

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**PРАВNA UREDITEV POSTOPKA IZDAJE
GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Maja Krnjak

Ljubljana, junij 2013

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**PРАВNA UREDITEV POSTOPKA IZDAJE GRADBENEGA
DOVOLJENJA**

Kandidatka: Maja Krnjak
Vpisna številka: 04026429
Študijski program: visokošolski strokovni študijski program Javna uprava
Mentor: viš. pred. mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, junij 2013

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Maja Krnjak, študentka visokošolskega študijskega programa Javna uprava, z vpisno številko »04026429«, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: »Pravna ureditev postopka izdaje 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 oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili;
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili;
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu;
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. List RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo;
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo;
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: Milena Furek, prof. slovenščine

Ljubljana, 5. 6. 2013

Podpis avtorice:

POVZETEK

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja vodi pristojni upravni organ. Postopek mora potekati v skladu z določbami predpisov o graditvi objektov, hkrati pa je potrebno upoštevati tudi druge zakone in podzakonske predpise, zlasti Zakon o splošnem upravnem postopku ter veljavne prostorske načrte. Postopek za izdajo gradbenega dovoljenja se začne na zahtevo investitorja, ki pri pristojnem upravnem organu vložijo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje je odločba, ki se pridobi na podlagi podanega zahtevka na upravni enoti, pristojni za območje občine, v kateri leži nepremičnina, kjer se namerava graditi. Za objekte državnega pomena pa odloča o izdaji gradbenega dovoljenja Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, ko ugotovi, da so bili izpolnjeni vsi pogoji, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenimi prostorskim aktom in da z gradnjo ne bodo kršene oziroma prizadete pravice tretjih oseb oziroma javna korist.

Ključne besede: gradbeno dovoljenje, postopek, zahteva, investitor, upravni organ, odločba, prostorski akt.

SUMMARY

LAW REGULATION OF PROCESS ISSUING THE BUILDING PERMIT

The procedure of issuing a building permits is conducted by the competent administrative authority. The procedure must be carried out in accordance with the provisions of the Construction Act and other regulatory requirements, particularly of the General Administrative Procedure Act and of the valid spatial plans. The procedure of issuing a building permit is initiated at the request of the landlord/client, who applies for it at the competent administrative authority. A building permit is an administrative decision which is acquired on the basis of a given request to the administrative unit with competence on the territory of the municipality where the property is being the subject to construction is located. The building permits for buildings for national importance are issued by the Ministry of Infrastructure and Spatial planning. One can obtain a building permit, when the administrative authority assesses that all the requirements have been met and that the intended construction is in accordance with the executive spatial plan, and also that the construction will not affecte or violate the rights of any third party or the public interest.

Key words: building permit, process, requirement, landlord, administrative authority, decision, spatial plan.

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA.....	iii
POVZETEK.....	iv
SUMMARY.....	v
KAZALO	vi
KAZALO PONAZORITEV	viii
SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV	ix
1 UVOD.....	1
2 PRAVNI TEMELJI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	3
2.1 KAJ JE GRADBENO DOVOLJENJE	3
2.2 ZGODOVINSKI PREGLED PRAVNE UREDITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA	4
2.3 ZAKON O GRADITVI OBJEKTOV.....	11
2.3.1 PRIMERJAVA SEDANJEGA ENOFAZNEGA POSTOPKA S PREJŠNJIM DVOFAZNIM POSTOPKOM.....	12
2.4 ZAKONODAJA NA KATERO SE PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA NEPOSREDNO ZAVEZUJE	13
2.4.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA.....	13
2.4.2 PROSTORSKI AKTI DRŽAVE IN LOKALNIH SKUPNOSTI.....	14
2.4.3 POMEN PROSTORSKIH AKTOV.....	15
3 POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	16
3.1 POPOLNOST VLOGE.....	22
3.2 KOMUNALNI PRISPEVEK	22
4 GRADBENO DOVOLJENJE	24
4.1 SESTAVINE GRADBENEGA DOVOLJENJA S Poudarkom NA IZREKU	25
4.2 VROČANJE, DOKONČNOST, PRAVNOMOČNOST IN IZVRŠLJIVOST	26
4.3 VELJAVNOST.....	29
4.4 GRADBENO DOVOLJENJE PO NAMENU	30
4.4.1 NOVOGRADNJA	30
4.4.2 PRIZIDAVA.....	31
4.4.3 NADZIDAVA	32
4.4.4 LEGALIZACIJA	32
4.4.5 SPREMEMBA NAMEMBNOSTI	33
4.4.6 REKONSTRUKCIJA.....	33

