žaberl, Integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 88/december 2018, str.18.

<sup>97</sup> 55. člen Gradbenega zakona.

<sup>98</sup> M. Žaberl, Integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, št. 88/december 2018, str.19.

<sup>99</sup> 50. člen Gradbenega zakona.

<sup>100</sup> <sup>100</sup> M. Žaberl, Integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, št. 88/december 2018, str. 18-20.

#### 5.4.1. Zahtevana mnenja v integralnem postopku

V obliki mnenj pristojnih organizacij o sprejemljivosti nameravane gradnje so v integralni postopek združena predhodno imenovana naravovarstvena soglasja, kulturnovarstvena soglasja, vodna soglasja in podobno,. Zanje zaprosi Ministrstvo za okolje in prostor, slednji jih med seboj tudi koordinira.<sup>101</sup>

Mnenjedajalci morajo v tridesetih dneh od prejema dokumentacije poslati pisno mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z njihove pristojnosti. Rok za izdajo mnenj se lahko na zahtevo mnenjedalca podaljša, a največ za dodatnih petnajst dni. Če ob končnem ali ne podaljšanem roku mnenje ni izdano, le to na njegove stroške poda njegov nadzorstven organ ali izvedenec. Tako se zasleduje interes hitrega in učinkovitega postopka.<sup>102</sup>

Mnenja, ki se zahtevajo so: i) mnenje Agencije RS za okolje glede emisij v tla, vode, zrak, hrupa, svetlobnega onesnaževanja, elektromagnetnega sevanja in ravnanja z odpadki<sup>103</sup>, ii) mnenje Zavoda RS za varstvo narave glede gradnje objekta na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status v zvezi s presojo sprejemljivosti vplivov na naravo, iii) mnenje Direkcije za vode RS glede varstva voda, iv) mnenje drugih organov, določenih v 112. členu Gradbenega zakona, kot so kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine in v) mnenja občine, na območju na katerem se nahaja nameravana gradnja, glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom in drugimi predpisi občine, glede varovalnih pasov občinskih cest ter glede predpisane minimalne komunalne oskrbe objekta.<sup>104</sup>

Zaradi integracije postopkov mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja pri objektih z vplivi na okolje zagotoviti tako dokumentacijo, ki je potrebna pri splošnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kot tudi poročilo o vplivih na okolje, izdelano skladno s predpisi, ki urejajo varstvo okolja in ohranjanje narave.<sup>105</sup>

V primeru, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da je gradnja objekta neugodno ocenjena, o tem obvesti investitorja. Najpozneje devetdeset dni po vročitvi obvestila lahko investitor predlaga uvedbo postopka prevlade druge javne koristi nad javno koristjo ohranjanja narave.<sup>106</sup> Predlog za uvedbo postopka prevlade javne koristi

---

<sup>101</sup> 52. člen Gradbenega zakona.

<sup>102</sup> 52. člen Gradbenega zakona.

<sup>103</sup> 107. člen Gradbenega zakona.

<sup>104</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 77.

<sup>105</sup> 51. člen Gradbenega zakona.

<sup>106</sup> 54. člen Gradbenega zakona.

mora vsebovati dopolnjeno poročilo o vplivih na okolje izdelano skladno z Zakonom o ohranjanju narave in dokazila o izpolnjevanju pogojev za prevlado javne koristi. Ob sprejemu tega predloga pristojni upravni organ za gradbene zadeve prekine integralni postopek do odločitve o predhodnem vprašanju prevlade javne koristi.<sup>107</sup>

#### **5.4.2. Stranski udeleženci pri integralnem postopku**

Stranski udeleženci integralnega postopka so, poleg stranskih udeležencev po splošnem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, še i) lastniki nepremičnine ali osebe s stalnim prebivališčem na vplivnem območju, prikazanem v poročilu o vplivih na okolje, ii) druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi predvidenih obremenitev okolja med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi, iii) nevladne organizacije s statusom delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave, ki ima v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ohranjanje narave poseben status in iv) civilna iniciativa.<sup>108</sup>

V primeru, da je stranski udeleženec postopku civilna iniciativa, mora imeti svojega predstavnika in zbrati dvesto podpisov polnoletnih fizičnih oseb s stalnim prebivališčem na območju občine, kjer je nameravana gradnja ali na območju občine, ki meji na območje nameravane gradnje. Poleg seznama podpisov mora civilna iniciativa predložiti tudi stališče v zvezi z nameravano gradnjo in poročilom o vplivih na okolje, ki ga bo zastopala v postopku.<sup>109</sup>

Rok za izdajo gradbenega dovoljenja po integralnem postopku je pet mesecev od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.<sup>110</sup> Omenjeni rok ne teče v času pridobivanja mnenj, javne razprave in pridobivanja mnenj v postopku ugotavljanja čezmejnih vplivov v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja.

