

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**ANALIZA POSTOPKA PRIDOBITVE
GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Jasmina Bajrić

Ljubljana, september 2013

UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO

DIPLOMSKO DELO

ANALIZA POSTOPKA PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Kandidatka: Jasmina Bajrić
Št. indeksa: 04035514
Študijski program: Visokošolski študijski program Uprava prva stopnja

Mentor: viš. pred. mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, september 2013

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Jasmina Bajrić, študentka Visokošolskega študijskega programa Uprava prva stopnja, z vpisno številko 04035514, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Analiza postopka pridobitve gradbenega dovoljenja.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oziroma citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oziroma ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (ZAPS, Uradni list RS, št. 21-958/1995), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: profesorica slovenščine Irena Vrhovec

Ljubljana, september 2013

Jasmina Bajrić

POVZETEK

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v republiki Sloveniji sodi med najzahtevnejše upravne postopke, saj mora investitor skupaj z vlogo predložiti pristojnemu upravnemu organu še obsežno in sestavljeno dokumentacijo – projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in več soglasij. Upravni organ pa mora na to izdati odločbo, ki mora pravilno odražati javne okoljske oziroma prostorske koristi in interese investitorja.

Diplomsko delo predstavlja analitičen vpogled v pridobitev potrebne dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja kot tudi predstavitev upravnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja do pravnomočne odločbe.

Ključne besede: Dokazilo o pravici graditi, gradbena parcela, gradbeno dovoljenje, gradnja, komunalni priključek, nepremičnina, objekt, vloga, zakon o graditvi objektov, ZGO-1, zemljišče, zemljiška knjiga.

SUMMARY

ANALYSIS OF THE PROCESS OF OBTAINING A BUILDING PERMIT

Obtaining a building permit in the Republic of Slovenia is one of the most demanding administrative procedures, mostly because the investor beside the application must also submit extensive documentation to the bureau in charge. This documentation includes final design of the building along with consents issued to it by various authorities.. The bureau must, in return, issue a decision which has to reflect environmental and planning public interest as well as the interests of the investor.

This thesis presents an analytical insight into the acquisition of the documentation needed to obtain the building permit. It also presents the administrative procedure of obtaining a building permit in accordance with the law.

Key words: construction right proof, construction lot, building permit, construction, public utilities, real estate, building, application, Building Act, property, land register.

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA.....	iii
POVZETEK.....	v
SUMMARY.....	vi
KAZALO PONAZORITEV	ix
KAZALO SLIK	ix
KAZALO TABEL.....	ix
SEZNAM UPORABLJENJIH KRATIC	x
1 UVOD.....	1
2 PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČA	6
2.1 LASTNOSTI NEPREMIČNIN	8
3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE.....	10
3.1 OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK.....	12
4 ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB	14
5 ZEMLJIŠKA KNJIGA.....	15
5.1 VSEBINA VPISOV V ZEMLJIŠKI KNJIGI.....	16
5.2 ZEMLJIŠKOKNJŽNI POSTOPEK.....	17
5.3 ETAŽNA LASTNINA.....	18
6 GRADBENO DOVOLJENJE.....	19
6.1 VRSTE OBJEKTOV	21
6.1.1 ENOSTAVEN IN NEZAHTEVEN OBJEKT	21
6.1.2 MANJ ZAHTEVEN OBJEKT.....	23
6.1.3 ZAHTEVEN OBJEKT.....	23
6.2 PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	24
6.3 DOKAZILO O PRAVICI GRADITI	33
6.4 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	33
6.5 PROJEKTNI POGOJI	35
6.6 SOGLASJA	36
6.7 STRANKE V POSTOPKU IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA	37
6.8 POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA	37
6.8.1 SKRAJŠANI UGOTOVITVENI POSTOPEK.....	38
6.8.2 POSEBNI UGOTOVITVENI POSTOPEK.....	39
6.9 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	40
6.9.1 VSEBINA GRADBENEGA DOVOLJENJA	40
6.9.2 POGOJI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA	41
6.9.3 VROČITEV ODLOČBE	41
6.9.4 PODALJŠANJE IN VELJAVNOST GRADBENEGA DOVOLJENJA	42

6.9.5	SPREMEMBA GRADBENEGA DOVOLJENJA	42
6.9.6	MOŽNOST IZPODBIJANJA AKTOV V POSTOPKU IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	43
7	STROŠKI POSTOPKA.....	45
7.1	TAKSE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA	46
8	ZAKLJUČEK	50
	LITERATURA IN VIRI	53

KAZALO PONAZORITEV

KAZALO SLIK

Slika 1: Shematski prikaz pridobitve gradbenega dovoljenja	20
Slika 2: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za enostavne in nezahtevne objekte.....	27
Slika 3: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za manj zahtevne in zahtevne objekte.....	29
Slika 4: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za zahtevne objekte državnega pomena	32

KAZALO TABEL

Tabela 1: Poenostavljen shematski prikaz razvrščanja med enostavne in nezahtevne vrste objektov	22
Tabela 2: Poenostavljen proces pridobivanja gradbenega dovoljenja za različne vrste gradnje	28
Tabela 3: Tarifna številka 1	47
Tabela 4: Tarifna številka 2	47
Tabela 5: Tarifna številka 3	47
Tabela 6: Tarifna številka 37	47
Tabela 7: Tarifna številka 38	47
Tabela 8: Tarifna številka 39	47
Tabela 9: Tarifna številka 40	48
Tabela 10: Tarifna številka 41.....	48
Tabela 11: Tarifna številka 42.....	48
Tabela 12: Tarifna številka 43.....	48

SEZNAM UPORABLJENJIH KRATIC

CC-SI	Enotna klasifikacija vrst objektov
GOI del	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
IDP	Idejni projekt
IDZ	Idejna zasnova
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
OPN	Občinski prostorski načrt
OZ	Obligacijski zakonik
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PID	Projekt izvedenih del
PZI	Projekt za izvedbo
ZAPS	Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
ZK	Zemljiška knjiga
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora
ZUS	Zakon o upravnem sporu
ZUT	Zakon o upravnih taksah
ZZK-1	Zakon o zemljiški knjigi

1 UVOD

Sami začetki dokumentirane gradnje in z njimi pogojenih gradbenih pravil segajo v obdobje antike, kjer je 1772 let pred našim štetjem Babilonski cesar Hamurabi izvajal 282 zakonov. Zakoni, ki so bili vklesani v orjaški kamen in kopirani na glinene tablice, so bili eden izmed prvih primerov zakonodaje, katero je določala in izvrševala takratna vladna organizacija. Pomen teh zgodovinskih zakonov v povezavi s področjem graditve pa postane razviden, v kolikor si podrobneje pogledamo predpise s številkami 229 do 233. Ti navajajo kazen, ki je doletela graditelja, ki se ni držal gradbenih pravil, in so določali, da bo izvajalec gradbenih del usmrčen, v kolikor se bo nepravilno zgrajen objekt porušil ter tako ubil lastnika (Harper, 1904, str. 81-83). Kazenska odgovornost se je sčasoma civilizirala, a sam namen gradbenih predpisov je obdržal svoje vrednote.

Velike družbene spremembe v Evropi, industrijska revolucija, konec suženjstva v ZDA, kot tudi množično priseljevanje v ZDA so povzročile uzakonitev številnih gradbenih kodeksov. Viktorijanska Britanija je tako v letu 1844 sprejela londonski gradbeni zakon (London Building Act), ki je urejal vso gradnjo in uporabo objektov ter s tem povezano dokumentacijo na območju Londona (Gaskell, 1983, citirano po Manco, 2009 str. 2). V času drugega Francoskega cesarstva so v Parizu s predpisom omejili višino zgradb glede na širino ulic, ne zaradi gradbeno tehničnih omejitev, temveč zaradi ustvarjanja podobe takratnega Pariza (Jordan, 2004, str. 89). S tem lahko povezujemo začetek sodobnih prostorskih aktov, ki so bili kmalu zatem v podobnih oblikah sprejeti še v novo nastali Nemčiji in Avstro-Ogrski monarhiji.

V Nemčiji npr. je bila gradbena zakonodaja večinoma izoblikovana na državni ravni v drugi polovici 19. stoletja in so jo od takrat naprej dopolnjevali in razvijali tako v okviru državne kot tudi zvezne nemške zakonodaje. Sedanja stvarna in organizacijska razdelitev nemškega gradbenega prava na zakonodajo, ki ureja samo gradnjo in na zakonodajo, ki ureja načrtovanje gradnje v bistvu temelji na lokalni zakonodaji ter na Pruskem kodeksu – splošnem zakonu za pruske dežele iz leta 1794. Ta je vsakemu lastniku dajal splošno pravico, da svoje zemljišče prekrije z zgradbami ali da zgradbo spremeni. To načelo svobode graditi je bilo razvito pod vplivom nastajajočega liberalizma 19. stoletja, čeprav je bila svoboda omejena s številnimi določbami predpisov (Pahl-Weber et al., 2010).

Leta 1875 je cesar Franc Jožef sprejel Stavbni red za vojvodino Kranjsko, ki je na tem področju prvič sistematično zajel gradbene zadeve (Valenčič, 1967, str. 41). Medtem je v ZDA hitro rastoče mesto Baltimore leta 1859 sprejelo gradbene predpise, ki so bili po velikem baltimorskemu požaru 1904 dopolnjeni in zakonsko sprejeti šele 1908. Leta 1915 je bila v ZDA oblikovana organizacija BOCA (Building Officials and Code Administrators), ki se je zavzemala za razvoj in nadzor gradbene zakonodaje in še vedno predstavlja prvotni model gradbenih zakonov za večji del ZDA (International code council, 2000, str. 3-9).

Gradbena pravila so se s časom razvila in oblikovala v številne gradbene kodekse, ki na splošno veljajo za nabor pravil in načel, ki zagotavljajo najmanjšo možno še sprejemljivo stopnjo varnosti, ki se mora dosežati pri gradnji, da se šteje, da je objekt še varen. Praksa razvijanja, sprejemanja kot seveda tudi izvajanja gradbenih kodeksov se med narodi precej razlikuje. V nekaterih državah so gradbeni kodeks razvile vladne agencije in ga za lažje izvajanje določile enotno za celotno območje države, medtem ko so druge države povzele alternativen pristop in pristojnost za določanje gradbenih predpisov prepustile lokalnim oblastem.

Glavni namen gradbenih kodeksov je sicer zagotoviti javno korist, varnost ter blaginjo. ki S pomočjo v praksi preverjenih in splošno uveljavljenih tehničnih pravil, standardov in predpisov opredeljujejo temeljne gradbene predpise, s katerimi se po 2. členu Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 57-2412/2012, 97/2003 Odl.US, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl.US, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl.US, 120/2006 Odl.US, 126/2007, 57/2009 Skl.US, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl.US, 57/2012) podrobneje opredelijo bistvene zahteve za specifične vrste objektov, njihovi projektni pogoji, materiali in dovoljeni gradbeni proizvodi, kot tudi načini njihove vgradnje, sam način izvajanja gradenj in ugotavljanja skladnosti zgrajenega objekta s predpisanimi bistvenimi zahtevami ter drugi pogoji in pravila, ki zagotavljajo zanesljivost objekta za točno določen čas njegove življenjske dobe. Običajno pa so gradbeni predpisi namenjeni uporabi predvsem arhitektom in inženirjem, kot tudi varnostnim inšpektorjem, okoljskim raziskovalcem, gradbenim izvajalcem in podizvajalcem, proizvajalcem gradbenih proizvodov in materialov, zavarovalnicam, upravljavcem objektov ter nekaterim drugim in se sklicujejo na druga pravila, standarde in smernice, ki določajo podrobnosti glede oblikovanja sestavnega dela ali gradbenega sistema ter preizkusne zahteve za sestavne dele, kar vse se odraža kot opravljanje dobre inženirske prakse.

Spreminjanje norm, ki nastajajo znotraj gradbene stroke, vpliva na vsebino gradbenih predpisov oziroma na gradbeno zakonodajo. Iz tega izhajajo potrebe po nastanku novih gradbenih predpisov oziroma spremembi določenih členov obstoječe zakonodaje. Za pripravo novih predpisov in spremembe zakonodaje so vedno pristojna ministrstva, ki skrbijo za področje, ki je predmet novega predpisa ali predpisa, podvrženega spremembam. Pristojno ministrstvo pripravi delovno gradivo predpisa, ki ga usklajuje z ostalimi ministrstvi ter drugimi zainteresiranimi organi. Kadar se pripravljavec odloči za javno razpravo, to medresorsko usklajevanje poteka vsaj dokler ni izdelan javno dostopen osnutek predpisa, na podlagi katerega pripravljavec še naprej prejema javna mnenja, predloge in pripombe. Z medresorskim usklajevanjem ter sodelovanjem javnosti organ, pristojen za pripravo nekega predpisa, pripravi predlog predpisa, ki ga pošlje v obravnavo Vladi RS, ta pa lahko predlog predpisa bodisi potrdi oziroma uradno rečeno »določi« ali pa ga zavrne. Potrjen predlog predpisa Vlada pošlje v obravnavo Državnemu zboru RS. Tako se lahko gradbeni kodeks oziroma nabor gradbenih predpisov uzakoni in ga odraža sprejeti pravni akt, pri tem pa ohranja svojo tehnično naravo.

V okviru Evropskih skupnosti – organov Evropske unije – se nekatera pravno enotno urejena področja, med katere sodi tudi gradbeništvo oziroma natančneje področje izdelave, prometa in uporabe gradbenih proizvodov, skupno urejajo v okviru sekundarnega prava EU. Tako za področje gradbenih proizvodov velja Uredba (EU) št. 305/2011 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. marca 2011 o določitvi usklajenih pogojev za trženje gradbenih proizvodov in razveljavitvi Direktive Sveta 89/106/EGS. Uredba mdr. temelji na ugotovitvi, da se odprava tehničnih ovir na področju gradbeništva lahko doseže samo z oblikovanjem harmoniziranih tehničnih specifikacij za namene ocenjevanja lastnosti gradbenih proizvodov (deseti odstavek preambule). „Harmonizirane tehnične specifikacije“ pomenijo harmonizirane standarde in evropske ocenjevalne dokumente, „harmonizirani standard“ pa pomeni standard, ki ga je sprejel na zahtevo Evropske komisije eden izmed evropskih organov za standardizacijo iz Priloge I k Direktivi 98/34/ES (10. in 11. točka 2. člena).

Tako je Evropski komite za standardizacijo, za potrebe EU ustvaril tako imenovane »Evrokode«, katerih osnovni namen je zagotoviti izpolnjevanje zahtev mehanske trdnosti, stabilnosti in varnosti v primeru požara, podajati preverjene usmeritve za doseg zanesljivosti objektov in služiti kot osnova za naročila gradnje ter projektiranja. So tudi okvir za usklajene tehnične specifikacije za gradbene proizvode. Zagotavljanje osnovnih namenov Evrokodov se izpolnjuje s projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem objektov v skladu s predpisanimi načeli in pravili. Vsaka članica EU ima seveda pravico smiselne interpretacije skupno predpisanih načel in pravil, ki jih smiselno prilagodi sebi v prid, ne da bi pri tem sela bistveno odstopati od predpisanih standardov (Arya, 2009, str. 309-313).

Številni zakoni, izmed katerih je potrebno izpostaviti Obligacijski zakonik (OZ, Uradni list RS, št. 83-4287/2001), Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), kot tudi Zakon o gradbenih proizvodih (ZGPro, Uradni list RS, št. 52/2000), Zakon o standardizaciji (ZSta-1, Uradni list RS, št. 59/1999) ter Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007), skupaj s podzakonskimi akti podrobno določajo zahteve gradbene zakonodaje ter trenutno oblikujejo zasebno in javno gradbeno pravo RS. Obligacijski zakonik (OZ) vsebuje temeljna načela in splošna pravila za vsa obligacijska razmerja (OZ, 1. člen).

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa izpolnjevanje bistvenih norm in zahtev glede lastnosti objektov, predpisuje pogoje in načine opravljanja gradbenih dejavnosti, ureja delovanje poklicnih zbornic in nadzora inšpekcije, kot tudi določa sankcije za prekrške v zvezi z graditvijo vseh objektov. Zakon o gradbenih proizvodih (ZGPro) ureja pogoje za dajanje gradbenih proizvodov v promet, podeljevanje tehničnih soglasij gradbenim proizvodom, izvedbo postopkov ugotavljanja in potrjevanja skladnosti s predpisanimi zahtevami, izvajanje inšpekcijskega nadzora ter izvajanje posebnih postopkov priznavanja skladnosti gradbenih proizvodov (ZGPro, 1. člen), in izkazuje podobnost z že omenjenim Evrokodom.

Zakon o standardizaciji (ZSta-1) opredeljuje cilje in načela nacionalne standardizacije, določa status slovenskega nacionalnega organa za standarde, njegove naloge, članstvo,

način financiranja ter ureja pripravo, sprejem in izdajo slovenskega nacionalnega standarda in njegovo uporabo (ZSta-1, 1. člen). Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) ureja prostorsko načrtovanje s številnimi vrstami prostorskih aktov, kot tudi ureja opremljanje stavbnih zemljišč in prostorski informacijski sistem. Z graditvijo objektov je povezan v tem, da je le-ta najpomembnejši in najbolj vpliven način uresničevanja prostorskih ureditev, ki se načrtujejo v okviru prostorskega načrtovanja.

Povezava med obema zakonoma pa ne obstaja samo na stvarnem oziroma materialnem, ampak tudi na upravno-pravnem področju. Če želimo v RS zgraditi ali rekonstruirati nezahteven, manj zahteven ali zahteven objekt, za to potrebujemo gradbeno dovoljenje - upravno odločbo, izdano s strani Upravne enote, ki je pristojna na območju, kjer se nahaja zemljišče, na katerem se namerava graditi. Za gradnjo enostavnih objektov in izvedbo vzdrževanih del pa ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje mora biti izdano v skladu z veljavnim prostorskim aktom. Pri tem mora biti tudi izpolnjen bistven pogoj, da nameravana gradnja ne nasprotuje javni koristi, to je tistemu, kar je določeno s predpisi ali drugimi splošnimi akti ter da ne prizadeva pravnih koristi tretjih oseb, ki so zaradi njihovega varovanja udeležene v upravnem postopku.

Gradbeno dovoljenje določa konkretne, na prostorski akt in druge predpise oprte pogoje, ki jih je treba pri gradnji in pri poznejši rabi na novo zgrajenega ali rekonstruiranega nezahtevnega, manj zahtevnega ali zahtevnega objekta obvezno upoštevati. Nadzorstvo nad izpolnjevanjem teh in drugih predpisanih pogojev, ki veljajo za graditev objektov, je v pristojnosti gradbene inšpekcije ter nekaterih drugih nadzorstvenih organov države.

Opredelitev problema, namen in cilji dela:

Vsakdo – fizična ali pravna oseba, ki namerava graditi, se sooča predvsem s problemom preglednosti upravnih postopkov in poslovnih dogodkov, ki se navezujejo na graditev objekta od zamisli do izvedbe in v tem okviru posebej z na prvi videz zahtevnim postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Graditev objekta metodološko gledano predstavlja projekt, ki zajema več različnih opravil, katera je potrebno vzročno-posledično uspešno rešiti v danem časovnem okviru in z razpoložljivimi viri, tako da se dosežejo namen in cilji projekta, ter se tako izogniti raznovrstnim napakam, ki bi lahko posledično vodile do časovne in finančne izgube. Tako je torej med drugim potrebno celoten projekt ovrednotiti ter ga realizirati eksaktno in pravilno. Sama graditev objekta zajema projektni del, samo gradnjo ter vzdrževanje zgrajenega objekta.

Pri pregledu pogostih vprašanj in odgovorov na raznovrstnih internetnih portalih, ki se ukvarjajo s problematiko nakupovanja, gradnje ter obnavljanja nepremičnin, je razvidno, da večina ljudi ni dobro informirana, kdaj je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Med najpogosteje zastavljena vprašanja sodijo, kakšne so urbanistične zahteve, kaj morajo posamezniki storiti in urediti pred vložitvijo vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, ali

lahko kdo namesto njih ureja potrebno dokumentacijo, ali morajo biti lastniki tega zemljišča, na katerem imajo namen pridobiti gradbeno dovoljenje in podobna.