5	STRANKE V POSTOPKU	35
5.1	INVESTITOR	36
5.2	PROJEKTANT ALI REVIDENT.....	37
5.3	ZASTOPNIKI.....	38
5.4	STRANSKI UDELEŽENCI	38
6	ZAKLJUČEK	39
	LITERATURA IN VIRI	42
	PRILOGE.....	45

KAZALO PONAŽORITEV

KAZALO SLIK

Slika 1: Novogradnja zahtevnega objekta – Vrtec Radeče	31
Slika 2: Prizidek k hiši	31
Slika 3: Nadzidava	32
Slika 4: Rekonstrukcija hiše	34

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC IN OKRAJŠAV

dež.	deželni
IDP	idejni projekt
IDZ	idejna zasnova
IZS	Inženirska zbornica Slovenije
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PID	projekt izvedenih del
PZI	projekt za izvedbo
RS	Republika Slovenija
zak.	zakonik
ZAPS	Zbornica za arhitekturo in prostor
ZGO 1	Zakon o graditvi objektov
ZGO-1B	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov
ZGO-1D	Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov
ZPNačrt	Zakon o prostorskem načrtovanju
ZUP	Zakon o splošnem upravnem postopku
ZUreP-1	Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja je precej zahteven poseben upravni postopek. V postopku velikokrat prihaja do težav, večinoma zaradi različnih interesov. Največ različnih interesov se pojavlja med strankami v samem postopku izdaje. Vsaka stranka v postopku namreč želi, da se postopek izpelje zanjo najugodnejše, tj. v skladu z njenimi interesi oziroma koristmi. Tudi zakonodaja na tem področju se nenehno spreminja in dopolnjuje.

Za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte državnega pomena je na prvi stopnji pristojno Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, ki je pristojno za prostorske in gradbene zadeve. Za objekte, ki niso državnega pomena, izdajajo gradbena dovoljenja upravne enote, in sicer tista upravna enota, ki izvaja svoje pristojnosti na območju, na katerem leži nepremičnina, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja se vloži, če se želi graditi nov objekt, za rekonstrukcijo obstoječega objekta ali odstranitev objekta.

V svojem diplomskem delu želim predstaviti pravne temelje za izdajo gradbenega dovoljenja, sam postopek izdaje ter stranke, vključene v postopek. Opozoriti želim na težave in ovire, ki se pri izdaji gradbenega dovoljenja pojavijo.

Nadalje je namen raziskave v okviru te diplomske naloge ugotoviti, ali je pravna ureditev postopka izdaje gradbenega dovoljenja res nepregledna in neustrezna ali na hitrost in kvaliteto postopka bolj vpliva nezadostna predhodna informiranost strank in nestrokovno pripravljena projektna dokumentacija.

Cilji naloge so predstaviti:

- pravne temelje za izdajo gradbenega dovoljenja;
- postopek izdaje gradbenega dovoljenja;
- odločbo o gradbenem dovoljenju;
- stranke, ki so udeležene v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Z diplomskim delom bom preverila tudi pravilnost zastavljenih hipotez:

H1: Zakonodaja na področju graditve je nepregledna.

H2: Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se zavleče zaradi nezadostne predhodne informiranosti strank.

H3: Pridobitev gradbenega dovoljenja je po spremembi zakonodaje leta 2003 enostavnejša.