Tako izdano gradbeno dovoljenje mora poleg bistvenih sestavin, ki so obvezne pri izdaji gradbenega dovoljenja po splošnem postopku, v izreku vsebovati tudi ukrepe in pogoje za preprečitev, zmanjšanje ali odpravo škodljivih vplivov na okolje v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja.<sup>111</sup>

---

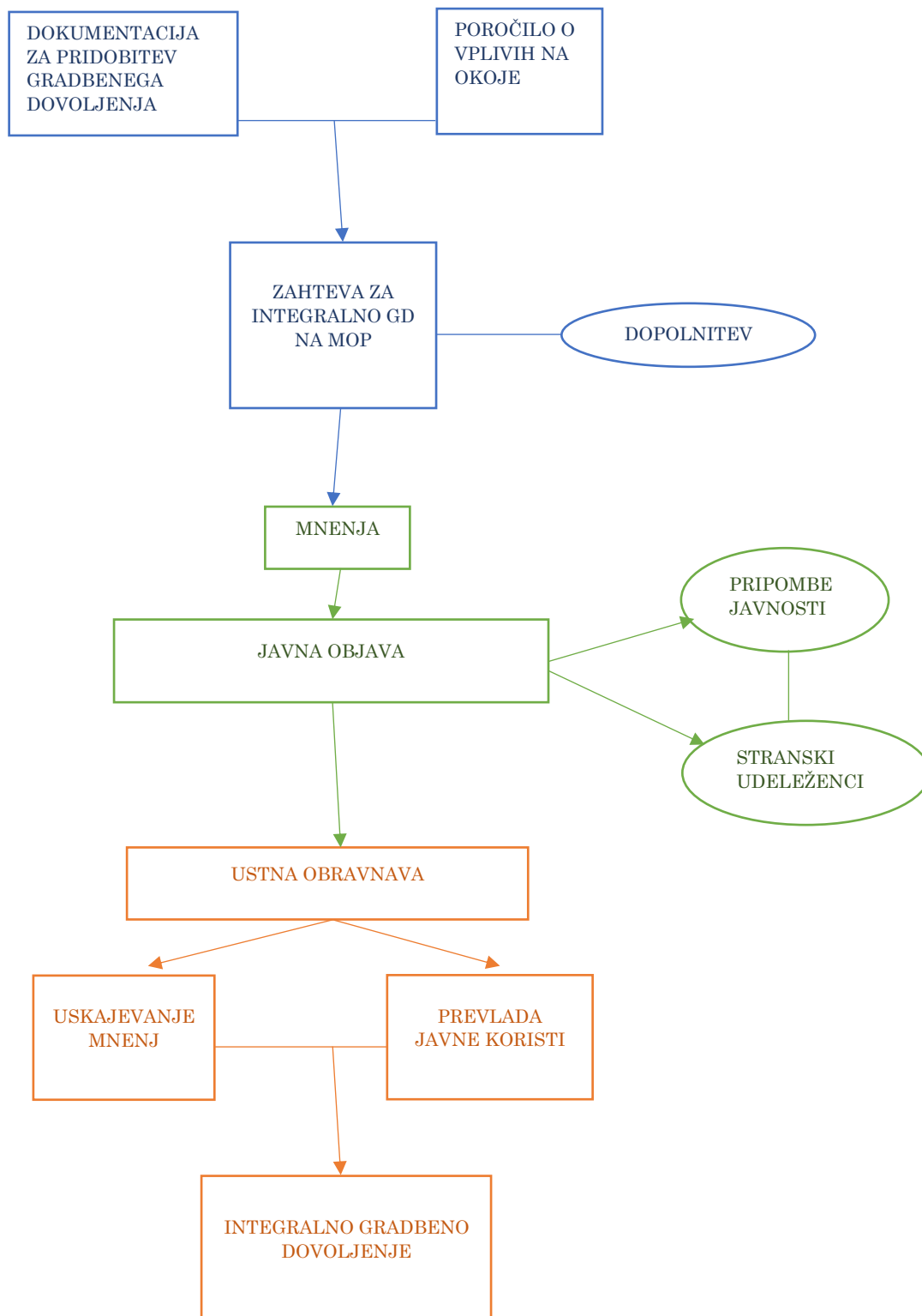
<sup>107</sup> Drugi odstavek 53. člena Gradbenega zakona.

<sup>108</sup> 54. člen Gradbenega zakona.

<sup>109</sup> Drugi. in tretji odstavek 54. člena Gradbenega zakona.

<sup>110</sup> 57. člen Gradbenega dovoljenja.

<sup>111</sup> 57. člen Gradbenega zakona.