Namen diplomskega dela je proučiti potrebno literaturo ter podati izveček, ki bo omogočal vsebinski pregled poti do pridobitve gradbenega dovoljenja. V nadaljnjih poglavjih bodo tako povzeti bistveni pojmi, kateri so potrebni za razumevanje vsebujoče zakonodaje, kot tudi njihove omejitve. Cilja sta tudi opredelitev posameznih listin potrebnih za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot tudi ugotoviti, ali je upravičen najem projektivnega biroja za zastopanje v upravnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, ali je morda dovolj le sklenitev obligacijskega razmerja za izdelavo zakonsko potrebne projektne dokumentacije.

Metode proučevanja in zasnova dela:

Diplomske naloge se bom lotila tako, da bom upoštevala zakonodajo, ki je trenutno veljavna v RS ter tako preučila teoretično podlago s področja pridobivanja zemljišč, nepremičnin, prostorskega načrtovanja, opremljanja stavbnih zemljišč, komunalnega prispevka, zemljiškega katastra in katastra stavb, zemljiške knjige, zemljiškoknjižnega postopka, etažne lastnine, kot tudi gradbenega dovoljenja in z njim povezane vrste objektov, dokazila o pravici graditi, projektne dokumentacije, samih projektnih pogojev in soglasij, strank v gradbenih postopkih, kot tudi postopek izdaje gradbenega dovoljenja z upravnega vidika, njegovo vsebino in pogoje za izdajo, ter same stroške postopka. Na podlagi analize bom nato ovrgla ali potrdila svojo delovno hipotezo.

Delovna hipoteza:

Na podlagi predhodnega, osnovnega in hitrega pregleda upravnih postopkov, vključno s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Sloveniji, predpostavljam, da vlagatelj, ki razume in je sposoben uporabiti trenutno veljavne zakonske predpise, ne potrebuje projektivnega biroja za zastopanje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja temveč ga potrebuje le za sklenitev obligacijskega razmerja za izdelavo zakonsko potrebne projektne dokumentacije, v kolikor sam ne izpolnjuje pogojev projektanta.

2 PRIDOBIVANJE ZEMLJIŠČA

Zemljišče je pomembna ekonomska dobrina, ki predstavlja odmerjeno zemeljsko površino in vse dobrine (npr. flora ter objekti), ki so trajno na njej. Odmerjen del zemeljske površine tako predstavlja nepremičnino skupaj z vsemi sestavinami. Gre za številne zemljiške parcele odmerjene v skladu z zemljiško katastrskimi predpisi navedenimi po 2. členu Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006). Zemljiški kataster pa predstavlja temeljno nepremičninsko evidenco o podatkih zemljišč (ZEN, 4. člen), ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS.

Nakup zemljišča je lahko naporen, ker večini predstavlja največji nakup v življenju. Zato je pomembno, da je nakup premišljen in ne impulziven, saj je pred nakupom potrebno pridobiti potrdilo o evidentiranih podatkih zelenega zemljišča. Potrdilo o evidentiranih podatkih zemljišča lastniku izda Geodetska uprava RS, pridobi pa se lahko tudi pri drugih državnih organih (upravnih enotah) ter pri notarjih oziroma geodetskih podjetjih, ki izpolnjujejo pogoje za izvajanje geodetskih storitev (ZEN, 115. člen). Geodetska uprava RS lastniku izda podatke, zapisane v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb. Kupec nepremičnine lahko omenjene podatke pridobi s pooblastilom lastnika, lahko pa se zadovolji s podatki o nepremičnini, ki so javno dostopni v registru nepremičnin na spletnem portalu prostor oziroma v zemljiški knjigi. Vsebina pridobljenih informacij iz zemljiškega katastra, katastra stavb in zemljiške knjige je podrobneje predstavljena v nadaljevanju.

Razume se, da je pomembno, da kupec pozna svoje potrebe in zmožnosti ter se na tej podlagi odloči bodisi za nakup ali najem nepremičnine ali pa za pridobitev kake druge stvarne pravice na nepremičnini, ki mu omogoča, da jo bo uporabljal in užival njene koristi glede na svoje namere. Podlago za to trditev je mogoče najti v številnih delih. Nepremičninski trg namreč sestavljajo dejanja in interakcije ljudi, vključenih v kupovanja, prodajo, zamenjavo, uporabo in izboljšave nepremičnin. (Dasso in Ring, 1985 str. 2). Pravica na nepremičnini je pravica lastništva, nadzora, uporabe ali zasedbe zemljišča in objektov (Grum, 2012, str. 3)

Kupec lahko na trgu nepremičnin analizira ponudbe prostih, lastniško zasedenih ali najemnih nepremičnin. V primeru, da se je kupec odločil za najem nepremičnine, ki je bila po namenski rabi opredeljena kot stavbno zemljišče, je bila vse do uveljavitve Zakona o graditvi objektov ZGO-1 oziroma do pričetka veljave Zakona o urejanju prostora (ZUrep-1, Uradni list RS, št. 110/2002, ki je mdr. razveljavil Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Uradni list RS, št. 44/1997), potrebna le notarsko sklenjena pogodba, s katero je lastnik zemljišče oddajal za gradnjo.

Veljavni Zakon o graditvi objektov pa ne dopušča več, da se izda gradbeno dovoljenje najemniku nepremičnine, saj je sam postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja vezan na osebo, ki mora na obravnavani nepremičnini imeti lastninsko ali kakšno drugo stvarno

pravico, ki ji omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na nepremičnini oziroma ima dokazilo o pravici graditi. Take stvarne pravice so lastninska pravica, stavbna pravica in izjemoma¹ tudi stvarna služnost. Od uveljavitve omenjenih zakonov naprej pa ne zadoščajo več obligacijske pravice, med katere se uvršča tudi najem oziroma zakup. Tako ne pride več v poštev najem zemljišča, na katerem želi najemnik graditi. V primeru, če pa bi želel rekonstruirati obstoječi objekt nekdo, ki ga ima v najemu, bi moral najemnik z najemodajalcem skleniti dogovor, da le-ta pridobi gradbeno dovoljenje na svoje ime, oziroma da za pridobitev gradbenega dovoljenja na svoje ime pooblasti najemnika – zgolj kot pooblaščenca, ne pa kot investitorja.

Prav tako je pomemben faktor tudi sama vrsta nepremičnine, glede na katere se lahko deli nepremičninski trg na:

- trg stanovanjskih nepremičnin (stanovanjske stavbe in posamezni deli v dvo- in večstanovanjskih stavbah ter zemljišča, namenjena graditvi stanovanj oziroma stanovanjskih stavb),
- trg poslovnih nepremičnin (poslovne stavbe in posamezni del v poslovnih stavbah, turistični in trgovski objekti ter zemljišča, namenjena graditvi poslovnih objektov),
- trg industrijskih nepremičnin (industrijska infrastruktura s skladišči ter zemljišča, namenjena graditvi takih objektov),
- trg kmetijskih nepremičnin (kmetijski objekti, kmetijska in gozdna zemljišča),
- trg nepremičnin s posebnim namenom (npr. zgradbe za dejavnost šolstva, zdravstva, socialnega varstva, zgradbe za obrambo in zaščito in objekti za dejavnosti ostalih javnih služb ter zemljišča, namenjena gradnji takih objektov).

Najbolj smotrno je začeti z izbiranjem zelene lokacije in opraviti pregled glavnih ekonomskih in drugih značilnosti območja, kjer se nepremičnina nahaja ter se tako odločiti za predel naselja oziroma mesta, za prometno povezanost, bližino delovnega mesta, šole, zdravstvenega doma in drugih javnih objektov. Vrednost nepremičnine, ki je povezana zlasti z njeno uporabnostjo za iskalčeve namene, je odvisna od velikosti, izgleda, kakovosti in drugih lastnosti, kot so lokacija in okolica, komunalna opremljenost, pravne omejitve za razvoj ipd. (Cirman et al., 2000, str. 15).

Nato sledi faza preverjanja dejanskega stanja kot tudi pravnega stanja parcele. Izčrpan ogled lokacije, pregled prometne povezave, komunalne infrastrukture, preveritev namembnosti, lastninskih, služnostnih in drugih stvarnih pravic, dopustnosti gradnje oziroma polnih in izvedenih stvarnih pravic (Tratnik, 2004, str. 27) so le nekateri izmed

¹ Stvarna služnost na nepremičnini zadošča za gradnje, kot so npr. podzemni in nadzemni vodi, s katerimi se bistveno ne spreminja in ne omejuje njena raba.

pomembnejših parametrov, katere mora vsakdo sam pri sebi dodobra pretehtati pred samim nakupom. Tej fazi sledi nakup, s katerim na podlagi pravnega posla dobimo lastninsko pravico na nepremičnini oziroma stavbno pravico ali pa najemno pravico v primeru sklenitve najemne pogodbe, pri čemer pa se je treba zavedati že zapisanega, da z najemno pravico ne izpolnjujemo pogojev, ki so potrebni za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Najpogostejši načini, s katerimi najdemo primerno nepremičnino, zajemajo iskanje:

- v oglasih dnevnih časopisov (npr. Delo, Dnevnik, Večer idr.),
- v publikacijah, specializiranih za male oglase (npr. Salomonov oglasnik, Nepremičnine idr.),
- preko internetnih portalov (npr. nepremicnine.net, Prodamsam.com idr.),
- direktno pri številnih nepremičninskih družbah,
- pri večjih gradbenih podjetjih,
- na terenu (oglasni panoji) ter v nekaterih drugih virih.

2.1 LASTNOSTI NEPREMIČNIN

Stvarnopravni zakonik (SPZ, Uradni list RS, št. 87-4360/2002) nepremičnino definirana kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Med sestavine so tako torej vštete tudi zgrajene dobrine, ki so trdno in trajno spojene z nepremičnino, nad ali pod njo. Dasso in Ring pa samo nepremičnino opredeljujeta kot premoženje, dobrino ali vrsto imetja, ki se prične z zemljiščem ter vsebuje vse pravice do zemljišča, kot tudi stalne izboljšave zemljišča (Dasso in Ring, 1985, str. 20).

Nepremičnina pa je lahko po drugi strani interpretirana kot vrsta premoženja, s katerim lahko zemljišče z različnimi investicijami in gradbenimi posegi nadgradimo oziroma izboljšamo objekt oziroma dobrine ter tako potencialno vplivamo na vrednost nepremičnine (Dasso in Ring, 1985, str. 108). Zaradi neposredne fizične povezanosti z lokacijo nepremičnina odraža ekonomski, kot tudi socialni značaj okolice ter tako ustvarja ali psihološke prednosti in koristi ali slabosti, kar pa se lahko posledično zrcali v sami vrednosti nepremičnine. Lokacija lahko še dodatno vpliva na vrednost same nepremičnine, saj lahko sprememba zakonodaje ali prostorskih aktov ter posegov v prostor v bližnji okolici nepremičnine omogoča uporabo zemljišča s statusom javnega dobra. Tudi tu lahko razberemo, da gre za dvorezen meč, saj lahko v bližino nepremičnine zgradijo vrtec ali šolo, lahko pa v bližino nepremičnine preusmerijo prometnejšo cestno traso, s tem sicer izboljšajo povezavo v cestno omrežje, a dodatno obremenjujejo bližnje okolje, kot tudi potencialno spodbujajo psihosocialne dejavnike tveganja. (Grum, 2012, str. 5-8).

Sama korelacija lokacije zemljišča z lastnostmi nepremičnin je lepo razvidna, zato ni presenetljivo, da se zrcali tudi v vrednosti nepremičnin, ki kreira nepremičninski trg. Tega sestavljata trg, kjer se trguje z najemnimi pravicami na nepremičninah, in trg, kjer se

trguje z lastninskimi pravicami na nepremičninah. Oba trga sta v dinamičnem medsebojnem ravnotežju, saj najemnina, ki se plačuje pri trgovanju z najemnimi pravicami, vpliva na trg, kjer se trguje z lastninskimi pravicami ter tako vpliva tudi na njihove vrednosti. Torej se vrednost nepremičnine nanaša na nepremičninske pravice in ne na fizično zemeljsko površino s pripadajočimi dobrinami (Cirman et al., 2000, str. 3).

Zaradi raznovrstnih lastnosti je vrednotenje nepremičnin zlasti v očeh laičnega iskalca lahko izrazito subjektivno. Znano je reklo »cena je v očeh kupca.« Subjektivna predstava posameznika o vrednosti nepremičnine pa je lahko bistveno drugačna od izidov strokovnega vrednotenja, ki upošteva sestavljene pogoje, ki vplivajo na vrednost nepremičnin. Vrednost nepremičnin je določena z geofizičnimi lastnostmi zemeljskega površja, biosfero, klimatskimi pogoji, kot tudi socio-ekonomskimi in kulturnimi vidiki, ter tudi z nekaterimi drugimi faktorji, ki vplivajo na samo namensko rabo tal (Grum, 2012, str. 4-5). Sama namenska raba je po 2. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s prostorskimi akti določena raba zemljišč in objektov. Prostorski akti pa morajo po 10. členu istega zakona temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljeni skladno s strokovnimi metodami prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja.

3 PROSTORSKO NAČRTOVANJE

Prostorsko načrtovanje na podlagi razvojnih usmeritev ob upoštevanju javnih koristi ohranjanja narave, varstva okolja, živali in naravnih dobrin, kot tudi varstva premoženja in kulturne dediščine z načrtovanimi posegi v prostor in prostorskimi ureditvami, teži k skladnemu prostorskemu razvoju. Posegi v prostor in prostorske ureditve so načrtovane tako, da omogočajo:

- zagotavljanje zdravja in dobrobit prebivalstva,
- varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
- kakovostne bivalne razmere,
- učinkovito in gospodarno rabo zemljišč,
- trajnostni razvoj v prostoru,
- prednost prenove obstoječega pred samo graditvijo novega,
- obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- med seboj dopolnjujočo in prostorsko usklajeno razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
- ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
- celostno ohranjanje kulturne dediščine vključno z naselbinsko dediščino,
- neoviran dostop do objektov in z zakonom skladnja njihova uporaba funkcionalno oviranim osebam ter
- sanacijo degradiranega prostora.

Prostorsko načrtovanje je na področju urejanja prostora osrednja, ključna in odločilna dejavnost, s katero se usmerja v prostorski razvoj. Prostorski razvoj se opira na že omenjene prostorske akte, s katerimi se določijo namenska raba zemljišč ter pogoji za graditev zgradb oziroma objektov ter druge posege v prostor, s katerimi se trajno spremeni njegova raba, oblika in sestava. Odločitve o načinu rabe prostora se sprejemajo s prostorskimi akti kot posebno vrsto splošnih pravnih aktov, in sicer z ene strani z uresničevanjem varovanja zemljišč pred spreminjanjem, ohranjanjem narave in varovanjem dobrin, z druge strani pa z odločanjem v upravnih postopkih, ki zajemajo izdajo gradbenega dovoljenja, z gradnjo in z drugimi posegi v prostor, ki so potrebni za bivanje in opravljanje različnih dejavnosti z upoštevanjem razvojnih načrtov javnega sektorja (Blaganje, 2010, str. 696-698).

Strateško prostorsko načrtovanje oziroma prostorsko planiranje skupaj z izvedbenim prostorskim načrtovanjem tvorita celotno prostorsko načrtovanje. Izvedbeno prostorsko načrtovanje je na območju mest in drugih naselij urbanistično načrtovanje, krajinsko načrtovanje pa je izvedbeno načrtovanje neposeljenega, nepozidanega in odprtega

prostora. Prostorsko planiranje obsega načrtovanje razmestitve dejavnosti v prostoru in določanje namenske rabe prostora, nepremičnin oziroma zemljišč. Medtem pa izvedbeno prostorsko načrtovanje obsega določanje meril oziroma pogojev za uresničevanje načrtovane namenske rabe prostora in pogojev za graditev objektov.

Prostorski akti so državni in lokalni oziroma občinski in medobčinski prostorski akti. Slednji so posebnost med akti, saj so prostorski akti več občin oziroma tako imenovani regionalni prostorski načrti, ki trenutno služijo kot začasen nadomestek za prave regionalne prostorske akte. V odvisnosti od njihove vrste in glede na to, za katero upravno ozemeljsko enoto se pripravijo, morajo biti sprejeti s strani občinskih svetov z odloki vseh udeleženih občin.

Z občinskimi prostorskimi načrti (OPN) so ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov določena izhodišča, usmeritve, določitev namenske rabe zemljišč, ter pogoji in zasnova gospodarske javne infrastrukture, ki je lokalnega pomena. Prav tako je OPN vključno s predpisi o graditvi objektov podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja, in sicer na območjih, kjer so stavbna zemljišča oziroma je tam zazidljivo zemljišče, na katerem se namerava graditi (Štritof-Brus et al., 2010, str. 696-757).

Na osnovi celovite analize prostora, njegovih vrednot, značilnosti, prepoznavnosti in načrtovanih prostorskih ureditev se v OPN oblikujejo enote urejanja prostora, ki pokrivajo celotno območje občine in so prikazane v zemljiškem katastru ter se v naseljih določajo na podlagi urbanističnega načrta. V enoti urejanja prostora se določijo oziroma prikažejo območja namenske rabe (območje stavbnih, kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč), ki so prav tako prikazana v zemljiškem katastru (ZEN, 23. člen).

Področje prostorskega načrtovanja je do leta 2007 v celoti urejal Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110-5386/2002), nato je predlagatelj Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) ocenil, da gre pri ZUreP-1 za nepopolno in neustrezno urejeno vsebino in zato je postopoma nadomestil s posameznimi zakoni. Do dokončanja denacionalizacijskih postopkov in za vračilo ostankov depozita iz 15. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN, Uradni list RS, št. 18-931/1984) oziroma spremembah o črni gradnji (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ZUN-D, Uradni list RS, št. 18-818/1993 in Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o urejanju naselij in drugih posegih v prostor, ZUN-E, Uradni list RS, št. 47-1824/1993) pa se še vedno uporabljajo vse odločbe zakona o stavbnih zemljiščih (Štritof-Brus et al., 2010, str. 461). Spremembe so bile vidne zlasti na področju ukrepov aktivne zemljiške politike, statusa arhitekturne in načrtovalske stroke, ki so bile nujne v povezavi s spremembami Zakona o graditvi objektov (ZGO-1), in sicer na področju urejanja prostora, strateškega prostorskega načrtovanja in izdaje uporabnega dovoljenja za zgrajene objekte (Štritof-Brus et al., 2010, str. 675).

Z ZPNačrt je po 2. členu stavbno zemljišče definirano kot zemljiška parcela ali skupek zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oziroma je OPN namenjen

za gradnjo objektov. Potemtakem je stavbno zemljišče eden izmed pogojev za pridobitev gradbenega dovoljenja.

3.1 OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ IN KOMUNALNI PRISPEVEK

Z občinskimi prostorskimi načrti (OPN) ali z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti (OPPN) so urejene prostorske ureditve oziroma objekti, za katere je potrebno opremljanje stavbnih zemljišč. Opremljanje stavbnih zemljišč obsega projektiranje, gradnjo komunalne opreme ter objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture. Opremljeno stavbno zemljišče v posamezni enoti se šteje za opremljeno v skladu z 72. členom ZPNačrt, v kolikor je komunalna oprema, ki jo določa 71. člen ZPNačrt kot objekte in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, določene z občinskimi prostorskimi akti in programi opremljanja, zgrajena in dana v obratovanje. Vsebino programa opremljanja stavbnih zemljišč pa na podlagi 75. člena ZPNačrt določa Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, št. 80-4136/2007). Gradnja objektov je dopustna na opremljenih stavbnih zemljiščih, razen objektov gospodarske javne infrastrukture in drugih objektov, ki za izvedbo in delovanje ne potrebujejo komunalne oskrbe (ZPNačrt, 72. člen).

V kolikor pravna ali fizična oseba, ki vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (investitor) zagotovi, da bo objekt sposoben samooskrbe z energetskega viri in s pitno vodo kot tudi, da bo omogočal čiščenje odpadnih voda na območjih, ki niso opremljena z gospodarsko javno infrastrukturo, je dopustna gradnja objektov tudi na neopremljenih stavbnih zemljiščih. Prav tako je dopustna gradnja objektov na neopremljenih stavbnih zemljiščih, v kolikor se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja opremljanje stavbnih zemljišč (ZPNačrt, 72. člen).