Metoda dela temelji predvsem na deskriptivni (opisni) metodi, in sicer na:

- zbiranju in obdelavi podatkov iz zakonskih predpisov, ki so podlaga izdaje gradbenega dovoljenja;
- zbiranju in obdelavi podatkov iz strokovne literature.

Podatke sem pridobila tudi iz posvetovanj na Upravni enoti Ptuj, Oddelku za okolje in prostor, in sicer v zvezi z zakonodajo ter samim postopkom izdaje gradbenega dovoljenja.

Diplomsko delo obsega šest poglavij. V uvodnem delu sem predstavila predmet raziskovanja, problemi, namen in cilji diplomskega dela ter uporabljene metode dela. V drugem poglavju so predstavljeni pravni temelji za izdajo gradbenega dovoljenja in zgodovinski pregled pravne ureditve gradbenega dovoljenja. Predstavljeni so zakoni na področju gradnje, prostorski akti ter ostala veljavna zakonodaja. V tretjem poglavju sem predstavila postopek izdaje gradbenega dovoljenja, popolnost vloge, vprašanja glede komunalnega prispevka.

V četrtem poglavju predstavljam gradbeno dovoljenje, njegove sestavine, vrste gradbenega dovoljenja, njegovo dokončnost, vročanje, pravnomočnost in izvršljivost ter razvrstitev gradbenega dovoljenja po namenu. V petem poglavju so predstavljene stranke, ki so udeležene v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Zaključek diplomskega dela je strnjen v šestem poglavju.

2 PRAVNI TEMELJI ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

2.1 KAJ JE GRADBENO DOVOLJENJE

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. l. RS št. 110/2002, 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: U-I-150/04-19, 120/2006 Odl. 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 popr.), 20/2011 Odl. US: U-I-165/09-34, 57/2012, 2. člen) opredeljuje gradbeno dovoljenje kot odločbo, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo, in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati.

Gradbeno dovoljenje je upravna odločba oziroma temeljni dokument, na podlagi katerega se lahko prične z gradnjo. Izda se lahko za celoten objekt ali za njegov posamezni del. ZGO-1 določa, da je gradbeno dovoljenje potrebno za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, odstranitev obstoječega objekta, nadomestno gradnjo in za dela, ki so v zvezi s spremembo namembnosti. Dela se lahko pričnejo šele na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, na lastno odgovornost investitorja pa že na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja.

Glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanja zakon deli objekte na:

- zahtevne objekte,
- manj zahtevne objekte,
- nezahtevne objekte,
- enostavne objekte.

Same tehnične pogoje in zahteve za posamezno vrsto objektov določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Ur. l. RS, št. 18/2013, 24/2013, 26/2013). S to uredbo se objekti razvrščajo glede na zahtevnost gradnje na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Določa tudi vzdrževanje objektov. Uredba se ne uporablja za razvrščanje tistih enostavnih objektov in za vzdrževanje objektov, ki jih določajo predpisi s področja energetike, rudarstva, gospodarjenja z gozdovi, elektronskih komunikacij, cest, železnic in žičniških naprav ter drugi predpisi, razen v primeru, da so določbe te uredbe za investitorja ugodnejše (Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, 1. člen).

Vrste objektov

- Zahteven objekt je objekt, v katerem se zadržuje večje število oseb, ali objekt, ki ima velike dimenzije, ali objekt, za katerega je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi

(Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, 3. člen). Zahtevni objekti so na primer: gostinske stavbe (površina 2.000 m² in več, višina 25 m ali več), poslovne in upravne stavbe (površina 2.000 m² in več, višina 25 m in več), industrijske stavbe (površina 4.000 m² in več, višina 25 m in več), prevzgojni domovi, zapori, vojašnice, zaklonišča (površine 2.000 m² in več, višina 25 m in več) itd.

- Manj zahteven objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne (Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, 4. člen).