Schema 2: integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja

## 6. SANACIJA NEDOVOLJENIH OBJEKTOV KOT POSEBNA OBLIKA NAKNADNE PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Nova zakonodaja vsebujejo prožnejšo in fleksibilnejšo ureditev umeščanja objektov v prostor in njihovo dovoljevanje. S temi novostmi je investitorjem omogočena zanesljivejša redna pot izdaje željenega gradbenega dovoljenja.<sup>112</sup>

Podrobno definiranje nedovoljenih gradenj in njihovih oblik legalizacije je z novim Gradbenim zakonom pridobilo poseben pomen. V 93. členu Gradbeni zakon uvaja določene nove prepovedi glede nedovoljenega objekta. Ključnega pomena je predvsem prepoved prometa z nedovoljeni objektom, saj je posledica ničnost.<sup>113</sup> Za zagotovitev legalizacijskega namena je dopustno prehajanje med različnimi shemami urejanja nedovoljene gradnje.<sup>114</sup>

### 6.1. Redni postopek legalizacije

V rednem postopku legalizacije se objekt legalizira po administrativno enakem postopku kot pri načrtovanju novega objekta. Redni postopki dovoljevanja preverjajo skladnosti že zgrajenega objekta z vsemi predpisi. Tako se odpravi dvom o varnosti objekta, odpravi se dvom o morebitnem negativnem vplivu na okolico in se zagotovi primernosti z vidika umeščanja v prostor.<sup>115</sup>

Investitor, ki legalizira objekt po rednem postopku, je tako v nalogah izenačen z investitorjem, ki ureja postopke in dokumentacijo pred začetkom izvajanja gradnje. Razlika je v tem, da mora investitor, ki legalizira že obstoječi objekt, plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.<sup>116117</sup>

---

<sup>112</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

<sup>113</sup> Ž. Cvetko, Posebne prepovedi po Gradbenem zakonu in prisilna prodaja nepremičnine v postopku stečaja, v: Pravna praksa, 4, 2019, str. 19-20.

<sup>114</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/29, z dne 08.11.2018, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/>, dne 05.04.2020.

<sup>115</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

<sup>116</sup> S. Jereb, 2018, Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, str. 105.

<sup>117</sup> Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 – GZ).

## **6.2. Izredni postopki legalizacije**

Gradbeni zakon v devetem delu z naslovom Predhodne in končne določbe omogoča legalizacijo že zgrajenih objektov, za katere ni mogoče pridobiti gradbenega in uporabnega dovoljenja po redni poti.

Pri legalizaciji oziroma naknadni, posebni, izredni pridobitvi gradbenega dovoljenja poznamo tri zakonsko urejene načine ureditve objektov.

### **6.2.1. Legalizacija manjših odstopanj s pridobitvijo uporabnega dovoljenja**

Legalizacija manjših odstopanj s pridobitvijo uporabnega dovoljenja je primerna oblika za objekte, ki so bili pred uveljavitvijo Gradbenega zakona zgrajeni na podlagi gradbenega dovoljenja, vendar so zgrajeni tako, da s predhodno pridobljenim dovoljenjem niso skladni. Za tovrstne objekte, zgrajene z, v 66. členu Gradbenega zakona navedenimi, dopustnimi odstopanji, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.<sup>118</sup>

Odstopanja od že pridobljenega gradbenega dovoljenja so dopustna zgolj ob izpolnitvi pogojev v 66. členu Gradbenega zakona. Tako objekt ne sme posegati na druga zemljišča, določena v gradbenem dovoljenju. Že zgrajen objekt mora biti skladen z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki velja v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi. Posamezne zunanje mere objekta, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) se ne smejo povečajo za več kot tri desetine metra ali se posamezne dimenzije zmanjšati. Dopustne spremembe na objektu ne smejo vplivati na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje, določene v gradbenem dovoljenju, in objekt mora biti skladen s predpisi s področja mnenjedajalca. Prav tako se objekt v svojem bistvu in namenu ne sme spremeniti.<sup>119</sup>

Za izdajo uporabnega dovoljenja, je potrebno izpolnjevanje zahtev po skladnosti zgrajenega objekta s predpisanimi bistvenimi zahtevami. Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se predloži dokumentacija. Dokumentacija mora biti skladna ali s predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta ali s predpisi veljavnimi v času izdaje uporabnega

---

<sup>118</sup> 113. člen Gradbenega zakona.

<sup>119</sup> 66. člen Gradbenega zakona.

dovoljenja, odvisno kaj je za investitorja ugodneje.<sup>120</sup> Z dokončnostjo uporabnega dovoljenja se šteje, da tovrsten že zgrajen objekt ni več a nedovoljen.<sup>121</sup>

### **6.2.2. Legalizacija objektov daljšega obstoja**

Gradbeni zakon ohranja možnost legalizacije objektov na način, ki ga je urejala predhodna ureditev. Gradbeni zakon tako v 118. členu ohranja možnost legalizacije objektov ki jo je urejal Zakon o graditvi objektov v 198. in 198. členu. Tako pri objektih zgrajenih pred letom 1968, objektih gospodarske javne infrastrukture, zgrajene pred osamosvojitvijo RS, enostanovanjskih stavbah z izdanim gradbenim dovoljenjem in pri določenih obrambno zaščitnih objektih, obvelja domneva, da imajo objekti pridobljeno uporabno dovoljenje. Tovrstna legalizacija ne nastane po zakonu, ampak jo mora zahtevati investitor. Pri teh ni več možno zahtevati izdaje potrdila, ampak je potrebno v teh primerih v skladu z novimi zakonodajnimi predpisi zahtevati ugotovitveno odločbo, ki mora ugotoviti, da po predpisanem datumu na objektu ni bilo sprememb.<sup>122123</sup>