Gradnja komunalne opreme opravičuje plačila dela stroškov s komunalnim prispevkom, ki ga zavezanec plača pristojni občini. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se tako lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. S plačilom komunalnega prispevka v skladu s programom opremljanja je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljen priklop na komunalno opremo, ki je predvidena z občinskim prostorskim aktom. Pristojni organ občinske uprave odmeri komunalni prispevek z odločbo na zahtevo zavezanca oziroma ko upravna enota pošlje pristojnemu občinskemu organu obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja (Čebulj et al., 2010, str. 811-815). Plačila komunalnega prispevka so opravičeni investitorju pri gradnji neprofitnih stanovanj, gradnji posameznih vrst stavb za izobraževanje, znanstveno-raziskovalno delo in zdravstvo, določenih po predpisih Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (CC-SI, Uradni list RS št. 109/2011), kot tudi pri gradnji gospodarske javne infrastrukture (ZPNačrt, 83. člen).

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) v 74. členu določa, da se opremljanje zemljišč izvaja na podlagi državnega Pravilnika o podlagah za odmero komunalnega

prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/2007), v kolikor občina v šestih mesecih po uveljavitvi OPN ne bo sprejela svojega programa opremljanja, ki ga po 79. členu istega zakona z odlokom sprejme občinski svet. Tako na primer Mestna občina Ljubljana (MOL) z Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/2011) določa komunalno opremo kot:

- ceste s pripadajočimi objekti,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo,
- plinovodno omrežje,
- vročevodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki in
- druge javne površine.

Merila, ki določajo odmero komunalnega prispevka, so določena s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 95/2007). Navedejo se v programu opremljanja in zajemajo:

- površino stavbnega zemljišča,
- neto tlorisno površino objekta,
- opremljenost zemljišča s komunalno opremo,
- namembnost objekta in
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo, (Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, 5. člen).

Poleg meril za odmero komunalnega prispevka je pomemben tudi izračun le-tega, in sicer tako, da se ugotovi, na katero vrsto komunalne opreme lahko zavezanec priključi svoj objekt in ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme, ki jo določa 71. člen ZPNačrt. Na posameznem obračunskem območju se določijo zneski delov komunalnega prispevka, ki pripadajo določenim vrstam komunalne opreme in njihov seštevek predstavlja komunalni prispevek, ki se zaračuna oziroma odmeri zavezancu. Končni znesek komunalnega prispevka se torej izračuna tako, da se seštejejo deleži za posamezno vrsto komunalne opreme, ki odpadejo na parcelo, in tisti deleži, ki odpadejo na neto tlorisno površino objekta po enačbi, ki je določena v 6. členu Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka. Za fizično priključitev na javna komunalna in druga omrežja, z gradnjo priključkov, ki potekajo po sosednjih zemljiških parcelah, se smiselno uporabljajo določila o služnosti nujne poti, če lastnik (gospodujoče) nepremičnine, ki to zahteva, izpolnjuje pogoje za priklop (SPZ, 91. člen).

4 ZEMLJIŠKI KATASTER IN KATASTER STAVB

Zemljiški kataster je temeljna evidenca podatkov o zemljiščih (Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN, Uradni list RS št. 47/2006, 65/2007 Odl.US, 79/2012, 4. člen), ki ga vzpostavi, vodi in vzdržuje Geodetska uprava RS (ZEN, 3. člen). Zemljiški kataster sestavljajo zadnji vpisani podatki o zemljiščih ter zbirka listin in podatkov, v katero spadajo elaborati ter druge listine, na podlagi katerih so bili opravljeni posamezni vpisi, kot tudi načrti in tudi tisti podatki, ki so bili predhodno vneseni (ZEN, 15. člen). Zadnji vpisani podatki zemljiškega katastra se izkazujejo z identifikacijsko oznako parcele (ZEN, 5. člen), ki je v povezavi s šifro katastrske občine in je definirana tudi kot parcelna številka (ZEN, 18. člen). V zemljiški kataster se vpisujejo naslednji podatki:

- identifikacijska oznaka parcele,
- meja,
- površina,
- lastnik,
- upravljavec,
- dejansko rabo,
- zemljišče pod stavbo,
- boniteto zemljišča in tudi
- podatke potrebne za povezavo z registrom prostorskih enot, katastrom stavb in zemljiško knjigo (ZEN, 17. člen).

Kataster stavb pa je temeljna evidenca podatkov o stavbah in delih stavb, ki je – enako kot tudi zemljiški kataster - povezan z zemljiško knjigo (ZEN, 4. in 70. člen). Stavba je opredeljena kot objekt, v katerega se lahko vstopi in je namenjen stalnemu ali začasnemu prebivanju, kot tudi opravljanju poslovne ali druge dejavnosti ali zaščiti ter ga ni mogoče prestaviti brez škode za njegovo substanco (ZEN, 71. člen). Del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov, ki se lahko samostojno pravno ureja. V katastru stavb se evidentirajo tudi skupni deli stavbe, če so določeni (ZEN, 71. člen). Stavbe, za katere je z ZGO-1 predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v katastru stavb (ZGO-1, 16. člen).

5 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/2003, 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009, 79/2010 Odl.US, 25/2011) s 1. členom določa, da je zemljiška knjiga (ZK) javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Vpisi v zemljiško knjigo so glavni vpisi in pomožni vpisi (ZZK-1, 26. člen). Glavni vpisi so vknjižba, predznamba in zaznamba), pomožna vpisa pa sta plomba in poočitev. Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo. Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo. (ZZK-1, 26. - 27. člen).

Vknjižba na podlagi javne ali zasebne listine, ki mora vsebovati veljaven pravni temelj (zakon, sodna odločba ali pravni posel), doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, za katero zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo (ZZK-1, 39. člen), medtem ko se s predznambo izkazuje pridobitev ali prenehanje pravice, pod pogojem, da se predznamba v določenem času opraviči na podlagi predpisanih listin (ZZK-1, 48-54. člen).

Z zaznambo se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev (ZZK-1, 63. člen). S plombo zemljiškoknjžno sodišče javno objavi oziroma označi, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa, vendar o tem vpisu sodišče še ni pravnomočno odločilo (ZZK-1, 134. člen). S poočitvijo se zaradi uskladitve identifikacijskega znaka nepremičnine s katastrom vpiše sprememba v zemljiško knjigo, oziroma se izvedejo vpisi povezani z združitvijo ali delitvijo nepremičnin v katastru, ki ne povzročijo spremembe širšega pravnega položaja nepremičnine, kot tudi vpis sprememb podatkov imetnika pravic na nepremičnini, zaradi uskladitve s spremembo podatkov v centralnem registru prebivalstva ali poslovnem registru obravnavanega imetnika pravic (ZZK-1, 114. člen).

Zemljiška knjiga je javno dostopna evidenca, v kateri mora biti v povezavi z zemljiškim katastrom ali katastrom stavb vpisana vsaka nepremičnina, zlasti pa vsaka stvarna in obligacijska pravica, za katero zakon določa, da se vpisuje v zemljiško knjigo, tako kot tudi vsaka sprememba npr. lastništva ter drugih vpisanih pravic. V zemljiški knjigi torej najdemo zapisane različne stvarne in nekatere obligacijske pravice ter pravna dejstva na nepremičnini, ki so pomembni za lastnike in uporabni za potencialne kupce kot tudi druge, ki se ukvarjajo z nepremičninskimi posli. Zemljiška knjiga je sestavljena iz glavne knjige, v katero se vpisujejo podatki o pravicah in pravnih dejstvih in zbirke listin, ki so podlaga za vpise. Zemljiškoknjžno sodišče vodi zemljiško knjigo, tako da odloča o vpisih, opravlja vpise v glavno knjigo in vodi zbirko listin. Osebe, ki so dejansko ali potencialno udeležene v prometu z nepremičninami, so s pravilno uporabo zemljiške knjige poučene o bistvenih lastnostih nepremičnin, ki jim zagotavljajo pravno varnost pri poslovanju z nepremičninami. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) določa, da so vsi vpisani podatki v glavni knjigi javni in jih sme vsakdo pregledati, prepisovati in tudi zahtevati, da mu zemljiškoknjžno sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige (ZZK-1, 4. in 195. člen).

Del zemljiške knjige, ki jo tvori zbirka listin ni javen in je za njen dostop oziroma vpogled potrebno izkazati upravičen interes oziroma vložiti pisno zahtevo na zemljiškoknjižnem sodišču (ZZK-1, 196. člen). Zemljiškoknjižni sodnik na podlagi pisne zahteve odloči o prepisu listine, katera ob izdaji ne vsebuje celotne enotne matične številke občana oziroma enolične identifikacijske številke imetnikov pravic na nepremičnini. Tako lahko z zemljiške knjige pridobimo naslednje podatke:

- identifikacijsko številko nepremičnine,
- lastnika nepremičnine,
- uporabnika nepremičnine,
- najemnika nepremičnine,
- upravljavca nepremičnine,
- lego in obliko nepremičnine,
- površino nepremičnine,
- dejansko rabo nepremičnine,
- boniteto zemljišča,
- številko stanovanja ali poslovnega prostora, kot tudi
- drugih podatkov o nepremičninah, pridobljenih z vprašalnikom iz 103. člena ZEN in podatkov, ki jih določa drug predpis (ZEN, 98. člen).

5.1 VSEBINA VPISOV V ZEMLJIŠKI KNJIGI

Pravni položaj nepremičnine ter način vpisov pravic in pravnih dejstev je natančno opredeljen s 13.a členom ZZK-1. V zemljiško knjigo se tako vpisujejo:

- Predmet stvarnih pravic – v zemljiško knjigo se vpisujejo zemljiška parcela, stavba zgrajena na podlagi stavbne pravice² in v kolikor je oblikovana etažna lastnina³ (ZZK-1, 11. in 15.a člen), kot samostojen predmet stvarnih pravic z identifikacijskim znakom. V zemljiško knjigo se prav tako vpiše tudi stavbna pravica (ZZK-1, 12. člen).
- Pravice (ZZK-1, 13-21. člen) – v zemljiško knjigo se vpisujejo stvarne in obligacijske pravice na nepremičninah, ki jih določa 13. člen ZZK-1. Med stvarne pravice uvrščamo lastninsko pravico (SPZ, 37., 47-49. člen), služnostno pravico⁴ (ZZK-1, 19. člen), stavbno pravico⁵ (ZZK-1, 20.a člen), pravico stvarnega bremena (OZ., 564-566. člen), kot tudi hipoteko⁶ (ZZK-1, 16-18. člen) ter zemljiški dolg⁷ (ZZK-1, 20. člen). Obligacijske pravice na nepremičninah pa so opredeljene na

² SPZ, Stavbna pravica, 256. in 257. člen

³ SPZ, Stavbna pravica, 258. člen

⁴ SPZ, Služnosti, 210., 213., 217., 230., 244. in 247. člen

⁵ SPZ, Stavbna pravica, 259. člen

⁶ SPZ, Zastavna pravica na nepremičninah, 139., 143., 146-147., 154. člen in OZ, Primer, ko je dolg zavarovan s hipoteko, 428. člen

⁷ SPZ, Zemljiški dolg, 192. člen

zakupno oziroma najemno pravico (OZ, 587-599. člen), pravico prepovedi odtujitve oziroma obremenitve⁸ (ZZK-1, 47. člen), predkupno⁹ (SPZ, 124. člen) in odkupno pravico¹⁰ (ZZK-1, 89. člen) ter posebno pravico uporabe javnega dobra (URS, 70. člen).

- Pravna dejstva – začetek sodnega postopka, glede imetnika pravice na nepremičnini (zaznambe osebnih stanj in zaznamba stečaja), pravni posel zemljiškoknjžnega lastnika (zaznamba vrstnega reda), sklep o izvršbi na nepremičnino, vložitev hipotekarne tožbe, odpoklic terjatve, vložitev tožbe oziroma drugo procesno dejanje (zaznamba spora), pravna dejstva glede prepovedi imetniku pravice na nepremičnini razpolagati s to pravico (zaznamba prepovedi odtujitve oziroma obremenitve na nepremičnini), vložitev izrednega pravnega sredstva v sodnem postopku, začetek drugega postopka, pa so definirana kot pravna dejstva zoper nepremičnine oziroma imetnika pravic nepremičnine, katera se prav tako po zakonu vpisujejo v zemljiško knjigo (ZZK-1, 22. člen).
- Imetniki pravic – se vpišejo z zakonsko določenimi podatki. Imetnike pravic zavedenih v zemljiško knjigo delimo na fizične in pravne osebe. Omembe vredno je, da se pri fizičnih osebah vpisuje ime in priimek, enotna matična številka občana in naslov stalnega prebivališča, medtem ko se pri pravnih osebah vpisuje ime podjetja, sedež in poslovni naslov ter enolična identifikacijska številka (ZZK-1, 23-25. člen).

5.2 ZEMLJIŠKOKNJŽNI POSTOPEK

Za zemljiškoknjžni postopek je značilna stroga formalnost, kar je še posebej razvidno iz samih pravil glede oblike in vsebine zemljiškoknjžnih predlogov, kot tudi iz pravil o predložitvi izvornikov listin. Zemljiška knjiga sodi med sodne evidence, zato je postopek smiselno zasnovan tako, da je vpis kar se da hiter in enostaven. Sodišča, državni organi RS ter nekateri drugi organi so po zakonu dolžni poslati zemljiškoknjžnemu sodišču odločbe, s katerimi odločajo o pridobitvi, spremembi ali prenehanju stvarnih pravic na nepremičninah ter s tem sprožiti večino postopkov za vpis po uradni dolžnosti, lahko pa uvedbo postopka vpisa v zemljiško knjigo predlaga imetnik pravice v dispoziciji predlagatelja ter s tem pospeši postopek.

Stranke v vpisnem postopku so predlagatelj postopka, imetnik pravice, zoper katerega se predlaga vpis, ter osebe, katerih pravni interes utegne biti zaradi vpisa prizadet. Zemljiškoknjžno sodišče večinoma vpis v zemljiško knjigo opravi brez naroka, v kolikor pa pride do morebitnih nesoglasij in je potrebno dodatno razreševanje vprašanj v zvezi z vpisom, pa mora na narok sklicati vse stranke v postopku. Vpis v zemljiško knjigo se predlaga okrajnemu sodišču, ki vodi zemljiško knjigo na območju udeležene nepremičnine (Dmitrovič, 1990, str. 61-72).

⁸ ZZK-1, Zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve, 98. in 99. člen

⁹ ZZK-1, Listine o izpolnitvi pogojev po posebnih predpisih, 38. člen in OZ, Predkupna pravica, 507. člen

¹⁰ ZZK-1, Listine o izpolnitvi pogojev po posebnih predpisih, 38. člen in Vpisi na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, 89. člen

5.3 ETAŽNA LASTNINA

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Posamezni deli so samostojne funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, zlasti stanovanja, poslovni in drugi samostojni prostori. Skupni deli zgradbe pa so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in zemljišče, na katerem stoji zgradba. Med skupne dele lahko spadajo tudi druge nepremičnine. Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu. Solastnini na skupnih delih se ni mogoče odpovedati, nihče od solastnikov pa tudi ne more zahtevati delitve solastnine na skupnih delih. (Stvarnopravni zakonik – SPZ, Uradni list RS št. 87/2002 in 18/2007 – Skl.US, 105. člen).

Etažna lastnina lahko predstavlja tudi obliko razdelitve solastnine več solastnikov nepremičnine na posamezne dele. Posamezni deli v etažni lastnini so posamezni del stavbe, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina. Na posameznih delih v taki stavbi imajo lastninsko pravico posamezni etažni lastniki.

V kolikor se torej namerava graditi na skupnem delu stavbe v etažni lastnini, morajo s tem soglašati vsi etažni lastniki. Različni posegi v skupne dele stavbe, kot so na primer obnova fasade, zasteklitev balkonov pa so predmet Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60-2921/2009) in Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US, 18/2007 Skl.US, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US, 87/2011, 40/2012-ZUJF), s katerima so natančneje določeni posli, za katere zadošča tudi soglasje manjšega števila od vseh etažnih lastnikov (več kot treh četrtin oziroma več kot polovice) oziroma pogoji pridobivanja soglasij etažnih lastnikov.

6 GRADBENO DOVOLJENJE

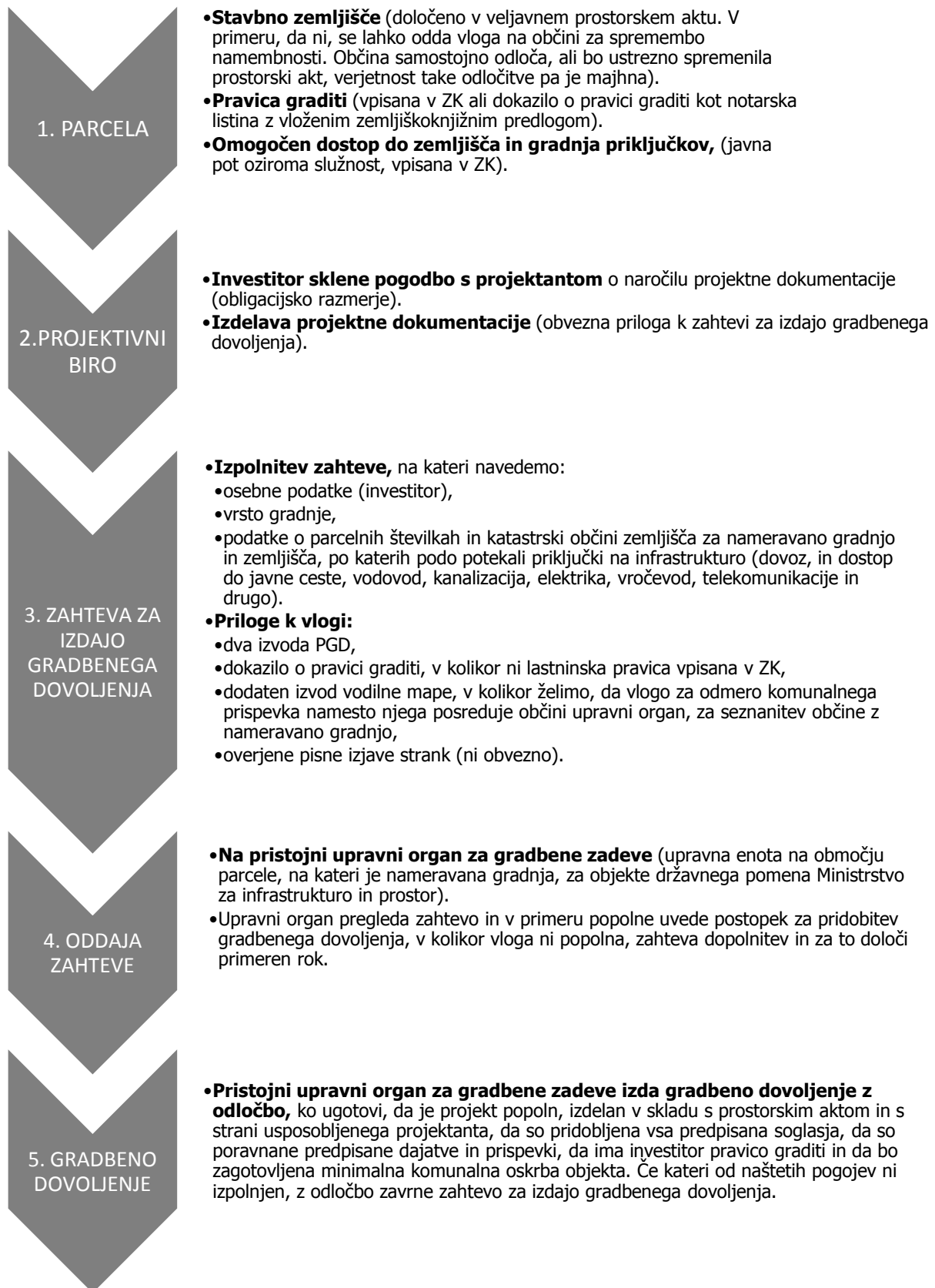
Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) predpisuje pridobitev gradbenega dovoljenja pred samim začetkom nove gradnje (novogradnja, prizidava, nadzidava), rekonstrukcije, spremembe namembnosti in dozidave obstoječega objekta, kot tudi za odstranitev obstoječega objekta. S posebnim upravnim postopkom pristojni upravni organ za gradbene zadeve (praviloma upravna enota, izjemoma Ministrstvo za infrastrukturo in prostor) ugotovi, ali bo nova gradnja, rekonstrukcija, sprememba namembnosti oziroma dozidava obstoječega objekta izpolnjevala vse zakonsko določene zahteve ter da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih, kot tudi ne javna korist, ter tako presodi o dopustnosti takšne gradnje, za katero popolnoma v skladu z določbami prostorskih aktov, predpisov in pridobljenih soglasij predpiše konkretne pogoje, ki jih mora pri gradnji izvajalec gradbenih storitev upoštevati in izvajati dela v skladu z gradbenimi predpisi, ki veljajo za gradnjo.