- Nezahteven objekt je konstrukcijsko manj zahteven objekt, za katerega mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt. Izpolniti je potrebno poseben obrazec, iz katerega so razvidni vsi pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, kot na primer tehnični opis, površina, tloris, prerez, soglasja, odmik od sosednjih parcel itd. Izkazati pa mora tudi pravico graditi. Nezahtevni objekti so na primer: ograja (višina nad 2 m do vključno 3 m), podporni zid (višinska razlika med zemljiščem do 1,5 m), vodnjak (višina nad 5 m, globina nad 30 m), pomožni kmetijsko-gozdarski objekt – objekt, ki ni namenjen prebivanju, temveč kmetijski pridelavi, vrtnarjenju (površine do vključno 150 m² in višine do vključno 6 m) itd.

- Enostaven objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje. Enostavni objekti so navedeni v prilogi omenjene uredbe (Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, 6. člen). Distinkcije glede enostavnih objektov so zelo pomembne zato, ker se v skladu s 3. členom ZGO-1 gradnja enostavnega objekta lahko začne brez gradbenega dovoljenja, vendar pa seveda ne v nasprotju z veljavnim prostorskim aktom.

Kot je bilo že omenjeno, se vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja vloži na upravni enoti, na katere območju leži nepremičnina. Vloži se na posebnem obrazcu, v katerega je potrebno vnesti podatke o:

- parcelni številki,
- investitorju,
- katastrski občini zemljišča, kjer želimo graditi,
- vrstah objekta glede na namen.

Podani pa morajo biti tudi podatki o tem, ali gre za novogradnjo, pozidavo, nadzidavo, spremembo namembnosti, rekonstrukcijo, nadomestno gradnjo, odstranitev objekta itd.

2.2 ZGODOVINSKI PREGLED PRAVNE UREDITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Na nekdanjem Kranjskem so področje graditve in gradbenih zadev že leta 1875 uredili z gradbenim oziroma stavbnim redom. To je bil Stavbni red za vojvodino Kranjsko, ki je bil objavljen v knjižici Zakoni in ukazi za vojvodino Kranjsko, Postava od 25. oktobra 1875,

dež. zak. št. 26.. Ta stavni red je veljal za celotno vojvodino Kranjsko, razen za njeno glavno mesto Ljubljano, kjer je veljal poseben stavbni red, ki so ga izdali 25. maja 1896 v dež. zak., št. 28.. To je bil Stavbinski red za mesto Ljubljana, zakon z dne 25. maja 1896, veljaven za vojvodino Kranjsko.

Predpisi, ki so bili dani v veljavo leta 1875 in 1896 na področju graditve in gradbenih zadev, so bili pravna podlaga za predpise, ki veljajo še danes. Takrat so uvedli stavbno privolitev oziroma gradbeno dovoljenje, kot se imenuje danes. Ti predpisi se vse do danes – vsaj vsebinsko gledano, niso kaj bistveno spreminjali. Glavni instrumenti, s katerimi se danes zagotavlja varna in s prostorskimi načrti skladna graditev objektov, so bili vzpostavljeni že z obema omenjenima stavbnima redoma – z deželnim bolj ohlapno, z mestnim za Ljubljano pa precej podrobno.

Stavbni red (1875) je navajal, da je bila stavbna privolitev potrebna za gradnjo novih gradenj, prizidave, pozidave, dozidave in pa tudi za rekonstrukcijo že obstoječih stavb, če so ti popravki vplivali na varnost in trdnost same stavbe. Za manjše popravke na stavbah je bilo dovolj, če so popravilo samo naznanili pred pričetkom samega dela. To se je imenovalo naznanitev stavbe.

Takratni stavbni red je določal tudi samo vsebino prošnje oziroma vloge ter potrebne priloge. Graditelj, danes investitor, je moral pred pričetkom gradnje podati prošnjo za stavbno privolitev in pisno prositi, da mu določijo stavbno črto. Sama vsebina načrtov je bila že predpisana. Ta vsebina je bila pravna podlaga za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma stavbne privolitve. Obvezne sestavine stavbnega načrta so bile:

- tlorisi,
- mere,
- situacija,
- opisi izvedbe.

Investitor je moral priložiti stavbni načrt v dveh enakih izvodih.