Tovrstnim objektom se nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ne računa, saj se zakonitost teh objektov domneva že po Zakonu o graditvi objektov. Objekt, ki sicer ustreza zgoraj omenjenim kriterijem, vendar je bil kasneje prizidan dodaten objekt, ne izpolnjuje zakonskih pogojev za legalizacijo v skladu z 118. členom Gradbenega zakona.<sup>124</sup>

Za nekoliko mlajše objekte daljšega obstoja daje zakon možnost legalizacije v 117. členu Gradbenega zakona. Ob izpolnjevanju kriterijev, da so objekti brez gradbenega dovoljenja zgrajeni pred 1.1.1998 in so od tega datuma v enakem obsegu in bistveno enakih namembnosti na istem mestu, da so v primeru stavb te evidentirane v katastru stavb, ali v primeru objektov gospodarske javne infrastrukture, so ti evidentirani v katastru gospodarske javne infrastrukture. Pri teh objektih mora biti izkazana pravica graditi na zemljišču, predlagatelj zahteve pa mora zahtevi predložiti posnetek obstoječega stanja in dokazilo o plačilu komunalnega prispevka oziroma dokaz o izpolnitvi obveznosti v zvez s

---

<sup>120</sup> H. Kovač, Kako je mogoče legalizirati objekt in kako arhitekti in inženirji pri tem sodelujemo?, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 88/december 2018, str. 14-16.

<sup>121</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, Možnost legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/legalizacija.html> (20.03.2020).

<sup>122</sup> 118. člen Gradbenega zakona.

<sup>123</sup> Jurca, Nadja: V katerih primerih lahko objekt legalizirate?, v: Moj prihranek, URL: <https://www.mojprihranek.si/gradnja/v-katerih-primerih-lahko-objekt-legalizirate/> (23.03.2020).

<sup>124</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/29, z dne 08.11.2018, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (05.04.2020).

plačilom komunalnega prispevka.<sup>125</sup>V tem primeru se lahko na zahtevo lastnika, imetnika ali imetnika stavbne pravice izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja.<sup>126</sup>

Hkrati pa je pri tovrstnih objektih pred izdajo dovoljenja potrebno plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo oziroma, v primeru odobritve obročnega odplačevanja, prvi obrok. Pred izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja se ne preverja skladnosti s predpisi niti skladnosti s prostorskim aktom in niti z drugimi gradbenimi predpisi in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.<sup>127</sup>To dovoljenje se za tovrstne objekte ne izda če gre za nevaren objekt, za katerega je bil izrečen inšpekcijski ukrep.<sup>128</sup>

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja velja pogojno in se lahko naknadno, s strani upravnega organa pristojnega za gradbene zadeve, na predlog vlade ali občine, razveljavi. Razveljavi se, če je to potrebno, zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih veljavnih v času gradnje objekta ob neposredni ogroženosti zdravja in življenja ljudi ter delov okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja. Razveljavitev dovoljenja nima odškodninskih posledic. Opravi pa se v skladu z načelom sorazmernosti ukrepa, torej če ni moč zahtevano doseči z milejšim ukrepom.<sup>129</sup>

V primeru, da je objekt zunaj določenega območja komunalnega opremljanja, lastnik dovoljenja ni upravičen od občine zahtevati gradnjo morebitno manjkajoče komunalne opreme.<sup>130</sup>

Objekt, ki na ta način pridobi dovoljenje kot objekt daljšega obstoja, se šteje, da ni nelegalen ali neskladen objekt in da ima v času veljavnosti dovoljenja oziroma odločbe uporabno dovoljenje.<sup>131</sup>

---

<sup>125</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

<sup>126</sup> Prvi odstavek 117. člen Gradbenega zakona.

<sup>127</sup> Jurca, Nadja: V katerih primerih lahko objekt legalizirate?, v: Moj prihranek, URL: <https://www.mojprihranek.si/gradnja/v-katerih-primerih-lahko-objekt-legalizirate/> (23.03.2020).

<sup>128</sup> Drugi odstavek 117. člena Gradbenega zakona.

<sup>129</sup> Šesti odstavek 117. člen Gradbenega zakona.

<sup>130</sup> Osmi odstavek 117. člena Gradbenega zakona.

<sup>131</sup> Deveti odstavek 117. člen Gradbenega zakona.