Pri odločanju o posameznih upravnopravnih pravicah, pravnih koristih oziroma obveznostih v upravnih in javnoupavnih zadevah se na vseh upravnih področjih primarno in smiselno uporablja Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2, Uradni list RS, št. 24/2006, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US (48/2009 popr.), 8/2010) in 22. člen Ustave Republike Slovenije, s katerim se zagotavljajo enake varstvene pravice strank v postopku. Izdajanje gradbenega dovoljenja se tako poslužuje splošnih procesnih pravil upravnopravnega postopka določenih po ZUP, vendar se obravnava kot posebni upravni postopek, saj mora zadoščati tudi vsem vsebinskim kriterijem, določenim s členi ZGO-1. Tako se pri uveljavljanju katere koli upravnopravne pravice, pravne koristi ali obveznosti po slovenski ureditvi pri pridobivanju gradbenega dovoljenja nikoli ne uporablja samo ZUP temveč tudi ZGO-1 (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 1-17).

Upravna enota investitorju, vsem soglasodajalcem, kot tudi pristojnemu organu za prostorske zadeve obravnavane občine in gradbeni inšpekciji z vročilnico vroči odločbo, izdelano v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V kolikor se v roku osmih dneh po vročitvi odločbe vse stranke odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora, postane odločba pravnomočna.

Posamezni koraki pridobivanja gradbenega dovoljenja vse do gradnje so podrobneje predstavljeni v nadaljevanju, najprej pa na naslednji shemi.

Slika 1: Shematski prikaz pridobitve gradbenega dovoljenja



Vir: lasten

6.1 VRSTE OBJEKTOV

»Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami« (ZGO-1, 2. člen).

Nova Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013 – v nadaljevanju: Uredba), katero narekuje 8. člen ZGO-1, razvršča objekte na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Podrobnejša razvrstitev objektov je sicer zapisana v prilogah Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje in navodil za razvrščanje po CC-SI, v nadaljevanju pa so povzete bistvene lastnosti objektov.

6.1.1 Enostaven In nezahteven objekt

Enostaven objekt je po 6. členu Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje definiran kot:

- konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje,
- proizvod, ki je dan na trg skladno z Zakonom o tehničnih zahtevah za proizvode in ugotavljanju skladnosti (ZTZPUS-1, Uradni list RS, št. 17/2011), je povezan s tlemi ter ni namenjen prebivanju,
- objekt, za katerega je predpisana pridobitev soglasja v varovalnem pasu ali varovanem območju, določenim s 49.c členom ZGO-1, a samo pod pogojem, da je tako soglasje pridobljeno in
- objekt, ki se gradi na območju obstoječe pozidave, za katerega pridobitev soglasij iz prejšnje alineje ni potrebna, razen če umestitev enostavnega objekta posega v območja varovalnih pasov ali pa objekt posega v območje varovanega območja.

Enostaven objekt je tako objekt, za katerega ne potrebujemo gradbenega dovoljenja, vendar se kljub temu ne sme postavljati v nasprotju s prostorskim aktom (ZGO-1, 3a. člen), medtem ko je nezahteven objekt konstrukcijsko manj zahteven objekt, za katerega se izda gradbeno dovoljenje, zanj pa ni potrebna popolna projektna dokumentacija (ZGO-1, 74.a, 74.c in 74.č. člen). Med enostavne in nezahtevne objekte uvrščamo objekte, ki so shematsko prikazani v tabeli 1 ter se medsebojno ločijo po vplivu na okolje in konstrukcijski zahtevnosti. Tako na primer spada ograja (varovalna ograja, sosedska ograja, igriščna ograja, protihrupna ograja) med enostavne objekte, v kolikor višina ne presega 2 metrov oziroma med nezahtevne objekte, v kolikor višina presega 2 metra, a le

do vključno 3 metrov. Natančno razvrščanje med enostavnimi in nezahtevnimi objekti pa lahko razberemo iz Priloge 2, Uredbe.

Tabela 1: Poenostavljen shematski prikaz razvrščanja med enostavne in nezahtevne vrste objektov

Vrsta objekta	Sem med drugim spada
Majhna stavba	Garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti.
Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave	Lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti.
Pomožni objekt v javni rabi	Grajena urbana oprema, telefonska govorilnica, sanitarna enota, objekt za razsvetljavo, drog, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica (edikula), grajen gostinski vrt; pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos. Sem ne spada: urbana oprema, npr. premična klop, smetnjak, senčnik, premično igralo, premična sanitarna enota (ni objekt), vodnjaki in vodometi, objekti za oglaševanje.
Samostojno parkirišče	Parkirišče kot samostojen objekt, vključno z dovozi. Sem ne spada: izvedba del za ureditev dvorišča in vrta.
Kolesarska pot, pešpot, gozdna pot in podobne	Kolesarska pot ali pešpot, ki je del cestnega sveta.
Pomol	Pomol ob morju, na tekočih in stoječih celinskih vodah, s privezi. Sem ne spada: plavajoči pomol-ponton (ni objekt).
Športno igrišče na prostem	Teniško, nogometno, košarkarsko, rokometno igrišče, in-line hokej, golf, kajakaška proga na divjih vodah, grajeno smučišče na vodi, kotalkališče, ragbi in bejzbol igrišče, odbojkarsko igrišče, poligon za kolesa ali motorje. Sem ne spada: travnata površina za igre na prostem (ni objekt).
Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje	Grajeno zajetje na tekoči vodi, zajem pitne in tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpališčem, vodni zbiralnik, bazen za kopanje, za gašenje požara, grajen ribnik, okrasni bazen. Sem ne spada ribogojnica.
Objekt za oglaševanje	Sem spadajo tudi objekti za oglaševanje na kozolcih.
Objekt za rejo živali	Hlev, svinjak, perutninska farma, staja, kobilarna, čebelnjak in ribogojnica. Sem ne spada: premični čebelnjak.
Objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost	Zidanica, sirarna, sušilnica sadja in rib, oljarna, kisarna, mlin.

Tabela 1: Poenostavljen shematski prikaz razvrščanja med enostavne in nezahtevne vrste objektov (nadaljevanje)

Vrsta objekta	Sem med drugim spada
Pomožni komunalni objekt	Pomožni vodovodni in kanalizacijski objekt – revizijski in drugi jašek, hidrant, črpališče, grajeni oljni lovilnik in lovilnik maščob, ponikovalnica, prečrpovalna postaja ter merilna in regulacijska postaja, ekološki otok. Sem ne spada: bazen za gašenje požara, pomožni objekt na plinovodu, vročevodu, parovodu in toplovodu.
Pomožni letališki, pristaniški objekt in pomožni objekt na smučišču	Objekt navigacijskih služb zračnega prometa, svetlobni navigacijski objekt, pomožni objekti za obratovanje letališča, objekti in naprave za varovanje, privez, ograja, pristaniška razsvetljava, objekt komunalne infrastrukture objekt na smučišču, ki se uporablja za obratovanje smučišča, prostor za nadzor delovanja smučišč ter priročno skladišče za vzdrževanje žičniških naprav in za reševanje, razsvetljava smučišča, naprave za zasneževanje smučišča. Sem ne spada: pomol, pomožni komunalni objekt, smučišče, ki ni objekt (brez grajenih žičniških in drugih naprav, npr. s premično vlečnico).
Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov	Objekt, namenjen obrambi, zaščiti in reševanju, npr. zaklon, zaklonilnik, vadbeni prostor, plezalni objekt, vadbeni bunker, vadišče na prostem, vojaško strelišče, meteorološki objekt za monitoring kakovosti zraka, objekt za hidrološki monitoring površinskih voda, objekt za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti.

Vir: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje Priloga 2

6.1.2 Manj zahteven objekt

Manj zahteven objekt je tisti objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte (Uredba, 4. člen).

6.1.3 Zahteven objekt

Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje s 3. členom določa, da je zahtevni objekt tisti objekt, v katerem se nahaja večje število oseb oziroma je objekt velike dimenzije ali objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po Zakonu o varstvu okolja (ZVO-1-UPB1, Uradni list RS, št. 39/2006, 49/2006-ZMetD, 66/2006 Odl.US, 112/2006 Odl.US, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 57/2012, 97/2012 Odl.US), kot tudi kateri koli drugi objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi. Med zahtevne objekte tako spadajo enostanovanjske in večstanovanjske stavbe, stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij, garažne stavbe, industrijske stavbe, rezervoarji, silosi in skladišča, stavbe splošnega družbenega pomena in ostali objekti, ki so podrobnejše razvrščeni v Prilogi 1, ki je priložena k Uredbi.

6.2 PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Pridobivanje gradbenega dovoljenja je upravni postopek, s katerim investitor pridobi gradbeno dovoljenje. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor priložiti potrdilo o lastninski pravici ali drugo dokazilo o pravici graditi, kadar ta že ni vpisana v zemljiško knjigo. Izpolniti in vložiti mora zahtevo pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. V zahtevi navede osebne podatke ter podatke o parcelnih številkah in katastrski občini zemljišča za nameravano gradnjo, kot tudi zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo v primeru, da se objekt nanjo priključuje, po potrebi (glede na zahtevnost objekta) priloži ustrezno projektno dokumentacijo s predpisanimi soglasji. Investitor mora tudi plačati komunalni prispevek, v kolikor je glede na vrsto objekta ta odmerjen ter zakonsko predpisane upravne takse.

Pod ustrezno projektno dokumentacijo se smatra najmanj dva popolna izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot tudi druge listine (soglasja, revizijsko poročilo), če so predpisane. Kadar se vloga za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na samo dozidavo, nadzidavo, rekonstrukcijo oziroma spremembo namembnosti obstoječega objekta, pa ji je potrebno priložiti še številko in datum gradbenega dovoljenja za obstoječi objekt, v kolikor je bil zgrajen po 31. decembru 1966.

V skladu z določbo pete alineje 54. člena ZGO-1 je pristojni upravni organ za gradbene zadeve dolžan obvestiti občino na območju nameravane gradnje ter jo pozvati, da v roku 8 dni prijavi svojo udeležbo v postopku. Prav tako investitor že v vlogi navede, ali naj zahtevek za odmero komunalnega prispevka v njegovem imenu vloži upravni organ za gradbene zadeve ali pa bo sam vložil zahtevek za odmero komunalnega prispevka.

Enostavni objekti po 3a. členu ZGO-1 ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, vendar pa tako kot tudi vsi ostali objekti potrebujejo soglasja pristojnih soglasodajalcev, določena z 206. členom ZGO-1, v kolikor se nameravana gradnja objekta nahaja na varovanem območju kulturne dediščine (Zakon o varstvu kulturne dediščine, ZVKD-1, Uradni list RS, št. 16/20081, 2. člen), varovanem območju narave (Zakon o ohranjanju narave, ZON-UPB-2, Uradni list RS, št. 96/2004-UPB2, 61/2006-ZDru-1, 63/2007 Odl.US, 117/2007 Odl.US, 32/2008 Odl.US, 8/2010-ZSKZ-B, 33. člen), vodovarstvenem območju (Zakon o vodah, ZV-1, Uradni list RS, št. 67-3237/2002, 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012, 74. člen) ter v varovanih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom (Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom, Uradni list RS, št. 88/2005, 56/2007, 29/2009, 91/2010, 1/2013) oziroma v varovanem območju določenim s 5. členom Pravilnika o varovanih območjih in izvajanju uradnih sistematičnih raziskav na posebno nadzorovanih območjih (Uradni list RS, št. 91/2003, 82/2005, 85/2010), kot tudi, če je nameravana gradnja objekta znotraj varovalnih pasov javne gospodarske infrastrukture (vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom, in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena oziroma v javno korist, razen priključkov nanje), katera znaša 3 metre, merjeno od osi

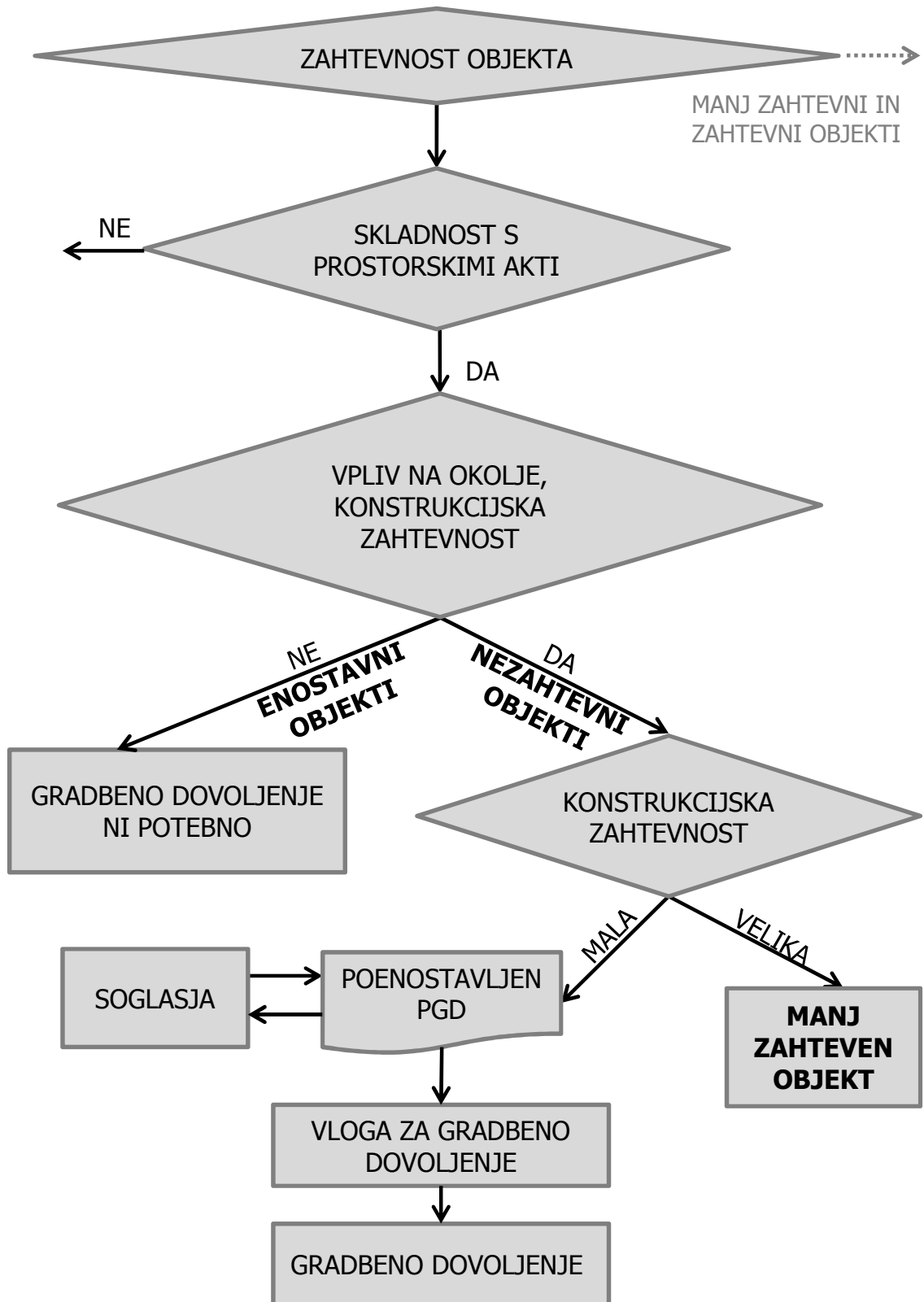
voda (ZGO-1, 49.c člen), v kolikor to ni določeno drugače (8. člen Pravilnika o pogojih za graditev objektov in naprav ter izvajanje del v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101-5155/2010), 46. člen Zakona o varnosti v železniškem prometu, (ZVZelP-UPB-3, Uradni list RS, št. 56/2013), 66. in 97. člen Zakona o cestah (ZCes-1, Uradni list RS, št. 109/2010 in 48/2102), 7. člen Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb (ZZNPO, Uradni list RS, št. 126/2003 in 56/2013), 3. člen Pravilnika o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov (Uradni list RS, št. 12-478/2010) oziroma drugimi varovalnimi pasovi infrastrukture). Enostavne objekti se tako ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom, kateri lahko določa dodatno potrebna soglasja. Prav tako moramo imeti lastninsko pravico ali dokazilo o pravici graditi, kot tudi moramo paziti, da pred začetkom in med samo gradnjo pazimo, da niso kršeni gradbeni predpisi.

Gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt, lociran na območju, kjer je sprejet državni lokacijski načrt oziroma občinski lokacijski načrt po določbah ZUreP-1, se investitorju izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku, v kolikor dokaže, da je lega nameravanega nezahtevnega objekta na obravnavanem zemljišču od najmanj 3 metre oddaljena od meje sosednjih zemljišč (ZGO-1, 74.c člen). Zoper gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt se lahko v roku 8 dni po njeni vročitvi na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor vložijo pritožba. V primeru gradnje enostavnih objektov pa je z 205. členom ZGO-1 oddaljenost obravnavanega objekta od meje sosednjih zemljišč zmanjšana na 1,5 metra, v primeru ograje na 0,5 metra od meje stičnega zemljišča, oziroma manj, v kolikor s tem soglašata lastnik sosednjega zemljišča in izpolnjuje enega izmed naslednjih pogojev:

- da je pomožni objekt za lastne potrebe predviden na obstoječi gradbeni parceli,
- da konstrukcija ograje ne posega v sosednje zemljišče,
- da je začasni objekt predviden na obstoječi gradbeni parceli oziroma na zemljišču, na katerem se izvaja sezonska turistična ponudba, prireditve ali drug podoben kulturni, športni oziroma zabaven dogodek,
- da je vadbeni objekt predviden na obstoječem športnem oziroma rekreacijskem vadišču, vojaškem vadišču ali vadišču za zaščito in reševanje,
- da je pomožni infrastrukturni objekt predviden na zemljišču, ki ga predpisi o javni infrastrukturi ali o javnem cestnem, železniškem, letalskem, ladijskem, žičniškem oziroma telekomunikacijskem prometu opredeljujejo kot prometno telo oziroma je njihov sestavni del oziroma, da je namenjen samo za posamezno stavbo,
- da je pomožni kmetijsko-gozdarski oziroma ribiški objekt predviden na zemljišču, ki je neposredno namenjeno kmetijstvu, lovu, gozdarstvu ali ribištvu, ali
- da je spominsko obeležje predvideno na obstoječi gradbeni parceli, oziroma če je obeležje spominska plošča in se jo pritrjuje na objekt, da z njeno pritrditvijo soglašata lastnik takšnega objekta, ali pa da se ga postavlja na pokopališču oziroma grobišču v skladu s pokopališkim redom.

Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za enostavne in nezahtevne objekte je podan na naslednji shemi (gl. str. 27).