Ko je bila prošnja vložena, je oblast, danes upravni organ, sestavila komisijo, ki je preverila stavbni osnutek oziroma načrt. Oblast je imela pri izdaji stavbne privolitve oziroma gradbenega dovoljenja pravico, da je od investitorja terjala, da je opravil vse popravke, ki so bili potrebni, da je bila gradnja v skladu z načrtom.

Urejena je bila možnost ugovora zoper odločitev komisije, ugovor je lahko podal investitor ali pa kateri izmed mejašev. Danes poznamo mejaše kot stranske udeležence. Pritožili so se lahko na stavbno prošnjo oziroma na stavbno črto. Udeleženci so imeli možnost vpogleda v stavbne obravnave.

Predpisi v stavbnem redu so določali tudi upravni postopek za izdajo gradbenega dovoljenja. Pred samo izdajo gradbenega dovoljenja je oblast opravila lokalni ogled najmanj 48 ur pred razglasitvijo odločitve. Na ogled so bili povabljeni mejaši in investitor. Če so bili podani kakršni koli ugovori, so se ti zapisali. V primeru ugovora s strani

stranskih udeležencev oziroma mejašev je bilo potrebno opraviti poskus poravnave. Če poravnava ni uspela, ugovori pa so bili utemeljeni, je prišlo do zavrnitve dovoljenja. Imeli so predpisano tudi vročitev dovoljenja sosedom. Zajamčena je bila tudi pravica do pritožbe oziroma do obnove postopka. Stavbna privolitev se je lahko ovrgla ali pa je prenehala veljati. To je pomenilo, da je gradbeno dovoljenje izgubilo svojo moč, če se dve leti od dneva, ko je bila privolitev izdana, ni začelo graditi.

Od leta 1931 so izšli številni predpisi, ki so urejali izvrševanje in uporabo gradbenih zakonov. Vsi ti zakoni so bili raztreseni na vse strani in nepregledni. Zato so izdali »Gradbene predpise«. Ti predpisi, ki so bili določeni v Gradbenih predpisih, so ostali v veljavi, dokler ni prišlo do pomembnejših sprememb na tem področju. Ti predpisi so bili:

- 1) Gradbeni zakon z dne 7. julija 1931, št. 21.743, SI. N. št. 133/XLII/294, s popravki 174/LVII/380, SI. L. št. 297/47 iz leta 1931;
- 2) Pravilnik za izdelavo regulacijskih načrtov z dne 14. junija 1932, SI. N. št. 152/LXIX/463, s popravki v št. 166/LXXIII/500, SI. L. št. 650/78;
- 3) Splošna navodila za izdelavo uredbe o izvajanju regulacijskega načrta in gradbenega pravilnika z dne 15. junija 1932, SI. N. št. 166/LXXIII, s popravki v št. 174/LXXVI/522, SI. L. št. 115/16 iz leta 1933;
- 4) Norme za označevanje regulacijskih načrtov za naselja z dne 15. februarja 1933, SI. N. št. 71/XXI/207, SI. I. št. 607/95.

V gradbenem zakonu z dne 7. junija 1931 je bilo določeno, da se nobena nova gradnja ne sme začeti graditi brez gradbenega dovoljenja. Za objekte, namenjene javni rabi, se je gradbeno dovoljenje lahko izdalo šele, ko je pristojna oblast izdala predhodno odobritev, da se določena zgradba lahko postavi. V pravilniku je bilo zapisano, za katere dele je bilo zahtevano gradbeno dovoljenje in za katere je bila dovolj samo prijava. Gradbeno dovoljenje je izdala občina.

Prošnji za gradbeno dovoljenje je bilo potrebno priložiti:

- 1) situacijski načrt stavbišča, in sicer v dveh izvodih.

Za manjša popravila in predelave, ki niso bile v zvezi z regulacijsko črto ali koristi sosedov, za te ni bilo potrebno pridobiti situacijskega načrta. Situacijski načrt je za privatno novogradnjo ali predelavo, popravilo že obstoječih zgradb predpisal lastnik ali njegov pooblaščenec ali z zakonom pooblaščen projektant;

- 2) načrt zgradbe v treh izvodih.