### **6.2.3. Legalizacija neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, nelegalnega objekta ali neskladne uporabe objekta**

Tovrstna legalizacija je namenjena objektom, ki niso dovolj stari, da bi pridobili status objekta daljšega obstoja, prav tako pa presegajo dopustna odstopanja od gradbenega dovoljenja ali pa sploh nimajo gradbenega dovoljenja, se ne uporabljajo v skladu z gradbenim dovoljenjem ali pa jim manjka uporabno dovoljenje.<sup>132</sup>

Pogoj za tovrstno legalizacijo je, da je objekt zgrajen pred uveljavitvijo Gradbenega zakona. Stavbe morajo biti tako zgrajene vsaj do faze grobih gradbenih del, to pomeni, da so najmanj zgrajeni temelji, konstrukcija in ostrešje s streho. Pri gradbeno inženirskih objektih pa morajo biti dokončana dela, s katerimi se gradbeni inženirski objekt v pretežni meri konča.<sup>133</sup> Za razliko od ostalih metod legalizacije je legalizacija tovrstnih objektov časovno omejena, vloži se lahko v roku petih let ob uveljavitve Gradbenega zakona, torej le do 17.11.2022.<sup>134</sup>

Dokumentacija za tovrstno legalizacijo je podobna legalizaciji v rednem postopku z nekaj posebnostmi zavedenimi v 115. členu Gradbenega zakona. Dokumentacija mora vsebovati osebno ime in naslov ter podpis pooblaščenega arhitekta in inženirja, ki je izdelal dokumentacijo za legalizacijo, zemljiškokatastrski prikaz, če je objekt evidentiran, oziroma geodetski načrt z vrisanim objektom, če ta še ni evidentiran, kadar evidentiranje zahtevajo predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin. Prav tako mora dokumentacija vključevati opis objekta, vrsto objekta in, pri stavbah ter gradbeno inženirskih objektih, klasifikacijsko številko ter navedbo parcelnih števil za zemljiške parcele na katerih se nahaja objekt. Objekt mora biti razvrščen glede na njegov namen v skladu s predpisom. V primeru da se zahteva legalizacija za nadzemni objekt, morajo biti dokumentaciji priložene najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, pri stavbah pa tudi vseh fasad stavbe. Pri vseh vrstah stavb mora biti priložen posnetek obstoječega stanja izvedenega objekta, ki je skladen z zakonskimi zahtevam in ustreza dejanskemu stanju na terenu.<sup>135</sup>

---

<sup>132</sup> 114. člen Gradbenega zakona.

<sup>133</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

<sup>134</sup> Prvi odstavek 114. člen Gradbenega zakona.

<sup>135</sup> H. Kovač, Kako je mogoče legalizirati objekt in kako arhitekti in inženirji pri tem sodelujemo?, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 88/december 2018, str. 14-16.

Po popolni vlogi pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, izjemoma tega ni potrebno če je bilo nadomestilo že plačano.<sup>136</sup>

Če slednje nadomestilo ni plačano v tridesetih dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri nadomestila, se zahteva za legalizacijo zavrže. Prekinjen postopek do plačila odmerjenega nadomestila se nadaljuje po potrdilu o plačilu, ali, v primeru odobritve obročnega odplačevanja, ob potrdilu plačila prvega obroka nadomestila.<sup>137</sup>

V primeru, da gre za gradnjo za katero je potrebno skladno s predpisi o urejanju prostora plačati komunalni prispevek in ta še ni bil plačan, le tega po uradni dolžnosti odmeri pristojna občina, kateri pristojni upravni organ za gradbene zadeve pošlje kopijo zahteve za legalizacijo s prilogami.<sup>138</sup>

Ključna razlika med tem izrednim postopkom legalizacije in rednim postopkom izdaje gradbenega dovoljenja je v tem, da Gradbeni zakon objektom z zgoraj opisanimi lastnostmi omogoča presojanje o legalizaciji tako na podlagi predpisov, veljavnih v času odločanja, kot tudi na podlagi predpisov, ki so veljali v času gradnje objekta. Hkrati pri tovrstnih objektih z izdajo gradbenega dovoljenja nastopi domneva o izdanem uporabnem dovoljenju.<sup>139</sup>

Tovrstni izredni postopek izdaje gradbenega dovoljenja je posebej primeren za objekte, ki bi v času njihove gradnje ustrezali kriterijem za pridobitev gradbenega dovoljenja, kasnejšim strožjim pogojem iz prostorskih aktov ali drugih predpisov pa ne. Dodatna pozitivna pridobitev omenjenega postopka je izognitev postopku spreminjanja prostorskega akta zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče. To je dopustno smo v primeru, da je boniteta<sup>140</sup> kmetijskega zemljišča manjša od štirideset ter občina v postopku lokacijske preveritve spremembo odobri. Tako lahko takšen objekt brez predhodnega postopka spreminjanja in kljub neskladnosti s prostorskim aktom dobi odločbo o legalizaciji.<sup>141</sup>

---

<sup>136</sup> Prvi odstavek 116. člen Gradbenega zakona.

<sup>137</sup> Drugi odstavek 116. člen Gradbenega zakona.

<sup>138</sup> Tretji odstavek 116. člen Gradbenega zakona.

<sup>139</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

<sup>140</sup> Boniteta zemljišča je podatek o proizvodni sposobnosti zemljišča, ki se določi v obliki bonitetnih točk, prvi odstavek 2. člena Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč, Uradni list RS, št. 47/08.

<sup>141</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (20.03.2020).

## 7. PROBLEMATIKA GRADBENEGA ZAKONA PO MNENJU STROKOVNE JAVNOSTI

Določila v Gradbenem zakonu, ki se nanašajo na vodje projekta, povzročajo nejasnosti in nesoglasja med zakonodajalcem, upravnimi enotami in strokovno javnostjo, ki v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zavzema položaj udeleženca.