Slika 2: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za enostavne in nezahtevne objekte



Vir: Leban (2008, str. 9)

Za gradnjo nezahtevnega objekta je potrebno gradbeno dovoljenje, ki ga pridobimo po enostavnejšem postopku (določen s členi 74.a, 74.c in 74.č ZGO-1) na podlagi enostavne skice, brez projektiranja, oziroma je potreben le prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razviden njegov tlorisni položaj in oblika na zemljiškokatastrskem prikazu, z navedbo odmikov objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč. Pri tem ni potrebno priložiti popolne projektne dokumentacije, kar bistveno zmanjša stroškovni vidik projekta. Za manj zahtevne in zahtevne objekte kot tudi za zahtevne objekte državnega pomena pa potrebujemo za izdajo gradbenega dovoljenja tudi popolno projektno dokumentacijo. Tako torej lahko povzamemo, da gradbeno dovoljenje potrebujemo za:

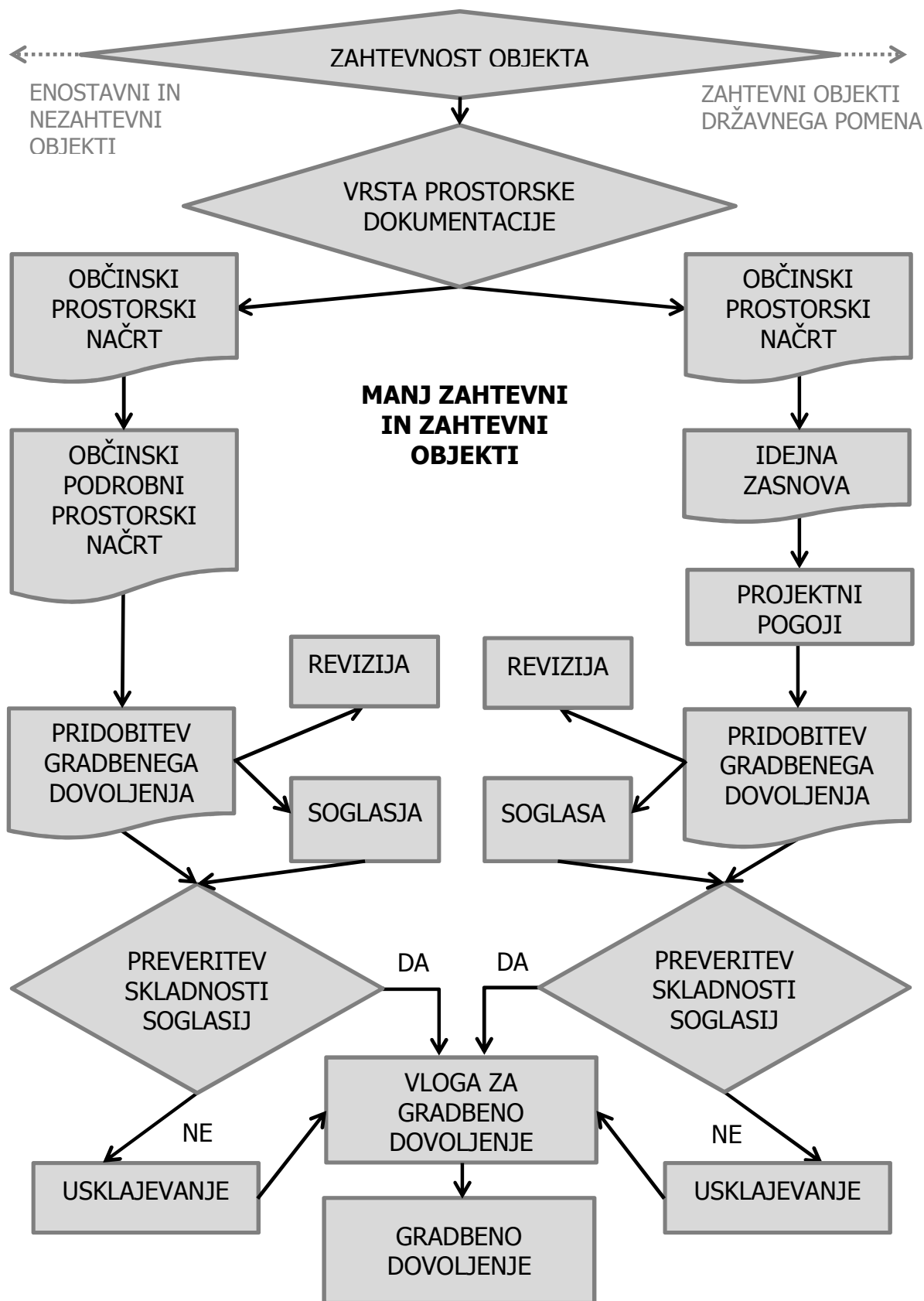
- novogradnjo nezahtevnih, manj zahtevnih in zahtevnih objektov,
- dozidavo ali nadzidavo, v katero vključujemo signifikantno spremenjen izgled nezahtevnega, manj zahtevnega in zahtevnega obstoječega objekta,
- nadomestno gradnjo, v katero vključujemo novogradnjo na mestu že obstoječega nezahtevnega, manj zahtevnega in zahtevnega objekta,
- rekonstrukcijo nezahtevnega, manj zahtevnega in zahtevnega obstoječega objekta, kateremu za optimizacijo zmogljivosti spremenimo nekatere tehnične značilnosti in/ali konstrukcijskih elementov,
- odstranitev nezahtevnega, manj zahtevnega in zahtevnega obstoječega objekta, pri katerem se le-ta poruši, razgradi in vzpostavi prvotno stanje, kot tudi za
- spremembo namembnosti v gostinsko stavbo, trgovinsko skladišče z namenom prodaje, bencinski servis, skladišče ali odlagališče odpadkov, stavbo za kulturo in razvedrilo ali zabavišni park oziroma podoben zabavišni objekt.

Tabela 2: Poenostavljen proces pridobivanja gradbenega dovoljenja za različne vrste gradnje

Vrsta gradnje	Zahtevnost objekta	Prostorski akt	Potrebno gradbeno dovoljenje	Postopek
Nova gradnja, Rekonstrukcija, Odstranitev	Enostaven	OPPN ali OPN	NE	
	Nezahteven	OPPN ali OPN	DA	poenostavljen
	Manj zahteven	OPN	DA	z IZD
		OPPN	DA	brez IZD
	Zahteven	OPN	DA	z IZD
OPPN, DPN		DA	brez IZD	
Sprememba namembnosti	Glede na CC-SI skupine	OPPN ali OPN	DA	po potrebi
			NE	
Vzdrževanje			NE	

Vir: Leban (2008, str. 7)

Slika 3: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za manj zahtevne in zahtevne objekte



Vir: Leban (2008, str. 9)

Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja za manj zahtevne in zahtevne objekte na področjih, na območjih urejenih z OPN, prostorski akt, ki določa namembnost prostora in osnovne pogoje gradnje, hkrati predstavlja tudi podlago, na kateri investitor pridobi seznam vseh po 206. členu ZGO-1 pristojnih soglasodajalcev. Na podlagi dejanske pristojnosti glede na vrsto in kraj gradnje se vsakemu soglasodajalcu vroči idejna zasnova (IDZ) in vloga za pridobitev oziroma izdajo projektnih pogojev ali soglasij.

V primeru, da investitor sam ni kvalificiran (ZGO-1, 41. člen) za izdelavo projektne dokumentacije, kar je v praksi absolutna izjema, mora za pridobitev projektne dokumentacije najeti projektanta, to je projektivni biro, ki mu izdelava projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), projekt za izvedbo (PZI), po končani gradnji pa tudi projekt izvedbenih del (PID), ki je potreben za pridobitev uporabnega dovoljenja. Kadar tako zahteva investitor, izdelavi PGD sledi revizija projektne dokumentacije, ki jo izvede revident.

Poleg PGD se zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži dokazilo o pravici graditi, kadar lastninska ali druga ustrezna pravica investitorja še ni vpisana v zemljiško knjigo, ob vložitvi zahteve za plačilo predpisana taksa, pred vročitvijo gradbenega dovoljenja pa mora investitor upravnemu organu predložiti še dokazilo o plačilu morebitnega komunalnega prispevka. V primeru, da se nameravana gradnja manj zahtevnega ali zahtevnega objekta nahaja na prostoru urejenem z OPPN, kjer se natančno določa prostorske ureditve po namenu in definira vse pogoje gradnje, se gradbeno dovoljenje po 60. členu ZGO-1 izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku, razen v primeru če bi poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji izrecno ne določal drugače. OPPN vsebuje že vse pogoje pristojnih soglasodajalcev na določeni lokaciji oziroma vse predpisane projektne pogoje, ki predstavljajo osnovo za izdelavo PGD in pridobitve vseh potrebnih soglasij, zato pridobivanje projektnih pogojev in soglasij na takem območju ni predpisano. Nadaljnji potek se ne razlikuje od zgoraj zapisanega procesa pridobivanja gradbenega dovoljenja manj zahtevnih in zahtevnih objektov na področjih urejenih z OPN.

Objekt državnega pomena je objekt posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, je tudi pomemben za sam razvoj RS ter tako lahko vpliva na varnost, kot tudi zdravje večjega števila ljudi oziroma bistveno vpliva na okolje (ZGO-1, 2. člen). Natančneje je razvrščen s CC-SI, zato je proces pridobivanja gradbenega dovoljenja prilagojen le-temu in oprt na predhodni postopek izdelave državnega prostorskega načrta (DPN) po Zakonu o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP, Uradni list RS, št. 80/2010 (106/2010 popr.), 57/2012).

Sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico (ZGO-1, 2. člen). ZGO-1 v 4. členu preko definicij, kaj šteje za spremembo namembnosti in kaj ne, določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da za spremembo namembnosti ni potrebno gradbeno dovoljenje in pogoje.

Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ni potrebno, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa enotna klasifikacija vrst objektov CC-SI, spremeni:

- znotraj skupine upravnih in pisarniških stavb;
- znotraj razreda trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče ali bencinski servis;
- iz upravne in pisarniške stavbe v trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče in bencinski servis;
- iz gostinske stavbe, razen iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, v upravno in pisarniško stavbo ali trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče ali bencinski servis (ZGO-1, četrty odstavek 4. člena).

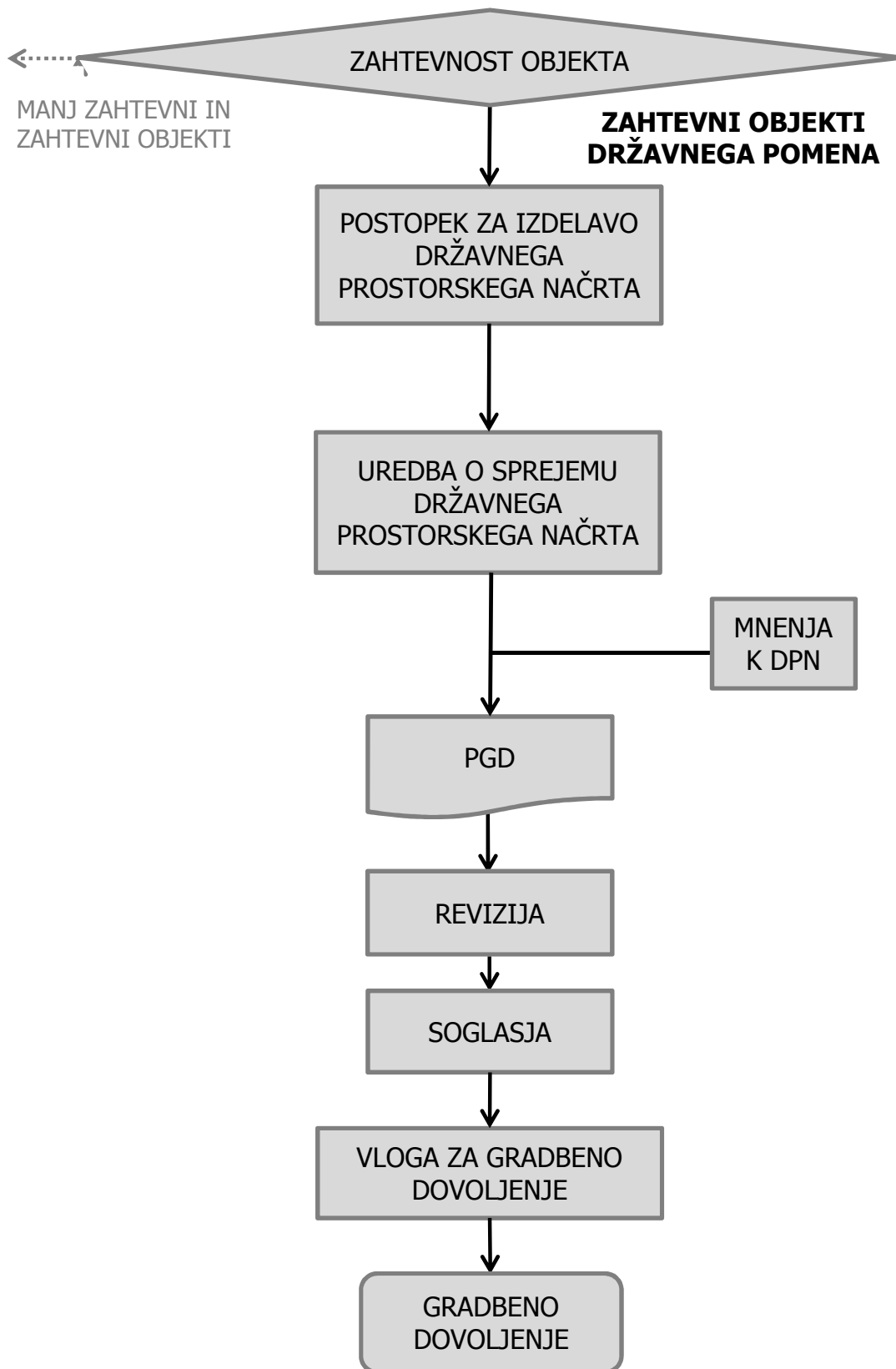
Vedno pa gre za takšno spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v:

- zabaviščni park ali podoben zabaviščni objekt;
- stavbo za kulturo in razvedrilo;
- skladišče ali odlagališče odpadkov;
- bencinski servis;
- trgovinsko skladišče z namenom prodaje;
- gostinsko stavbo (ZGO-1, peti odstavek 4. člena).

Zmotno pa je mnenje, da je gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti predpisano samo za primere iz petega odstavka 4. Člena ZGO-1. Med temi, ki jih zakon izrecno izpostavlja in onimi iz četrtega odstavka so namreč številne spremembe namembnosti, za katere je gradbeno dovoljenje obvezno. Za primer: če se objekt ali del objekta iz skupine upravne in pisarniške stavbe spremeni npr. v knjižnico, ki sodi v skupino stavbe splošnega družbenega pomena ali v ambulanto, ki sodi v skupino stavbe za zdravstveno oskrbo.

V šestem odstavku zgoraj citiranega člena pa ZGO-1 določa, da tudi spremembe namembnosti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne smejo biti v nasprotju s prostorskimi akti in z gradbenimi predpisi. Določba je gotovo redundantna (nepotrebna), saj veljavnosti splošnih pravnih aktov, kamor sodijo tudi prostorski akti in gradbeni predpisi, z zakoni ni treba posebej poudarjati. Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja za zahtevne objekte državnega pomena je prikazan na naslednji shemi.

Slika 4: Procesni prikaz pridobivanja gradbenega dovoljenja za zahtevne objekte državnega pomena



Vir: Leban (2008, str. 10)

6.3 DOKAZILO O PRAVICI GRADITI

Dokazilo o pravici graditi je listina, ki v skladu s 56. členom ZGO-1 izkazuje pravico graditi oziroma izvajati gradbena in druga dela na določeni nepremičnini (ZGO-1, 2. člen). Investitor si lahko omenjeno listino pridobi z notarsko overjeno pogodbo, ki ustreza pogojem za vpis pravice v zemljiško knjigo in tudi dokazuje vložitev predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne pravice, ki šteje za pravico graditi, na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo.

Prav tako je možno pridobiti dokazilo o pravici graditi s pravnomočno sodno ali upravno odločbo, kot tudi z drugo listino, določeno z zakonom, ki izkazuje omenjene pravice. Investitor dokazilo o pravici graditi priloži vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja, v kolikor iz zemljiškoknjžnega izpiska, katerega si mora upravni organ sam pridobiti po uradni dolžnosti, ali iz vpogleda v E-zemljiško knjigo ni razvidno, da ima investitor na obravnavani nepremičnini lastninsko ali stavbno pravico (ZGO-1, 56. člen).

Dejstvo je, da citirani člen ZGO-1 razen stvarnih pravic, ki dajejo pravico graditi, navaja tudi obligacijske pravice, kar pa je premalo točno. Obligacijske pravice so bistveno širše od stvarnih pravic in lahko obsegajo karkoli sicer dopustnega oziroma dovoljenega, za kar se pravni subjekti dogovorijo s sklenitvijo pogodbe ali pa nastane na drug zakonit način – npr. z odločbo pristojnega organa. Obligacijske pravice, za katere ZZK-1 tudi določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo, so pravica prepovedi obremenitve in odtujitve, zakupna in najemna pravica, predkupna in odkupna pravica, pridobljena na podlagi pravnega posla ter posebna pravica uporabe javnega dobra. Med vsemi naštetimi obligacijskimi pravicami je absolutno izjemoma – npr. v primeru gradnje jezusa na vodnem javnem dobrem – edino posebna pravica uporabe javnega dobra dovolj »močna,« da daje imetniku tudi pravico graditi. Omenjanje obligacijske pravice na sploh v citiranem členu ZGO-1 pa lahko povzroča tudi zmoto, da ima pravica graditi tudi imetnik najemne ali zakupne pravice (npr. pri tim. lizingu), kar je bilo razjasnjeno že prej v tem diplomskem delu.

6.4 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

Projektna dokumentacija je ena izmed ključnih prilog k zahtevi za pridobivanje gradbenega dovoljenja manj zahtevnih in zahtevnih objektov. Po naročilu investitorja jo izdelata projektant (izvajalec dejavnosti projektiranja – projektivno podjetje), v kolikor investitor sam ne izpolnjuje pogojev za projektanta (ZGO-1, 41. člen), kar pa je, kot smo že omenili, samo izjema. Kadar investitor tako zahteva, je treba projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja revidirati, kar opravi revident, ki mora izpolnjevati enake pogoje kot projektant.

Investitor s projektantom oziroma projektivnim birojem podpiše pogodbo o izdelavi projektne dokumentacije in tako vzpostavi obligacijsko razmerje, s čimer se zavaruje pred nekvalitetnim projektom, zoper katerega se lahko pritoži in zahteva odškodninski zahtevek v višini plačila škode, ki mu je ob tem nastala (OZ, 662-665. člen). Investitor lahko v

pogodbi s projektantom slednjega tudi pooblasti za pridobivanje soglasij v razmerju do soglasodajalcev. V tem primeru projektant poleg pogodbenega razmerja z investitorjem nastopa še v vlogi pooblaščenca (ZUP, 53. člen) in zanj veljajo posebni primeri vročanja (ZUP, 88. člen).

Pri tem pa je pomembno upoštevati, da v praksi pooblastitev v okviru pogodbe ne velja kot pooblastilo v pravnem prometu in mora kljub ustreznim določbam pogodbe investitor projektantu za zastopanje v upravnem postopku izstaviti posebno pooblastilo. Čeprav to zahteva od investitorja dodatno opravilo, ima iz razloga varovanja poslovne skrivnosti, vsebovane v pogodbi, sklenjeni med osebami zasebnega prava tudi praktičen učinek, ki je v interesu obeh strank.

Odgovorni projektant, ki ga mora projektant imenovati za vsak načrt v okviru projektne dokumentacije, s svojim podpisom in žigom jamči, da je načrt v skladu s projektnimi pogoji, elaborati, gradbenimi predpisi, prostorskimi akti, kot tudi, da izpolnjuje vse predpisane bistvene zahteve za objekte. Odgovorni vodja projekta, ki ga je treba imenovati, kadar projektno dokumentacijo sestavlja več načrtov – to pa je praktično vselej – pa je odgovoren za medsebojno usklajenost le-teh (ZGO-1, 45., 47. do 49. člen).