Načrt je bil izdelan v merilu 1:500 in v katastrskem merilu. Za manjša popravila je zadoščala že skica;

- 3) po potrebi tudi statični račun in tehnični opis zgradbe v dveh izvodih. Statični račun in tehnični opis je lahko predpisal samo projektant;

- 4) listino o določeni regulacijski in nivelacijski črti za zidanje;

- 5) prosilčev oziroma investitorjev dokaz o lastnini ali lastnikovo dovoljenje, da se smejo nameravana dela izvesti na zemljišču. Danes imenujemo to » dokaz o pravici graditi«.

V tem času so bili predpisani tudi komisijski ogledi. Ko je občina prejela prošnjo za izdajo gradbenega dovoljenja, je morala v 10 dneh opraviti komisijski ogled na samem kraju. Pri tem ogledu so zaslišali vse interesente, sosede in odposlance gradbenega odbora. Nato so sestavili zapisnik o poteku razprave in ga odposlali v mnenje gradbenemu odboru. Ti gradbeni odbori so bili posvetovalni organi občin v gradbenih zadevah. Na podlagi tega mnenja občina izda odlok in ga preda naprej prosilcu, interesentom in gradbenemu odboru.

Pri sami gradnji se je izvajal nadzor. Izvajali so ga tehnični organi dotične občine. Ti organi so imeli vpogled v odobreni načrt in gradbeno dovoljenje. Če so ugotovili, da se gradnja ne izvaja po pravilih, torej brez gradbenega dovoljenja in tehničnih predpisov, je občina prepovedala nadaljnjo gradnjo. Če pa se je gradilo brez gradbenega dovoljenja, toda po predpisih, je moral lastnik zaprositi za dovoljenje za nadaljevanje gradnje. Gradnja brez dovoljenja in neupoštevanje gradbenih predpisov se je kaznovala z denarnimi kaznimi.

Občina je morala pred uporabo pregledati dovršitev gradnje in izdati odobritev za uporabo zgradbe. To je morala storiti v 10 dneh po prejemu prijave. Brez te odobritve lastnik privatne zgradbe ni smel uporabljati ali jo dati v najem drugemu. Pri pregledu so bili prisotni člani gradbenega odbora, arhitekt ali gradbeni strokovnjak in zdravnik.

Občina je imela tudi pravico razlastitve, kar je pomenilo, da je lahko v javno korist razlastila privatne nepremičnine ali jih obremenila s pravico služnosti zoper volje lastnikov, kot na primer za razširitev novih cest, razširitev javnih zgradb, za regulacijo rek, ...

Gradbeno dovoljenje je izgubilo svojo veljavnost, če se gradnja ni začela v dveh letih od dneva, ko je bila vročena odločba o dovoljenju. Na prošnjo se je lahko ta rok tudi podaljšal, vendar ne za več kot dve leti (Mulaček, 1940, str. 7–120).

V obdobju po vojni je bila potrebna obnova porušene domovine. Novoizvoljena oblast je pustila v veljavi vsa tista določila gradbenega zakona iz leta 1931, ki niso bila v nasprotju z zakoni povojne Jugoslavije. Tako je bila v letu 1948 sprejeta Temeljna uredba o gradnji (Ur. l. FLRJ 46/1948) (Rakar, Krofl, str. 187). Predpisi te uredbe veljajo za se zgradbe za kapitalno graditev in za družbeni standard, bodisi da se gradijo za državna gospodarska podjetja, urade ali ustanove ali pa za združne in družbene organizacije, gospodarska podjetja in državljane. Predpisi te uredbe veljajo ne glede na to, ali gradi zgradbo investitor v lastni režiji ali pa jo gradi gradbeno podjetje ali posameznik, ki je pooblaščen za izvajanje gradbenih del (Temeljna uredba o gradnji, 1. člen). Temeljna uredba je prenehala veljati leta 1958.