Jabolko spora predstavlja 43. člen Gradbenega zakona, v katerem je kot eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja naveden podpis projektanta in vodje projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice. Še več polemik glede udeležencev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja predstavlja 12. člen Gradbenega zakona, ki v tretjem odstavku določa projektantu nalogo vodenja izdelave projektne dokumentacije ter določitev pooblaščenega arhitekta in pooblaščenega inženirja iz stroke, ki glede na namen gradnje prevladuje. Tako naj bi slednji zavzel pozicijo vodje projekta.<sup>142</sup>

Začetna nesoglasja glede terminologije in funkcionalnosti omenjenih določil so se pojavila, ko je predsednik Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije izjavil, da so upravne enote že desetletje pred prenovo gradbenih predpisov napačno razumele gradbeno zakonodajo s tem, ko so dopuščale, da so vodje projektov za stavbe lahko tudi gradbeni inženirji.<sup>143</sup> Nadalje je strokovno javnost, predvsem gradbene inženirje, razburil odgovor Ministrstva za okolje in prostor na vprašanje upravnih enot ali je lahko nadzornik del za novogradnjo stanovanjske stavbe tudi pooblaščen arhitekt ali le pooblaščen inženir. Odgovor Ministrstva za okolje in prostor se je glasil, da je prevladujoča stroka pri projektiranju in nadzoru stanovanjskih stavb, že v skladu z obstoječo upravno prakso ob izvajanju prejšnje zakonodaje, pooblaščen arhitekt.<sup>144</sup>

Pooblaščen gradbeni inženirji so mnenja, da zanje obstaja realna nevarnost, da bi se jim mimo zakonskih določil tako ožil prostor delovanja. Zavzemajo stališče, da je vodja projekta, vodja izdelave projektne dokumentacije in ne izdelovalec načrtov.<sup>145</sup> Strokovna

---

<sup>142</sup> M. Mikoš, Odrpte dileme nove gradbene zakonodaje v Sloveniji, v: Gradbeni vestnik, glasilo zveze društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije in matične sekcije gradbenih inženirjev Inženirske zbornice Slovenije, letnik 68/ november 2019, 68, str. 263.

<sup>143</sup> B. Škraba Flis, Vodja projekta: upravne enote niso pristojne presojeti o prevladujoči stroki, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 22, 92/december 2019, str.4.

<sup>144</sup> Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/15, z dne 23.07.2018, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (05.04.2020).

<sup>145</sup> S. P. Medved in B. Škraba Flis, Kdo je lahko vodja projekta in kdo vodja nadzora za stavbe, v: Glasilo inženirske zbornice, letnik 21,87/november 2018, št. 10.

javnost že opozarja na širši spekter zgoraj omenjene problematike v praksi, saj naj bi nekatere upravne enote, zavračale izdajo gradbenih dovoljenja za stavbe, pri katerih je kot vodja projekta naveden pooblaščen inženir gradbene stroke.<sup>146</sup>

V želji po razrešitvi in kot odgovor na poslansko vprašanje, ki mu ga je dne 18.11.2019 na 13. redni seji Državnega zbora postavil poslanec in pooblaščen inženir mag. Andreja Rajha, je takratni minister za javno upravo Rudi Medved izjavil, da Gradbeni zakon uradnikom ne nalaga, da bi vsebinsko presojali o tem, kdo je vodja projekta oziroma ali je ta iz prevladujoče stroke. Po njegovih besedah vodjo projekta določi projektant. Ob tem je še poudaril, da pojem prevladujoče stroke pri posameznem objektu v Gradbenem zakonu ni definiran. Po njegovih besedah, bi bila naloga o vsebinskem odločanju katera oseba in stroka je projektiranju za sam objekt ključna, za uradnike prevelik strokovni zalogaj.<sup>147</sup>

Poleg problematike definiranja in obrazložitve same naloge vodje projekta pa se po mnenju strokovne javnosti pojavlja slednja problematika tudi pri drugih pojmih. V zgoraj omenjenem 12. členu Gradbenega zakona se tako uporabi pojem glede na namen gradnje pri odločanju o prevladujoči stroki in ne več namen objekta, kot je bilo določeno v prejšnji zakonodaji. Po mnenju strokovne javnosti mešanje obeh izrazov, torej namen objekta in namen gradnje, vzpostavi nejasnost zahtev. Tako naj bi bil namen objekta povezan z vrsto in uporabo objekta, namen gradnje pa je izraz, ki je ločen od samega namena objekta in govori o gradnji, pri čem je lahko namen gradnje tudi zgolj in samo dokončanje le te.<sup>148</sup>

---

<sup>146</sup> S. P. Medved in B. Škraba Flis, Kdo je lahko vodja projekta in kdo vodja nadzora za stavbe, v: Glasilo inženirske zbornice, letnik 21, 87/november 2018, št. 10-11.

<sup>147</sup> B. Škraba Flis, Vodja projekta: upravne enote niso pristojne presoјati o prevladujoči stroki, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 22, 92/december 2019, str.4.