Projektna dokumentacija je tako zanesljiv, sistematično urejen sestav tehničnih opisov, izračunov, poročil, načrtov, risb, kot tudi ostalih potrebnih tehničnih prilog, s katerimi projektant jamči, da projektna dokumentacija izpolnjuje vse predpisane zahteve. V skladu z določbami 2. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) projektna dokumentacija obsega:

- idejno zasnovo (IDZ), ki služi pridobivanju projektnih pogojev oziroma soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 10-12. člen),
- idejni projekt (IDP), ki ni obvezen in se izdelava le na podlagi določenih predpisov ali v primeru zahteve investitorja, s čimer je investitorju prikazan realen vpogled v značilnosti in obseg nameravane gradnje (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 13-15. člen),
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), čigar namen je pridobitev gradbenega dovoljenja (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 16-25. člen),
- projekt za izvedbo (PZI), ki s posameznimi načrti nadgradi in dopolni PGD do mere, da se na njegovi podlagi objekt zgradi (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 30-33. člen), kot tudi
- projekt izvedenih del (PID), čigar namen je imeti dokumentacijo ki odraža dejansko stanje objekta po končani gradnji in omogoča pridobitev uporabnega dovoljenja v kolikor je za objekt to predpisano.

Projektna dokumentacija tako izpolnjuje zadano projektno nalogo, ki je po 2. členu ZGO-1 definirana kot sistematično urejen zbir tekstualnega in slikovnega gradiva in drugih

potrebnih besedil v obliki usmeritev, kako naj projektant izdelava projektno dokumentacijo. Minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve je predpisal vsebino in obliko projektne dokumentacije, same načine izdelave, kot tudi posebne vrste načrtov za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov oprte na namen uporabe, raven obdelave ter samo vrsto gradnje v skladu z določbo 35. člena ZGO-1, z že omenjenim Pravilnikom o projektni dokumentaciji. Naštete projekte tako sestavljajo:

- vodilna mapa s podatki o projektu in udeležencih pri graditvi, lokacijskimi podatki ter drugimi dokumenti, iz katerih izhajajo podatki pomembni za ugotavljanje skladnosti rešitev v projektu s prostorskimi akti in izpolnjevanju bistvenih zahtev nameravane gradnje, kot tudi z drugimi pomembnimi podatke za odločanje v upravnem postopku,
- načrti, ki vsebujejo sistematično urejene sestave grafičnih prikazov in opisov, s katerimi se določijo že omenjene lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje, s pomočjo katerih je mogoče skupaj z drugimi predpisanimi sestavinami dokazati, da bo nameravana gradnja skladna s prostorskimi akti, bo izpolnjevala bistvene zahteve ter da zagotovljen neoviran dostop, vstop ter uporaba brez grajenih ovir za objekte s posebnimi predpisi, kot tudi
- elaborati, študije, zasnove, strokovne ocene, geodetski načrti, konservatorski načrti ter drugi tehnični dokumenti v zvezi z gradnjo, kadar so zaradi same posebnosti posamezne vrste objekta ali lokacije, na kateri se objekt gradi, potrebni in jih zahtevajo posebni predpisi, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje predpisanih bistvenih zahtev (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, kot tudi varčevanje z energijo in ohranjanje toplote) podrobneje določenih s 4. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji in samim Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov.

Del projektne dokumentacije se izdelava tudi v digitalni obliki, ki vsebinsko in oblikovno zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju (ZGO-1, 35. člen). Projektiranje je tako izdelovanje projektne dokumentacije in z njim povezano tehnično svetovanje, ki se glede na vrsto načrtov, ki sestavljajo takšno dokumentacijo, deli na arhitekturno in krajinsko-arhitekturno projektiranje, gradbeno projektiranje in drugo projektiranje (ZGO-1, 2. člen).

6.5 PROJEKTNI POGOJI

Zahtevi za izdajo projektnih pogojev mora biti priložena idejna zasnova ali projekt, ki je obdelan na višji ravni, na podlagi katere mora pristojni soglasodajalec po 50. členu ZGO-1 izdati projektne pogoje v točno določenem roku od prejema zahtevka s prilogami. Rok za odgovor soglasodajalca znaša 10 dni pri manj zahtevnem objektu ter 15 dni pri zahtevnem objektu. S 15-dnevnim rokom so zavezani tudi soglasodajalci, pristojni za izdajo projektnih pogojev v varovanih območjih pri vseh vrstah objektov. V projektnih

pogojih mora pristojni soglasodajalec navesti določbe predpisov, ki so podlaga za izdajo projektnih pogojev in jih izdati v predpisanem roku, saj se v primeru, da jih ne izda, šteje, da je soglasje dano.

Kot dokaz o vložitvi zahteve za izdajo projektnih pogojev pa služi potrdilo o oddani zahtevi. V kolikor pristojni soglasodajalec na podlagi same zahteve za izdajo projektnih pogojev ugotovi, da poseg ni sporen ter da zanj projektni pogoji niso potrebni, se zahteva za izdajo projektnih pogojev šteje kot zahteva za izdajo soglasja. V nasprotnem primeru pa ob ugotovitvi, da gradnja po predpisih iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, izda upravno odločbo o zavrnitvi izdaje soglasja (ZGO-1, 50. člen).

6.6 SOGLASJA

Soglasje je potrditev pristojnega soglasodajalca – državnega organa, organa lokalne skupnosti ali nosilca javnega pooblastila, za katerega je z zakonom določeno, da določa projektne pogoje in potrjuje - da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti. Projektni pogoji pa so pogoji, ki jih na podlagi področnih predpisov, v skladu s prostorskim aktom in svojimi pristojnostmi določi pristojni soglasodajalec kot obvezno podlago za izdelavo projektne dokumentacije. Za izdajo projektnih pogojev ali soglasij soglasodajalec ne sme zaračunati nobenih stroškov, torej so brezplačna (ZGO-1, 51. člen).

Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja potrebuje investitor razen projektnih pogojev in soglasij (v varovanih območjih) tudi posebna soglasja za priključitev, s čimer upravljavci gospodarske javne infrastrukture odobrijo lokacijo in način priključka na komunalno opremo ali drugo javno infrastrukturo in jamčijo za izpolnitev tehničnih pogojev, s katerimi je zagotovljena priključitev objekta na to infrastrukturo, kot tudi njegovo nemoteno obratovanje (ZGO-1, 2. člen).

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor na svojih spletnih straneh na podlagi 49.č člena ZGO-1 objavi in vodi seznam soglasodajalcev, v katerega so vključeni vsi soglasodajalci, ki dajejo projektne pogoje in soglasja ter soglasja za priključitev za projektno dokumentacijo v zvezi z graditvijo objektov. Seznam soglasodajalcev se na spletnih straneh sistematično posodablja le enkrat letno, za kar je potrebno, da se za morebitne spremembe ali vprašanja v zvezi z zbirko predpisov s področja graditve naslovi kar na Direktorat za prostor Ministrstva za infrastrukturo in prostor.

Za soglasje se vloži zahteva, za katero se ne plača taksa (ZGO-1, 51. člen), zahtevi pa je priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na predmet soglašanja ali pa na višji ravni obdelan projekt. Pristojni soglasodajalec preuči zahtevo za izdajo soglasja ter presodi, ali so projektne rešitve v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti. V kolikor projektne rešitve niso v skladu s predpisi njegove pristojnosti, je pristojni soglasodajalec z upravno odločbo primoran zavrniti izdajo soglasja v točno določenem roku. Ta znaša 10 dni za enostavne in nezahtevne objekte, 15 dni za manj

zahtevne objekte in 30 dni za zahtevne objekte. Prav tako morajo v 30 dneh zavrniti zahtevo za izdajo soglasja tudi tisti soglasodajalci, ki so pristojni v varovanih območjih.

V kolikor se pristojni soglasodajalec ne odloči v predpisanem roku, se, kot že omenjeno zgoraj, smatra, da je soglasje dano in kot dokaz velja potrdilo o oddani zahtevi s prilogami za izdajo soglasja. Nekatera soglasja imajo določen rok veljavnosti, v katerem mora investitor vložiti zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 50a. člen).

6.7 STRANKE V POSTOPKU IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

V upravnem postopku je stranka lahko vsaka fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, na katere zahtevo je začel postopek ali zoper katero teče postopek, poleg tega pa lahko v upravnem postopku nastopajo tudi drugi, če so le-ti nosilci pravic in obveznosti, o čemer se odloča v samem postopku (ZUP, 42. člen). Upravnega postopka se lahko udeleži tudi stranski udeleženec, ki izkaže pravni interes, s katerim zatrjuje, da vstopa v postopek, zaradi varstva svojih pravnih koristi (ZUP, 43. člen).

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja kot stranka nastopi investitor, ki je imetnik lastninske, stavbne ali – kot je bilo že pojasnjeno izjemoma - služnostne pravice na zemljišču, na katerem namerava graditi in mora v primeru, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo, zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti dokazilo o pravici graditi. Prav tako lahko kot stranka – stranski udeleženec - nastopi tudi občina, v kateri leži zemljišče, če najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila upravnega organa za gradbene zadeve o vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja temu priglasijo svojo udeležbo pristojnemu. V kolikor svoje udeležbe ne priglasijo v predpisanem roku, se šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati v postopku kot stranka (ZGO-1, 62. člen).

V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja lahko stranke za zastopanje pooblastijo vsakogar, ki je poslovno popolnoma sposoben. Tako se za zastopanje lahko pooblasti odvetniška družba, kot tudi fizična ali pravna oseba, ki je registrirana za opravljanje določene dejavnosti, ki je v neposredni zvezi s pravicami in obveznostmi, ki jih uveljavlja stranka (ZUP, 53. in 54. člen).

6.8 POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Po prejetju popolne zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja, skladne z določbami 54. člena ZGO-1, upravni organ sproži ugotovitveni postopek, s katerim opredmeti načelo materialne resnice in načelo zaslišanja stranke. Subjektivno spoznanje objektivnih, pravno relevantnih dejstev, katera pridobi upravni organ po uradni dolžnosti na podlagi samostojne in proste presoje dokazov skladno z ugotovitvami resničnega dejanskega stanja zadeve, povzema načelo materialne resnice. Bistvo načela zaslišanja stranke je zagotoviti stranki položaj subjekta in ne le zgolj objekta odločanja organa v upravnem postopku ter ji tako zagotoviti možnost aktivne udeležbe v samem postopku, s katero se zaslišana stranka poslužuje pravice, da se o njeni pravni koristi ali obveznosti ne bo odločalo brez možnosti, da sama predstavi dejstva, ki so ji v prid. Ugotovitveni postopek

je tako postopek, v katerem uradna oseba sama ali z izvedencem (specializiranim na določenem področju) ugotavlja vsa dejstva in okoliščine, ki so pomembne za odločitev v upravnem postopku (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 153-155).

Gradbeno dovoljenje se tako izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku na območjih, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, v kolikor zakon ne določa drugače. Na drugih območjih pa se gradbeno dovoljenje izda v posebnem ugotovitvenem postopku (ZGO-1, 60. člen).

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja poteka ob subsidiarni uporabi Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP), ki je postopkovni predpis v vseh upravnih zadevah (pristojnost, občevanje med organi in strankami, stranke in njihovo zastopanje, jezik v postopku, vročanje, roke in narok ter vrnitev v prejšnje stanje, vzdrževanje reda, stroške postopka), razen v tistih, ki zaradi svoje specifičnosti potrebujejo posebna strokovna pravila. Nadalje poteka postopek v skladu z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1), ki določa materialno pravno pravico, obveznost stranke, pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, stranke v samem postopku, priloge k vlogi in potrebna soglasja (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 1-3).

Zakon o splošnem upravnem postopku v 3. členu določa, da se na upravnih področjih, za katera je z zakonom predpisan poseben upravni postopek, postopa po določbah posebnega zakona, po določbah ZUP pa se postopa v vseh vprašanih, ki niso urejena s posebnim zakonom.

6.8.1 Skrajšani ugotovitveni postopek

Skrajšani ugotovitveni postopek se po 144. členu ZUP uporablja, v kolikor lahko organ takoj odloči:

- če se da dejansko stanje v celoti ugotoviti na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je v svoji zahtevi navedla oziroma predložila stranka, ali na podlagi organu splošno znanih dejstev (npr. o podaljšanju veljavnosti gradbenega dovoljenja, ZGO-1, 72. člen; spremembi gradbenega dovoljenja, ZGO-1., 73. člen; ali določitvi gradbenih parcel obstoječim objektom, ZGO-1, 216. člen),
- če se da ugotoviti stanje stvari na podlagi uradnih podatkov, ki jih organ poseduje, in samo za to ni treba posebej zaslišati stranke za zavarovanje njenih pravic oziroma pravnih koristi (npr. postopek izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta, ZGO-1, 74.c člen),
- če je s predpisom določeno, da se zadeva lahko reši na podlagi dejstev ali okoliščin, ki niso popolnoma dokazane ali se z dokazi le posredno dokazujejo, in so dejstva oziroma okoliščine verjetno izkazane, iz vseh okoliščin pa izhaja, da je treba zahtevku stranke ugoditi (npr. posebni primeri ob zakoličenju objekta, ZGO-1, 81. člen),

- če gre za nujne ukrepe v javnem interesu, ki jih ni mogoče odlagati, kljub temu pa so dejstva, na katera se mora opirati odločba, ugotovljena ali vsaj verjetno izkazana (tj. sprememba gradbenega dovoljenja, ZGO-1., 73. člen; vodenje inšpekcijskega postopka, ZGO-1, 146. člen).

V skrajšanem postopku se izdajajo gradbena dovoljenja na območjih, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom ali OPPN, razen če poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji izrecno ne določa drugače, (ZGO-1, 60. člen) po 61. členu ZGO-1 na zahtevo investitorja pristojni upravni organ za gradbene zadeve lahko izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku tudi za gradnjo manj zahtevnega objekta, ki je predviden na območju, ki se ureja z občinskim prostorskim načrtom, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- predmet gradbenega dovoljenja je stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo,
- območje za določitev strank ne sega preko meje parcel, na katerih je predvidena nameravana gradnja in
- iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih.

Prav tako lahko na zahtevo investitorja upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali za spremembo namembnosti, v kolikor je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloženo notarsko overjeno soglasje takšnega števila etažnih lastnikov, kot ga določajo predpisi o razmerjih Stanovanjskega zakona (SZ-1), da se strinjajo z nameravano gradnjo, ki je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma če takšni lastniki dajo takšno izjavo na zapisnik pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve.

6.8.2 Posebni ugotovitveni postopek

Upravni organ za gradbene zadeve se poslužuje posebnega ugotovitvenega postopka, v kolikor niso izpolnjeni pogoji 144. člena ZUP, pri čemer ugotavlja dejstva in okoliščine, ki so pomembne za razjasnitev zadeve ali zato, da se strankam zagotovi možnost, s katero uveljavijo in zavarujejo svoje pravice in pravne koristi. Uradna oseba glede na okoliščine posameznega primera določa sam potek ugotovitvenega postopka pri čemer se mora držati določb Zakona o splošnem upravnem postopku in predpisov, ki se nanašajo na obravnavano zadevo.

Uradna oseba, ki vodi postopek, določa, katera dejanja v postopku naj bodo opravljena in izvršena ter s tem določi vrstni red, postavi rok, če zanj ni predpisanih zakonskih omejitev, določa ustne obravnave in zaslišanja strank ter vse, kar je v zvezi s tem potrebno in odloča, katere dokaze je treba izvesti s katerimi dokazili, kot tudi odloča o vseh predlogih in izjavah udeležencev postopka ter odloči, ali naj se posamezna sporna vprašanja obravnavajo in dokazujejo posebej ali skupaj za vso zadevo (ZUP, 145. člen).

Stranka se lahko udeleži omenjenega postopka za doseg namena, katerega ima ta postopek, daje potrebne podatke, s katerimi brani svoje pravice in zavarovane koristi. Poleg tega sme stranka navajati dejstva in izpodbijati pravilnost navedb, ki se ne ujemajo z njenimi navedbami ter tako vpliva na rešitev zadeve vse do izdaje odločbe (ZUP, 146. člen).

6.9 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve po pozitivni presoji izda gradbeno dovoljenje za celoten objekt ali pa za njegov del, kar pomeni, da se lahko tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto samostojno uporablja, kot tudi v primeru, da se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih. Prav tako se lahko izda gradbeno dovoljenje tudi za izvedbo posameznih gradbenih ali inštalacijskih del oziroma tehnoloških naprav, v primeru gradnje objekta gospodarske javne infrastrukture (ZGO-1, 67. člen).

6.9.1 Vsebina gradbenega dovoljenja

Vsebina odločbe o gradbenem dovoljenju je na podlagi 210. člena ZUP sestavljena iz uvoda, naziva, izreka, obrazložitve, pravnega pouka, podpisa uradne osebe ter žiga organa. V primeru elektronske oblike gradbenega dovoljenja mora poleg naštetih predpisane vsebine dokument vsebovati še varen elektronski podpis uradne osebe s kvalificiranim potrdilom oziroma če je varen elektronski podpis uradne osebe overjen s kvalificiranim potrdilom, ki vsebuje navedbo organa, varen elektronski podpis organa ni potreben. Izrek gradbenega dovoljenja mora poleg predpisane vsebine vsebovati tudi podatke, ki določajo:

- vrsto gradnje oziroma predmeta gradbenega dovoljenja (za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, odstranitev objekta ali za spremembo namembnosti),
- zahtevnost gradnje, (zahtevni objekt ali manj zahtevni objekt),
- razvrstitev objekta in posameznih njegovih delov glede na namen po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI), medtem ko pri spremembi namembnosti določa tudi novi namen objekta ali njegovega dela,
- navedbo parcelnih števil in katastrske občine za zemljiške parcele, na katerih je nameravana gradnja ter priključki na gospodarsko javno infrastrukturo v primeru, če se objekt nanjo priključuje,
- navedbo odmikov nameravane gradnje od meje sosednjih parcel, razen v primeru linijskih gradbenih inženirskih objektov,
- navedbo dimenzij oziroma gabaritov in navedbo etažnosti gradnje nameravanega objekta pri stavbah in njihovega oblikovanja, v kolikor ni drugače predpisano,
- navedbo načina zagotovitve minimalne komunalne oskrbe,
- opis drugih značilnosti objekta, če je tako določeno s prostorskim aktom in drugim predpisom,

- podatke o projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in datum izdelave, lahko pa tudi druge listine, če je tako določeno z zakonom,
- podatke o izdanih soglasjih, pogoje glede izvedbe gradnje in same uporabe, ki lahko izhajajo iz njih v zvezi gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 68. člen).

6.9.2 Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja

V dokaznem postopku se skladno s 164. členom ZUP dokazujejo dejstva, na podlagi katerih se izda odločba. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve v postopku izdaje gradbenega dovoljenja preveri:

- ali je projekt izdelan v skladu z veljavnim prostorskim aktom,
- ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala predpisane pogoje za projektanta, ter ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta,
- ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
- ali ima projekt predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta,
- ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom plačani oziroma so na drug zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti,
- ali ima investitor pravico graditi,
- ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo in tudi
- ali je zagotovljena minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe oziroma stavbnega zemljišča, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe (ZGO-1, 66. člen).

6.9.3 Vročitev odločbe

Odločbe, sklepi in drugi dokumenti, od katerih vročitve začne teči rok, se vročijo osebno tistemu, kateremu so namenjeni z vročilnico in se o vročitvi obvesti organ, kateri je vročitev odredil z vročilnico (ZUP, 87. člen). Tako torej upravni organ pristojen za gradbene zadeve izda odločbo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tako, da investitorju in drugim strankam v postopku vroči odločbo z vročilnico, poleg tega pa pošlje odločbo vsem pristojnim soglasodajalcem, ki so dali soglasje, pristojnemu organu za

prostorske zadeve tiste občine, na katerem naj bi se izvedla gradnja, kot tudi pristojnemu gradbenemu inšpektorju.

Investitor ob vročitvi prejme odločbo z vsemi listinami, na podlagi katerih je bilo gradbeno dovoljenje izdano, druge stranke pa samo odločbo brez dodatnih listin. V primeru, da se osebne vročitve ne da opraviti, se vročitev opravi z objavo na oglasni deski upravnega organa in na enotnem državnem portalu e-uprava in tako se šteje, da je vročitev opravljena po poteku petnajst dni od dneva objave (ZGO-1, člen 69).