<sup>148</sup> M. Mikoš, Odprte dileme nove gradbene zakonodaje v Sloveniji, v: Gradbeni vestnik, glasilo zveze društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije in matične sekcije gradbenih inženirjev Inženirske zbornice Slovenije, letnik 68/ november 2019, 68, str. 262.

## 8. ZAKLJUČEK

Splošno znano skoraj vsakemu investitorju, ki se pripravlja na načrtovanje in gradnjo katerega koli objekta, je, da se sme večino objektov graditi šele po tem, ko je bilo zanje pridobljeno gradbeno dovoljenje, da se z gradnjo lahko prične po tem ko je bila gradnja prijavljena in, da se gradnja lahko začne uporabljati po tem ko je bilo izdano uporabno dovoljenje. Ta tri osnovna pravila spremljajo celoten postopek od namere graditve do same uporabe gradnje, ki predstavlja dokončni cilj skoraj vsakega investitorja.

Tekom preučevanja določb Gradbenega zakona, ki naj bi zasledovale v uvodu navedena izhodišča, sem zaznala določene pomanjkljivosti. Slednje lahko, po mojem mnenju, tako pri investitorjih, kot pri upravnih organih povzročijo zmedo glede dolžnosti in ravnanj.

Četrty odstavek 41. člena Gradbenega zakona določa, da se mora upravni organ v postopku vsebinskega ugotavljanja ustreznosti zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na že obstoječ objekt prepričati o dejanskem stanju na terenu. Zakonodajalec tukaj ne obrazloži pojma prepričati se. To ni urejeno niti s podzakonskimi predpisi. Posledično dopušča upravnemu organu prosto pot pri izpolnjevanju zahtevanega in njegovemu dokazovanju.

Prav tako se pojavijo nejasnosti v zvezi z obveznostmi investitorja. Skladno s tretjim odstavkom 37. člena Gradbenega zakona mora investitor na lokacijo gradnje namestiti vabilo k udeležbi v postopek. Nikjer pa ni zavedeno koliko časa mora investitor na ta način vabiti. Slednje lahko doprinese k zapletenosti izkazovanja pravočasnosti zahtevka morebitnega stranskega udeleženca, ki kasneje, na podlagi vabila, zahteva udeležbo v postopku. Dokazovanje pravočasnosti zahtevka je, zaradi časovne nedefiniranosti obveznosti investitorja, oteženo.

Nejasnost se, zaradi nedoslednosti, pojavi tudi pri določbah skrajšanega postopka. Kot pogoj za uvedbo skrajšanega postopka 49. člen Gradbenega zakona navaja plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti. Le-ta se odmeri šele v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in ne pred samim začetkom postopka. Posledično takšna zahteva ne more biti popolna. Kljub temu da zakonsko določilo navaja drugače se o njej ne more odločati v skrajšanem postopku.

Glede na začetna postavljena raziskovalna vprašanja sem med pisanjem magistrske diplomske naloge ugotovila, da lahko investitorji pospešijo in optimizirajo svoj potek izdaje

gradbenega dovoljenja tako, da uporabijo institut obveznosti podajanja informacij s strani upravnih organov še pred samim začetkom upravnega postopka. Tako so lahko jasnejši v svoji investicijski nameri, ugotovijo ali je investicija zanje primerna in spoznajo morebitne pasti na katere morajo biti pozorni med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja. Dobro pretehtana odločitev o vložitvi zahteve in informiranje o bistvenih pogojih za formalno in vsebinsko popolno vlogo je pri postopku izdaje gradbenega dovoljenja ključnega pomena.

## 9. VIRI IN LITERATURA

### 9.1. Literatura

- Androjna, Vilko in Kerševan, Erik: Upravno procesno pravo, GV založba, Ljubljana 2017, str. 251.
- Cvetko, Žiga: Posebne prepovedi po Gradbenem zakonu in prisilna prodaja nepremičnine v postopku stečaja, v: Pravna praksa, 4 (2019), str. 19-20.
- Furlan, Mojca: Nadzor nad gradnjo kot obveznost in pravica naročnika, v: Odvetnik, 90 (2019), str. 56.
- Jereb, Sabina: Gradbeni zakon (GZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom, Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana 2018.
- J. Turk, Boštjan in Mesojedec, Nina: Gradbeno pravo osnovna pojasnila, vprašanja in odgovori z izvlečki Gradbenega zakona, Inštitut za civilno in gospodarsko pravo, Ljubljana 2018.
- Volfand, Jože: Pripravlja se prenova zakonodaje, tudi ukrepi za manj administracije, v: Okolje EOL, 93, (2014), str. 17-19.
- Kovač, Helena: Kako je mogoče legalizirati objekt in kako arhitekti in inženirji pri tem sodelujemo?, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 88/december 2018, str. 14-16.
- Leban, Ivan: Udeleženci v procesu graditve objektov in zakonodaja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 22, 92/december 2019, str. 5.
- Leban, Ivan: Več poti od projektnih pogojev do uporabnega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 87/november 2018, str. 15-17.
- Medved, Samo in Leban, Ivan: Pravila stroke, ki podrobneje določajo način izdelave projektne dokumentacije – Zvezek 0 poslan MOP v soglasje, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 87/november 2018, str. 4-8.
- Medved, Samo in Škraba Flis, Barbara: Kdo je lahko vodja projekta in kdo vodja nadzora za stavbe, v: Glasilo inženirske zbornice, letnik 21, 87/november 2018, št. 10-11.