6.9.4 Podaljšanje in veljavnost gradbenega dovoljenja

Gradnja objekta se lahko začne, ko gradbeno dovoljenje postane pravnomočno, na lastno odgovornost pa tudi že prej, ko postane dokončno. Datum veljavnosti gradbenega dovoljenja je dostopen na upravni enoti, ki ga je izdala in začne teči z dnem pravnomočnosti. V primeru, da se bo začetek gradnje objekta pričel po izteku veljavnosti gradbenega dovoljenja, ima investitor možnost zaprositi za podaljšanje veljavnosti gradbenega dovoljenja, a le, če je to pravnomočno in pred iztekom njegove veljavnosti.

Veljavnost izdanega pravnomočnega gradbenega dovoljenja je določena z 71. členom ZGO-1, ki omejuje veljavnost, v kolikor se gradnja ne začne:

- v treh letih po pravnomočnosti za zahtevne objekte,
- v dveh letih od pravnomočnosti za manj zahtevne objekte in
- v enem letu od pravnomočnosti za enostavne objekte, kot tudi v primeru spremembe namembnosti.

Na zahtevo investitorja lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve podaljša veljavno gradbeno dovoljenje največ dvakrat in skupaj največ za dve leti. Podaljševanje gradbenega dovoljenja poteka z izdajo odločbe, ugotovitveni postopek poteka po načelih skrajšanega postopka. Veljavnost gradbenega dovoljenja pa se lahko podaljša, v kolikor dovoljenje ni v nasprotju s prostorskim aktom, ki velja v času odločanja o podaljšanju (ZGO-1, 72. člen).

6.9.5 Sprememba gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni, če investitor v času veljavnosti odločbe vloži zahtevo za spremembo. Investitor je dolžan vložiti zahtevo za spremembo, če se projekt za izvedbo med gradnjo ali rekonstrukcijo tako spremeni, da spreminja pogoje, elemente in predpisane bistvene zadeve, ki so določene z gradbenim dovoljenjem. V takšnem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni po enakem postopku, kot je bilo po njem izdano.

Nova odločba, ki deloma nadomesti prvotno gradbeno dovoljenje, se omejuje samo na predlagane spremembe. Za spremembe, ki ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih parcel ter objektov, kot tudi pogojev za varovanje kulturne dediščine, pogojev za ohranjanje

narave in se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja, pristojni upravni organ izda odločbo po skrajšanem ugotovitvenem postopku.

Če investitor pred začetkom gradnje ali med njo prenese pravico graditi na drugo osebo, lahko ta oseba vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja in ga s tem tudi spremeni, tudi v tem primeru na podlagi dokazila pravice graditi, ki ga priloži k zahtevi, če pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. V kolikor pristojni organ izda odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja, ostane čas njegove veljavnosti nespremenjen (ZGO-1, 73. člen).

6.9.6 Možnost izpodbijanja aktov v postopku izdaje gradbenega dovoljenja

Z Ustavo RS je v 25. členu določeno, da je vsakomur dovoljena pravica do pritožbe ali drugega pravnega sredstva proti odločbam sodišč, drugih državnih organov, organov lokalnih skupnosti in nosilcev javnih pooblastil, s katerim ti odločajo o njegovih pravicah, dolžnostih ali pravnih interesih. Prav tako določa ZUP v 229. členu, da se zoper odločbo lahko pritoži stranka kot tudi vsaka druga oseba, kateri je izdana odločba posegla v njene pravice, pravne koristi, in sicer v roku 8 dni po njeni vročitvi, kot to določa ZGO-1 v 70. členu.

ZUP določa pritožbo kot redno pravno sredstvo in poleg te opredeljuje še pet izrednih pravnih sredstev. S pritožbo se izpodbija izdana odločba, v kolikor je bil pri njeni izdaji napačno uporabljen ali sploh ni bil uporabljen materialni predpis, če je bilo dejansko stanje bodisi nepopolno bodisi napačno ugotovljeno ali v primeru podanih kršitev pravil postopka, ki so po 237. členu ZUP lahko bistvene ali nebistvene.

V istem zakonu so določena tudi izredna pravna sredstva, med katere sodijo:

- obnova postopka zoper odločbo, dokončno v upravnem postopku, zoper katero ni moč uporabiti rednega pravnega sredstva. Uporaba tega pravnega sredstva je omejena na zelo hude kršitve postopka, bodisi ponarejene listine bodisi neresnične navedbe in druge kršitve, ki so določene z 260. členom ZUP, prav tako pa je omejena tudi časovna uporaba, katero natančno opredeljuje 263. člen ZUP,
- sprememba ali odprava odločbe v zvezi z upravnim sporom, ki nastopi po dokončnosti odločbe v upravnem postopku in med sproženim upravnim sporom. Dokler še ni končan upravni spor, lahko odločbo spremeni ali odpravi prvostopenjski organ, ki jo je izdal, iz razlogov, zaradi katerih bi jo lahko odpravilo sodišče (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 151). S spremembo ali odpravo predhodne odločbe organa se izda nova odločba, ki ima pravni učinek za nazaj in zoper njo je mogoče uveljavljati nov upravni spor (Androjna in Kerševan, 2006, str. 578).
- izredna razveljavitev izvršljive odločbe, v kolikor to narekujejo nujni ukrepi v javnem interesu, katerih ni možno odlagati, (če obstaja nevarnost za življenje in zdravje ljudi, za javni red in mir, za javno varnost ali za premoženje večje vrednosti, kakor je določeno v drugem odstavku 144. Člena ZUP), a le v primeru

nezmožnosti odvrnitve nevarnosti z drugimi sredstvi, s katerimi bi bile posledično manj prizadete pridobljene pravice. Razveljavi se lahko tudi del odločbe, v kolikor je potrebno, da se odvrne omenjena nevarnost (ZUP, 278. člen),

- odprava in razveljavitev odločbe po nadzorstveni pravici, s katero na podlagi zbranih podatkov v prejšnjem postopku in obnovljenem postopku pristojni organ izda odločbo o zadevi, ki je bila predmet postopka, s katero lahko pusti prejšnjo odločbo v veljavi, ali pa jo odpravi, razveljavi ter nadomesti z novo odločbo (ZUP, 270. člen). Odprava obravnavane odločbe tako učinkuje za nazaj, razveljavitev prejšnje odločbe pa stopi v veljavo s pravnomočnostjo in učinkuje vnaprej (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 151) ter
- ničnost odločbe, ki je sama po sebi izredno pravno sredstvo, zoper katero ne moremo vložiti drugih pravnih sredstev. Izrek ničnosti odločbe se izreče v primeru, če je upravni organ odločal v zadevi iz sodne pristojnosti ali v stvari, v kateri ni možno odločati v upravnem postopku. Ničnost odločbe nastopi tudi v primeru, da bi odločba s svojo izvršljivostjo lahko povzročila kaznivo dejanje, v primeru nezmožnosti izvršitve odločbe ali ko jo organ izda brez zahteve stranke, ki pa pozneje ni izrecno ali molče privolila v odločitev, v primeru prisiljenja, izsiljevanja, posebnega primerja izsiljevanja, pritiska ali kakega drugega nedovoljenega dejanja ter v primeru nepravilnosti, določene po kaki posebni zakonski določbi (ZUP, 128. člen in 279. člen).

V kolikor izdana upravna odločba ni v skladu z vsemi temeljnimi načeli upravnega postopka in subsidiarno s posebnimi pravili, ki jih določa ZGO-1, lahko zoper dokončne akte vložimo tožbo na upravno sodišče, ki razsodi v sodnem postopku imenovanim upravni spor. Upravni spor, natančneje določen z Zakonom o upravnem sporu (ZUS-1, Uradni list RS, št. 105-4487/2006) je oblika naknadnega sodnega nadzora nad delovanjem uprave, kateremu sledi vsebinsko zaključen postopek upravnega odločanja.

7 STROŠKI POSTOPKA

Stroški za pridobitev zemljišča kot tudi stroški vpisa pravice, ki predstavlja pravico graditi, v zemljiško knjigo ter stroški projektantskih storitev ne sodijo med stroške postopka, ki jih sestavljajo plačila različnih upravnih taks in komunalnega prispevka, kot še nekaterih drugih stroškov, ki jih morajo poravnati investitorji pri pridobitvi gradbenega dovoljenja oziroma neposredno po tem. Tako jih tekom poglavja ne bom zajemala, temveč se bom posvetila le stroškom, ki so neposredno vezani na pridobivanje gradbenega dovoljenja.

Projektno dokumentacijo izdelujejo projektivna podjetja, ki izpolnjujejo zakonsko predpisane pogoje za opravljanje projektantskih storitev, zato so cene projektne dokumentacije oblikovane v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja, ki ju odraža odprti trg, čeprav Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) in Inženirska zbornica Slovenije (IZS) objavljata referenčne cenike projektantskih storitev, ki pa niso obvezni, oziroma so samo priporočila članom, nikakor pa ne zavezujejo investitorjev. Cena projektne dokumentacije vključno s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja je odvisna predvsem od vrste in velikosti ter zahtevnosti nameravanega objekta, vrste gradnje, posebnosti lokacije oziroma velikosti gradbene parcele in njene ureditve. Na vse to seveda lahko vplivajo tudi posebne želje naročnika oziroma investitorja.

Cena storitev za pridobitev soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev in priprava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se na slovenskem trgu giblje okoli 2 odstotka celotne vrednosti gradbenih, obrtniških in inštalacijskih (GOI) del. V kolikor je osnovnima storitvama – izdelavi idejne zasnove (IDZ) in projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) dodan še projekt za izvedbo (PZI), ki je obvezen in brez njega ni dopustno izvajati gradnje, lahko govorimo o okvirni ceni med 3 in 4 odstotki celotne vrednosti GOI del. Sama vrednost GOI del pa je odvisna predvsem od zahtevnosti gradnje oziroma velikosti in drugih karakteristik objekta (Projektna dokumentacija, 2012).

V primeru, da investitor želi izdelavo projektne dokumentacije npr. za legalizacijo nedovoljene ali neskladne gradnje (tako imenovane črne gradnje), se običajno cena projektne dokumentacije ne določa v odvisnosti od vrednosti GOI del, ki so bila že izvedena, zato pa tudi cene niso tako poenotene. Informativni izračun, narejen za hipotetičen primer črne gradnje za potrebe te diplomske naloge, je bil opravljen pri enem izmed projektivnih podjetij (Ingra s.p.), kjer se informativna cena za tak PGD giblje okoli 1.800,00 EUR + DDV. Za samo izdajo gradbenega dovoljenja je tako potrebno plačati le takso za izdajo gradbenega dovoljenja, ki za stanovanjsko hišo trenutno znaša približno 205,00 EUR (vir: Spigrad gradnje in projektiranje d.o.o.). Odmera komunalnega prispevka predstavlja najvišji strošek pred začetkom gradnje, ki je določen s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka in je bil podrobneje predstavljen v poglavju Opremljanje stavbnih zemljišč in komunalni prispevek. Zanimivo je, da ga lahko občine med seboj različno zaračunavajo. Odvisen je od obračunskega območja, stroškov komunalne

opreme, opremljenosti zemljišča s komunalno opremo, neto tlorisne površine objekta in njegove namembnosti.

7.1 TAKSE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Upravne takse, se plačujejo samo za tiste dokumente in dejanja v upravnih in drugih javnopravnih zadevah, ki jih določajo tarife, določene z Zakonom o upravnih taksah (ZUT-UPB5, Uradni list RS, št. 106/2010), med katere seveda sodi tudi zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Upravne takse se plačujejo za vloge (tarifni številki 1 in 2), za odločbe in sklepe (tarifna številka 3), potrdila (tarifne številke 4 do 8), overitve in prevode (tarifne številke 9 do 11), s področja notranjih in splošnih upravnih zadev (tarifne številke 12 do 27), s področja prometa in zvez (tarifne številke 28 do 36), za pridobitev gradbenega dovoljenja (tarifne številke 37 do 43), s področja trošarin in davka na dodano vrednost (tarifna številka 44), s področja ugotavljanja zdravstvene neoporečnosti živil in predmetov splošne rabe, zdravstvenega varstva rastlin in veterinarstva, vzorčenja uvoženih pošiljk vina in drugih proizvodov iz grozdja in vina ter s področja prometa s kemikalijami (tarifne številke 45 do 47), s področja varstva konkurence (tarifna številka 48), s področja pravic intelektualne lastnine (tarifna številka 49), s področja homologacije, meroslovja in plemenitih kovin (tarifne številke 50 do 53), s področja varstva pri delu (tarifna številka 54), s področja diplomatskih ali konzularnih predstavništev RS v tujini (tarifne številke 55 do 81), s področja prostovoljnega pokojninskega in invalidskega zavarovanja (tarifna številka 82), s področja varstva okolja (tarifna številka 83), kot tudi za razna druga dejanja, in sicer za hrambo denarja, vrednostnih papirjev, ki jih deponenti dajejo v hrambo organom (tarifna številka 84).

Gradbene takse, katere določa VII. točka Taksne tarife – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT) tako zajemajo takse za:

- lokacijsko informacijo, ki sicer ni več potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja (Tabela 6: Tarifna številka 37),
- za akt, s katerim se dovoljuje gradnja hidrotehničnih naprav za izkoriščanje vodnih sil za naprave za izkoriščanje le-teh in za naprave za vodovode in drugačne vodne zajeme (Tabela 7: Tarifna številka 38),
- dovoljenja za postavitve radijske postaje (Tabela 8: Tarifna številka 39),
- dovoljenje za gradnjo (

- Tabela 9: Tarifna številka **40**).

Tako je za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebno plačati upravne takse, določenih s tarifnimi številkami 1, 3 in 40, v primeru pritožbe in drugih pravnih sredstev pa tudi upravno takso, določeno s tarifno številko 2. Upravne takse plača investitor oziroma v investitorjevem imenu pooblaščenec pri pristojnem upravnem organu, torej praviloma upravni enoti na območju lokacije nepremičnine.

Tabela 3: Tarifna številka 1

Upravna taksa	EUR
za prošnje, zahteve, predloge, prijave, priglasitve in druge vloge, če ni v tej tarifi predpisana kakšna druga taksa	4,54

Vir: Vloge I. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 4: Tarifna številka 2

Upravna taksa	EUR
za pritožbo in druga pravna sredstva, ugovor zoper odločbo ali sklep, izdan v upravni zadevi, ter ugovor na oceno opravljenega vozniškega izpita	18,12

Vir: Vloge I. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 5: Tarifna številka 3

Upravna taksa	EUR
za vse odločbe, za katere ni predpisana posebna taksa	18,12
za sklepe, s katerimi se konča postopek, oziroma sklepe, ki so izdani na zahtevo stranke in za katere ni predpisana posebna taksa	18,12

Vir: Odločbe in sklepi II. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 6: Tarifna številka 37

Upravna taksa	EUR
za lokacijsko informacijo:	
- za gradnjo objektov in izvajanje drugih del	22,66

Vir: Gradbene takse Vloge VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 7: Tarifna številka 38

Upravna taksa	EUR
za akt, s katerim se dovoljuje gradnja hidrotehničnih naprav za izkoriščanje vodnih sil za naprave za vodovode ter drugačne vodne zajeme:	
- z zmogljivostjo do 1000 litrov v sekundi	6,80
- z zmogljivostjo nad 1000 do 3000 litrov v sekundi	33,98
- z zmogljivostjo nad 3000 litrov v sekundi	169,90

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 8: Tarifna številka 39

Upravna taksa	EUR
za dovoljenja za postavitve radijske postaje	27,18

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 9: Tarifna številka 40

Upravna taksa	EUR
za dovoljenje za gradnjo:	
- če znaša vrednost objekta do 13.000,00 EUR	54,37
- če znaša vrednost objekta 13.000,00 EUR in za vrednost nad 13.000,00 EUR do 42.000,00 EUR	135,92 0,01 %
- če znaša vrednost objekta 42.000,00 EUR in za vrednost nad 42.000,00 EUR do 420.000,00 EUR	271,83 0,01 %
- če znaša vrednost objekta 420.000,00 EUR in za vrednost nad 420.000,00 EUR	724,88 0,01 %
- nezahtevnega objekta	

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 10: Tarifna številka 41

Upravna taksa	EUR
za ogled lokacije, na kateri se namerava postaviti objekt ali naprava	36,24

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 11: Tarifna številka 42

Upravna taksa	EUR
za uporabno dovoljenje:	
- za enostanovanjsko stavbo	9,06
- za druge stavbe, vključno z rekonstrukcijo	27,18
- za druge objekte	0,05 %

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Tabela 12: Tarifna številka 43

Upravna taksa	EUR
za tehnični pregled strojnih, električnih, elektrostrojnih, plinskih, toplovodnih in drugih naprav, ki morajo biti po veljavnih predpisih pregledane, da se dovoli njihova uporaba, od delovne ure	7,97

Vir: Gradbene takse VII. točka Taksnih tarif – priloga k Zakonu o upravnih (ZUT)

Pri postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja plačamo takso pod tarifno številko 1, ko vložimo zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Taksa pod tarifno številko 2 pride v poštev, kadar se želimo pritožiti oziroma uporabiti izredna pravna sredstva zoper odločbo, ki je izdana v upravni zadevi. Tarifna številka 3 prikazuje strošek odločbe, ki jo izda upravni organ.

Lokacijska informacija ni več potrebna pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, kljub temu pa jo lahko investitor na svojo željo in po potrebi naroči in tudi plača takso, kot je to določeno v tarifni številki 37. Upravne takse pod tarifno številko 38 se pri sami pridobitvi gradbenega dovoljenja ne plača, kot se tudi ne plača takse iz tarifne številke 39, 42 ter 43, katere se plača naknadno, ko je objekt že zgrajen. Upravna taksa za dovoljenje za gradnjo, predpisana pod tarifno številko 40, je odvisna od obračunske vrednosti objekta.

Upravno takso, določeno s tarifno številko 41, mora investitor plačati v primeru, ko pristojen upravni organ za gradbeno dovoljenje določi, da si bo ogledal lokacijo, na kateri je nameravana gradnja.

Taks v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja so oproščeni država, državni organi, samoupravne lokalne skupnosti in njihovi organi, kot tudi dokumenti in dejanja v zvezi z izdajo projektnih pogojev in soglasij in tudi tistih soglasij za priključitev v povezavi z gradbenim dovoljenjem, kot so predlogi, prijave, obvestila in druge vloge ki so vložene zaradi zagotavljanja javne koristi in so podrobneje definirani s 23. in 28. členom ZUT. Upravne takse, določene s tarifno številko 40, so oproščene mlade družine (družina vsaj z enim otrokom in v kolikor starša nista stara več kot 30 let ne glede na starost otrok ali pa starost staršev 35 let in da ni noben otrok šoloobvezen).

8 ZAKLJUČEK

S predhodnih poglavij diplomskega dela se lahko povzame, da mora biti investitor pri nakupu zemljišča še posebej pozoren na morebitne stvarne in obligacijske pravice, vpisane v zemljiško knjigo, kot tudi na plombe, ki izkazujejo, da je bil vložen predlog za dovolitev določenega vpisa, vendar o tem vpisu sodišče še ni odločilo. Prav tako je treba upoštevati, da kljub dovoljenju najemodajalca najemnik na svoje ime ne more vložiti zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja na zemljiški parceli v lasti najemodajalca, temveč mora tako zahtevo kot investitor vložiti najemodajalec. Najemnik je lahko kvečjemu pooblaščenec najemodajalca, ki postopek sproži v imenu slednjega.

Pridobivanje gradbenega dovoljenja od investitorja zahteva poznavanje nekaterih poglavij Stvarnopravnega in Obligacijskega zakonika, s čimer spozna stvarne in obligacijske pravice na nepremičninah, ki jih je treba spoštovati oziroma izvrševati, .Z njimi so povezane relevantne informacije iz javno dostopnih katastrov in zemljiške knjige.

Enako relevantne pa so tudi informacije, ki se razberejo iz prostorskih načrtov in jih je mogoče pridobiti bodisi z vpogledom vanje ali pa s pridobitvijo lokacijske informacije. Obsegajo pogoje glede zazidljivosti zemljišč in druge kot tudi pogoje za graditev objektov na zazidljivih (stavbnih) zemljiščih. Ne gre samo za pogoje z ožjega področja področij prostorskega načrtovanja, ampak tudi s področij varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, zagotavljanja graditve in priključevanja na infrastrukturo in podobno. Pri celotni graditvi, torej začeni že s projektiranjem pa je obvezno tudi izpolnjevanje bistvenih norm in zahtev glede samih lastnosti objektov, pogojev in načinov izvajanja gradbenih dejavnosti, kot tudi pogojev za začetek izvajanja gradbenih del (ZGO-1, 82. člen), katerih sicer nisem obravnavala v diplomski nalogi.