- Mikoš, Matjaž: Odprte dileme nove gradbene zakonodaje v Sloveniji, v: Gradbeni vestnik, glasilo zveze društev gradbenih inženirjev in tehnikov Slovenije in matične sekcije gradbenih inženirjev Inženirske zbornice Slovenije, letnik 22, 68/ november 2019, str. 263.
- Potočnik, Denis: Varstvo investorjev in poenostavitev postopkov na področju graditve objektov, v: Pravna praksa, 27 (2018), str. 10-11.
- Škraba Flis, Barbara: Vodja projekta: upravne enote niso pristojne presoјati o prevladujoči stroki, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 22, 92/december 2019, str. 4.
- Velkavrh, Aleksandra: Bistvene novosti novega Gradbenega zakona, v: Odvetnik, 90 (2019), str. 51.
- Volfand, Jože: Pripravlja se prenova zakonodaje, tudi ukrepi za manj administracije, v: Okolje EOL, 93 (2014), str. 17-19.
- Žaberl, Margita: Integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja, v: Glasilo inženirske zbornice Slovenije, letnik 21, 88/december 2018, str. 18-19.

## **9.2. Pravni viri**

- Direktiva 2014/52/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 16. aprila 2014 o spremembi Direktive 2011/92/EU o presoji vplivov nekaterih javnih in zasebnih projektov na okolje, UL L št. 124 z dne 25. 4. 2014.
- Gradbeni zakon, Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20.
- Pravilnika o določanju in vodenju bonitete zemljišč, Uradni list RS, št. 47/08.
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov, Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr.
- Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov, št. 35001-76/2013/27, z dne 13.11.2013.
- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Generalni sekretariat Vlade RS, Gradbeni zakon – predlog za obravnavo, št. 007-469/2015, z dne 20.03.2017.



- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Ocena stanja, cilji in namen zakonov ter povzetek ključnih rešitev, št. 007-458/2015, z dne 20.11.2015.
- Tehnična smernica TSG-V-006:2018 – Razvrščanje objektov, Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17-popr.
- Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 – GZ).
- Uredba o merilih za kategorizacijo javnih cest, Uradni list RS, št. 49/97, 113/09 in 109/10 – ZCes-1.
- Uredba o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17.
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18). Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13.
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US, sprejet 29.11.2002.
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-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, z dne 27.11.2002.
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2), Uradni list RS, št. 61/17.
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1), Uradni list RS, št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13, 56/15, 102/15, 30/16, 61/17 – GZ, 21/18 – ZNOrg in 84/18 – ZIURKOE.

### 9.3. Internetni viri

- Jurca, Nadja: V katerih primerih lahko objekt legalizirate?, v: Moj prihranek, URL: <https://www.mojprihranek.si/gradnja/v-katerih-primerih-lahko-objekt-legalizirate/> (23.03.2020).
- Ministrstvo za javno upravo: Gradbeno dovoljenje, URL: <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/gradbeno-dovoljenje.html> (23.03.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor: Graditev, URL: <https://www.gov.si teme/graditev/#e32986/> (16. 03.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor: Državni prostorski red, URL: <https://www.gov.si teme/drzavni-prostorski-red/> (26.03.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, Možnosti legalizacije objektov v novem Gradbenem zakonu, URL: <https://www.gov.si teme/graditev/> (20.03.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/15, z dne, 23.07.2018, URL: <https://www.gov.si teme/graditev/> (05.04.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/17, z dne, 31.05.2018, URL: <https://www.gov.si teme/graditev/> (05.04.2020).
- Ministrstvo za okolje in prostor, GZ: Odgovori na vprašanja upravnih enot, št. 007-435/2017/29, z dne 08.11.2018, URL: <https://www.gov.si teme/graditev/> (05.04.2020).
- Razpredelnica državni soglasodajalci, nosilci javnih državnih pooblastil, na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor, URL: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/drzavni-soglasodajalci.pdf> (26.03.2020).
- Razpredelnica občinski soglasodajalci, nosilci občinskih javnih pooblastil, Ministrstva za okolje in prostor, URL:

<https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/obcinski-soglasodajalci.pdf> (26.03.2020).

- Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Generalni sekretariat Vlade RS, Gradbeni zakon – predlog za obravnavo, št. 007-469/2015, z dne 04.10.2016, URL: <https://repozitorij.uni-lj.si/Dokument.php?id=129579&lang=slv/> (10.04.2020).
- Zbirka odgovorov na vprašanja vezana na uporabo Uredbe o razvrščanju objektov, Uradni list RS, št. 37/18, URL: <https://www.gov.si/teme/graditev/> (04.04.2020).