Spreminjajoča se gradbena zakonodaja je sicer posledica stalnega spreminjanja oziroma izboljševanja družbenih in tehničnih razmer, v katerih nastajajo nove kulturne, arhitekturne urbanistične in druge vrednote, težnje po učinkovitejšem delovanju mest, kot tudi napredek v razvoju številnih gradbenih materialov. To spremlja tudi čedalje večja osveščenost ljudi o pomenu varstva okolja, vključno z zavedanjem npr. o nepotrebnem razsipanju z energijo zaradi zastarelih načinov upravljanja klimatskih pogojev objektov, o svetlobni onesnaženosti in drugih vidikih pretiranega obremenjevanja okolja. Spreminjanje gradbene zakonodaje tako narekuje tudi uveljavljanje številnih novih pojmov, ki pa med ljudstvom niso spontano sprejeti. Zato se v pogovornem in strokovnem jeziku stari in novi izrazi, kar na obsežnem gradbenem področju še dodatno oteži razumevanje stvari.

Za nepoznavalce pridobivanje gradbenega dovoljenja na prvi pogled lahko predstavlja ogromen vložek dela, čas in denarja. V postopku je treba opraviti opravila po določenem zaporedju, sicer lahko pride do odstopanj, ki povzročijo izgubo časa in denarja. Torej se je potrebno celotnega projekta graditve objekta lotiti načrtno, zato se veliko ljudi odloči za sklenitev pogodbe z gradbenimi oziroma projektivnimi podjetji, ali pa se po njihovi

subjektivni oceni lažjih, preprostih projektov lotijo na lastno pest ter tako v določenih primerih nevede prekršijo kak predpis.

Številni koraki, ki so potrebni za pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja, so seveda vezani na samo izhodišče točko, v katerem se posameznik nahaja. To izhodiščno točko opredeljujejo številna vprašanja, katerih odgovori so povezani predvsem z lokacijo nameravane gradnje ter z vrsto nameravanih del.

Lokacija nameravane gradnje določa pristojno občino, zemljiškoknjižno sodišče, organ za pridobivanje gradbenega dovoljenja, obračunsko območje komunalne opreme ter prostorski načrt, s katerim je določena namembnost zemljiške parcele, kot tudi varovalne pasove in varovana območja ter tako samo dopustno gradnjo.

Vrsta nameravanih del (vzdrževalna dela, sprememba namembnosti, rekonstrukcija ali odstranitev obstoječega objekta ter nova gradnja – poleg novogradnje tudi prizidava ali nadzidava) oziroma uvrstitev med enostavne, nezahtevne, manj zahtevne ali zahtevne objekte pa določa nadaljnji potek pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Potencialne sporne točke, pri katerih mora biti posameznik previden pri pridobivanju zemljišča in ugotavljanju njegove namembnosti, so bile obravnavane že v predhodnih poglavjih, tako da lahko v zaključku le obnovim ključne točke, ki bodo pomagale ovrednotiti zastavljeno hipotezo.

V kolikor želi lastnik stavbnega zemljišča oziroma želijo etažni lastniki večstanovanjskih hiš po določbah Stanovanjskega zakonika (SZ-1):

- vzdrževati objekt, za to ne potrebujejo gradbenega dovoljenja,
- spremeniti namembnost, za to ne potrebujejo gradbenega dovoljenja če gre za tako spremembo, za katero ZGO-1 izrecno določa, da zanjo gradbeno dovoljenje ni potrebno,
- porušiti, rekonstruirati, na novo zgraditi, prizidati ali nadzidati nezahteven, manj zahteven in zahteven objekt, pa za to potrebujejo gradbeno dovoljenje.

Tako si mora v vseh primerih, kadar je predpisano gradbeno dovoljenje, vsak investitor zastaviti vprašanja, ali je pripravljen in usposobljen:

- v prostorskih načrtih preveriti namembnost zemljišča ter tako samo dopustnost graditve,
- po potrebi sprožiti postopek za spremembo namembnosti zemljišča v stavbno zemljišče ter še pred tem presoditi, ali je tak postopek realno izvedljiv,
- izkazati pravico graditi, kadar ta še ni vpisana v zemljiško knjigo,

- preveriti, ali ima omogočen dostop do zemljiške parcele oziroma si po potrebi urediti v zemljiško knjigo vpisano služnostno pravico poti preko ene ali več sosednjih zemljiških parcel,
- priskrbeti si priključke na komunalno opremo zemljišča, za kar so potrebna soglasja za priključitev, ki jih izdajo upravljavci infrastrukture, kot tudi služnost na sosednjih zemljiških parcelah, v kolikor je za priključitev potreben poseg nanje,
- zahtevati odmero komunalnega prispevka vključno s presojo pravilnosti prejete odločbe,
- skleniti pogodbo o projektiranju s projektantom za izdelavo predpisane in potrebne projektne dokumentacije, ker sam ne izpolnjuje pogojev projektanta oziroma odgovornega projektanta,
- sestaviti zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi prilogami projektne dokumentacije,
- pridobiti potrdilo o pravnomočnosti gradbenega dovoljenja oziroma v primeru pritožbe stranskega udeleženca pisno predložiti ustrezna lastna stališča, ki bodo povečala verjetnost, da pritožbeni organ ohrani izdano gradbeno dovoljenje v veljavi,
- skleniti pogodbo z vsemi solastniki v primeru spremembe namembnosti, rekonstrukcije ali odstranitve obstoječega objekta ter nove gradnje (novogradnja, prizidava, nadzidava) večstanovanjske hiše ali pripadajočega funkcionalnega zemljišča (SZ-1, 14. člen).

Namen diplomskega dela je bil med drugim ugotoviti, ali je primerno, da investitor pooblasti gradbeno ali projektivno podjetje za zastopstvo in vodenje celotnega postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja.

V primeru pritrdilnih odgovorov investitorja na vsa gornja vprašanja lahko potrdimo zastavljeno hipotezo. Pooblastitev ni potrebna, če investitor sam obvlada vse naštetu. V takem primeru zadošča, da se projektivnemu biroju le naroči izdelava predpisane projektne dokumentacije, s čimer se lahko prihrani stroške za zastopanje in vodenje projekta.

Za zaključek pa je morebiti primerno opozoriti še na zmotno mnenje, da v predpisani projektne dokumentaciji nista nujno vključena projekt za izvedbo in projekt izvedenih del oziroma, da je investitorju prepuščeno, ali ju bo naročil ali ne. Tako mnenje je v nasprotju z izrecnimi določbami ZGO-1, po katerih je projekt za izvedbo in ne kakšna druga manj dodelana projektne dokumentacija podlaga za izvajanje gradnje, projekt izvedenih del pa mora biti predložen pristojnemu upravnemu organu pred tehničnim pregledom in pridobitvijo uporabnega dovoljenja.

LITERATURA IN VIRI

Literatura:

- Androjna, Vilko in Kerševan, Erik (2006). *Upravno procesno pravo*. 1. Natis, GV Založba, Pravna obzorja, Ljubljana: 904 str.
- Arya, Chanakya (2009). *Design of Structural Elements: Concrete, Steelwork, Masonry and Timber Designs to British Standards and Eurocodes, Third Edition*. CRC Press, 3rd edition: 528 str.
- Blaganje, Dušan (2010). *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem*. V: Breznik, Janez; Duhovnik, Janez; Kmecl, Andrej; Čebulj, Janez; Blaganje, Dušan, Knez, Rajko in Štritof-Brus, Mojca (2010). *Zakon o graditvi objektov, Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju s komentarjem*. 1. Natis, GV Založba, Pravna praksa, Ljubljana: 914 str.
- Cirman, Andreja; Čok, Mitja; Lavrač, Ivo in Zakrajšek Petra (2000). *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*. Druga izdaja, Ekonomska fakulteta, Univerza v Ljubljani: 128 str.
- Čebulj, Janez (2010). *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem*. V: Breznik, Janez; Duhovnik, Janez; Kmecl, Andrej; Čebulj, Janez; Blaganje, Dušan, Knez, Rajko in Štritof-Brus, Mojca (2010). *Zakon o graditvi objektov, Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju s komentarjem*. 1. Natis, GV Založba, Pravna praksa, Ljubljana: 914 str.
- Dmitrovič, Nikola (1990). *Priročnik o zemljiški knjigi z obrazci, druga dopolnjena izdaja*. Samostojni založnik: 326 str.
- Gaskell, S., Martin (1983). *Building Control: National legislation and the introduction of local bye-laws in Victorian England*. Bedford Square Press for the British Association for Local History: 64 str.
- Grum, Bojan (2012). *Vrednotenje nepremičnin*. E-učbenik za študente. 1. izdaja, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici, Nova Gorica: 155 str.
- Harper, Robert Francis (1904). *The Code of Hammurabi: King of Babylon about 2250 B.C.*. The American Journal of Theology, Vol. 8, št. 3: str. 601-609.
- International Code Council (2000). *International Building Code*. Building Officials and Code Administrators International, Inc., Illinois: 796 str.
- Jerovšek, Tone in Kovač, Polonca (2010). *Upravni postopek in upravni spor.*, Fakulteta za upravo, Ljubljana: 310 str.
- Jordan, David P (2004). *Hausmann and Hausmannisation: The Legacy for Paris*. French Historical Studies, Vol. 27, No. 1 (Winter 2004)

- Leban Ivan (2008). *Pridobivanje Gradbenega Dovoljenja*. Glasilo. IZS.NOVO Letnik 11, št. 45. Inženirska zbornica Slovenije, Ljubljana: 28 str.
- Ring, A. Alfred in Dasso, Jerome (1985). *Real Estate Principles and Practices*. 10th ed. Englewood Cliffs, Prentice Hall: 668 str.
- Štritof-Brus, Mojca (2010). *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem*. V: Breznik, Janez; Duhovnik, Janez; Kmecl, Andrej; Čebulj, Janez; Blaganje, Dušan, Knez, Rajko in Štritof-Brus, Mojca (2010). *Zakon o graditvi objektov, Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju s komentarjem*. 1. Natis, GV Založba, Pravna praksa, Ljubljana: 914 str.
- Tratnik, Matjaž (2004). *Lastninska pravica na nepremičninah*. 1. Natis, GV Založba, Pravna praksa, Ljubljana: 198 str.
- Valenčič, Vlado (1967). *O Ljubljanskih stavbnih redih*. Kronika (Ljubljana) letnik 15, št.1. Zveza zgodovinskih društev Slovenije, sekcija za krajevno zgodovino, Ljubljana: 58 str.

Viri:

- Manco Jean (2009).Prezeto od History of Building Regulations. Privzeto 24.09.2013 na:
<http://www.buildinghistory.org/regulations.shtml>
- Pahl-Weber, Elke, Henckel, Dietrich, Klinge, Werner, Lau, Petra, Zwicker-Schwarm, Daniel, Rütenik, Benjamin in Besecke Anja (2010). Prezeto od The History of the Building Law. Privzeto 24.09.2013 na:
<http://arl-net.de/commin/germany/11-history-building-law>
- Projektna dokumentacija (2012). Prezeto od Moja Gradnja. Privzeto 24.09.2013 na:
<http://www.mojagradnja.si/law/projektna-dokumentacija>
- Obligacijski zakonik (OZ) Uradni list RS, št. 83/2001. Spremembe:: Uradni list RS, št. 32/2004, 28/2006 Odločba US: U-I-300/04-25, 29/2007 Odločba US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1, 30/2010 Odločba US: U-I-207/08-10, Up-2168/08-12
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana
- Uradni list RS, št. 27/2011
- Pravilnik o gradnjah na vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja, in o dokumentaciji, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja Uradni list RS, št. 62/2004. Spremembe: Uradni list RS, št. 25/2009
- Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov Uradni list RS, št. 101/2005

- Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka Uradni list RS, št. 95/2007
- Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme Uradni list RS, št. 95/2007
- Pravilnik o pogojih za graditev objektov in naprav ter izvajanje del v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij Uradni list RS, št. 101/2010
- Pravilnik o projektni dokumentaciji Uradni list RS, št. 55/2008
- Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov Uradni list RS, št. 12/2010. Spremembe: Uradni list RS, št. 45/2011
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb Uradni list RS, št. 60/2009. Spremembe: Uradni list RS, št. 87/2011
- Pravilnik o varovanih območjih in izvajanju uradnih sistematičnih raziskav na posebno nadzorovanih območjih Uradni list RS, št. 91/2003. Spremembe: Uradni list RS, št. 82/2005, 85/2010
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnega prostorskega načrta
- Uradni list RS, št. 106/2011
- Statut Mestne občine Ljubljana Uradni list RS, št. 26/2001. Spremembe: Uradni list RS, št. 42/2007, 15/2012
- Stvarnopravni zakonik (SPZ) Uradni list RS, št. 87/2002. Spremembe: Uradni list RS, št. 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18
- Stanovanjski zakon (SZ-1) Uradni list RS, št. 69/2003. Spremembe: Uradni list RS, št. 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odločba US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odločba US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odločba US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF
- Ustava Republike Slovenije (URS) Uradni list RS, št. 33/1991. Spremembe: Uradni list RS, št. 42/1997, 66/2000, 24/2003, 69/2004, 69/2004, 69/2004, 68/2006, 47/2013
- Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (CC-SI) Uradni list RS št. 109/2011 s prilogami: Priloga 1: Klasifikacijske ravni objektov, Priloga 2: Objekti državnega pomena
- Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje Uradni list RS, št. 18/2013 s prilogami: Priloga 1: Zahtevni objekti, Priloga 2: Nezahtevni in enostavni objekti, Priloga 3: Vzdrževanje objekta. Spremembe: Uradni list RS, št. 24/2013, 26/2013

- Uredba o varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom, Uradni list RS, št. 88/2005. Spremembe: Uradni list RS, št. 56/2007, 29/2009, 91/2010, 1/2013
- Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč, Uradni list RS, št. 80/2007
- Zakon o avtorski in sorodnih pravicah (ZASP) Uradni list RS, št. 21/1995. Spremembe: Uradni list RS, št. 9/2001, 30/2001, 85/2001 Sklic US: U-I-149/98-36, 43/2004, 58/2004 Odločba US: U-I-200/02-12, 94/2004-UPB1, 17/2006, 44/2006-UPB2, 139/2006, 16/2007-UPB3, 68/2008, 85/2010 Sklic US: U-I-191/09-7, Up-916/09-16
- Zakon o cestah (ZCes-1) Uradni list RS, št. 109/2010. Spremembe: Uradni list RS, št. 48/2012
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN) Uradni list RS, št. 47/2006. Spremembe: Uradni list RS, št. 65/2007 Odločba US: U-I-464/06-13, 79/2012
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Uradni list RS, št. 110/2002. Spremembe: Uradni list RS, št. 97/2003 Odločba US: U-I-152/00-23, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odločba US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popravljeno), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odločba US: U-I-150/04-19, 120/2006 Odločba US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl.US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popravljeno), 20/2011 Odločba US: U-I-165/09-34, 57/2012
- Zakon o gradbenih proizvodih (ZGPro) Uradni list RS, št. 52/2000. Spremembe: Uradni list RS, št. 110/2002-ZGO-1
- Zakon o ohranjanju narave (ZON) Uradni list RS, št. 56/1999 (31/2000 popravljeno). Spremembe Uradni list RS, št. 110/2002-ZGO-1, 119/2002, 22/2003-UPB1, 41/2004, 96/2004-UPB2, 61/2006-ZDru-1, 63/2007 Odločba US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, 117/2007 Odločba US: U-I-76/07-9, 32/2008 Odločba US: U-I-386/06-32, 8/2010-ZSKZ-B
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) Uradni list RS, št. 33/2007. Spremembe: Uradni list RS, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popravljeno), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP) Uradni list RS, št. 80/1999. Spremembe: Uradni list RS, št. 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odločba US: U-I-54/06-32 (48/2009 popravljeno), 8/2010
- Zakon o standardizaciji (ZSta-1) Uradni list RS, št. 59/1999
- Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ) Uradni list RS, št. 44/1997. Spremembe: Uradni list RS, št. 98/1999 Odločba US: U-I-308/97, 1/2000 Odločba US: U-I-39/97, 67/2002-ZV-1, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popravljeno), 110/2002-ZGO-1

- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN-D) Uradni list RS, št. 18/1993. Spremembe: Uradni list RS, št. 54/1999 Odločba US: U-I-258/94
- Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegih v prostor (ZUN-E) Uradni list RS, št. 47/1993
- Zakon o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti (ZTZPUS-1) Uradni list RS, št. 17/2011
- Zakon o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor (ZUPUDPP) Uradni list RS, št. 80/2010. Spremembe: Uradni list RS, št. 106/2010, (57/2012 popravljen)
- Zakon o upravnem sporu (ZUS-1) Uradni list RS, št. 105/2006. Spremembe: Uradni list RS, št. 26/2007 Skl.US: U-I-69/07-9, 122/2007 Skl.US: U-I-264/05-23, U-I-181/07, Up-2126/07-10, 65/2008 Odločba US: U-I-98/07-27, 119/2008 Odločba US: U-I-69/07-36, 54/2009 Odločba US: Up-1782/08-16, U-I-166/08-8, 107/2009 Odločba US: U-I-147/08-16, Up-1547/08-17, 14/2010 Odločba US: U-I-303/08-9, 62/2010, 14/2011 Skl.US: U-I-55/09-8, Up-257/09-10, 93/2011 Odločba US: U-I-16/10-10, Up-103/10-12, 98/2011 Odločba US: U-I-181/09-15, Up-860/09-14, Up-222/10-14, 109/2012
- Zakon o upravnih taksah (ZUT) Uradni list RS, št. 8/2000. Spremembe: Uradni list RS, št. 44/2000, 81/2000, 33/2001-ZVet-1, 45/2001-ZZVR-1, 42/2002, 18/2004, 40/2004-UPB1, 91/2005, 114/2005-UPB2, 131/2006-ZPCP-2 (5/2007 popravljen), 14/2007, 42/2007-UPB3, 126/2007, 88/2010, 106/2010-UPB5 s prilogo: Taksna tarifa
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) Uradni list SRS, št. 18/1984. Spremembe: Uradni list SRS, št. 37/1985, 29/1986, 43/1989 Odločba US: UI 30/89-7, RS, št. 26/1990, 3/1991 Odločba US: U-I-30/89-18, 3/1991 Odločba US: U-I-30/89-18, 18/1993, 47/1993, 71/1993, 29/1995-ZPDF, 44/1997, 54/1999 Odločba US: U-I-258/94, 9/2001-ZPPreb, 62/2001 Skl.US: U-I-227/00-30, 23/2002 Odločba US: U-I-227/00-56, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popravljen)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 popravek). Spremembe: Uradni list RS, št. 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odločba US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popravljen)
- Zakon o varnosti v železniškem prometu (ZVZelP) Uradni list RS, št. 61/2007. Spremembe Uradni list RS, št. 21/2010, 36/2010-UPB1, 60/2011, 47/2013
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1) Uradni list RS, št. 7/1999. Spremembe Uradni list RS, št. 123/2008, 8/2011, 30/2011 Odločba US: U-I-297/08-19, 90/2012
- Zakon o varstvu okolja (ZVO-1) Uradni list RS, št. 41/2004. Spremembe: Uradni list RS, št. 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl.US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1,

49/2006-ZMetD, 66/2006 Odločba US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odločba US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 57/2012, 97/2012 Odločba US: U-I-88/10-11

- Zakon o vodah (ZV-1) Uradni list RS, št. 67/2002. Spremembe: Uradni list RS, št. 110/2002-ZGO-1, 2/2004-ZZdrI-A, 41/2004-ZVO-1, 57/2008, 57/2012
- Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1) Uradni list RS, št. 58/2003. Spremembe: Uradni list RS, št. 37/2008-ZST-1, 45/2008, 28/2009, 79/2010 Odločba US: U-I-85/09-8, 25/2011
- Zakon o žičniških napravah za prevoz oseb (ZŽNPO) Uradni list RS, št. 126/2003, 56/2013