Leta 1953 je oblast najprej sprejela Uredbo o uporabi zemljišč za gradbene namene (Ur. l. LRS, št. 44/1953), leta 1956 pa še Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene (Ur. l. LRS, št. 13/1956). V tem obdobju investitor ni mogel pridobiti gradbenega dovoljenja, dokler mu pristojni organ ni izdal najprej načelnega, pozneje pa posebnega dovoljenja, da

sme konkretno zemljišče uporabljati za določeno gradnjo (Rakar, Krofl, str. 187). Uredba o uporabi zemljišč za gradbene namene v svojem 1. členu navaja, da je Izvršni svet Ljudske republike Slovenije zavaroval splošne družbene koristi tako, da so se smela zemljišča uporabljati za gradbene namene. Ta uredba je prenehala veljati, ko je pričel veljati Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene. Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene je imel 16 členov, ki so določali:

- zakaj se zakon sprejme;
- kdo določa gradbene okoliše;
- kdo izda odloke in na kakšnem območju;
- na kaj je potrebno paziti pri določanju gradbenih okolišev;
- katera zemljišča se ne smejo uporabljati za gradbene namene;
- nezazidljiva zemljišča in izjeme;
- zavarovana zemljišča;
- obstoječe gradbene objekte;
- izdajo gradbenega dovoljenja;
- do kdaj se morajo izdelati odloki, prekršek;
- odstranitev začete gradnje;
- izvrševanje določb;
- izdajo uredbe za izvrševanje zakona (Krofl, str. 17).

Konec petdesetih in šestdesetih let je vse bolj dozorevalo spoznanje, da je treba pri razvoju poleg socialne in ekonomske upoštevati tudi prostorsko komponento. Tako so v drugi polovici šestdesetih let razvili in uzakonili regionalno in urbanistično planiranje (Rakar, Krofl, str. 187).

Leta 1958 je bila sprejeta Uredba o gradnji (Ur. l. FLRJ, št. 32/1958), ki je zajemala:

- splošne določbe;
- izvajalce gradbenih objektov;
- izvedba in nadzorstvo nad izvedbo gradbenega objekta:
 - gradbeno dovoljenje,
 - izvedba gradbenega objekta,
 - tehnični pregled gradbenega objekta,
 - uporabno dovoljenje za gradbeni objekt;
- določbe o kaznih;
- predhodne in končne določbe.

Leta 1961 je bil sprejet Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov (Ur. l. FLRJ, št. 45/1961), ki je bil razdeljen na:

- splošne določbe,
- investicijski program,
- dovoljenje za gradnjo,
- tehnični pregled investicijskega objekta,
- izdelavo investicijskega programa in investicijske tehnične dokumentacije,
- graditev investicijskih objektov,

- graditev investicijskih objektov za trg,
- izvajanje del v lastni režiji,
- nadzorstvo,
- kazenske določbe,
- prehodne in končne določbe.

Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov je zahteval, da mora investitor k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti še potrdilo pristojnega organa, da je nameravana gradnja v skladu s prostorskim in urbanističnim načelom (Rakar, Krofl, str. 187).

Leta 1967 sta bila sprejeta:

1) Zakon o regionalnem prostorskem planiranju (Ur. l. SRS, št. 16/1967), ki je bil sprejet 18. aprila 1967. Razdeljen je bil na:

- splošne določbe:

Da se zagotovijo možnosti za načrten gospodarski in družbeni razvoj, za varovanje pokrajin, za urejanje in za smotrno gospodarjenje s prostorom, se na območju Socialistične republike Slovenije uvaja regionalno prostorsko planiranje (Zakon o regionalnem prostorskem planiranju, 1. člen). Regionalno prostorsko planiranje je sestavni del družbenega planiranja in se opira na dolgoročno družbeno-politična in ekonomska izhodišča in predvidevanja (Zakon o regionalnem prostorskem planiranju, 3. člen);

- regionalni prostorski plan;
- kazenske določbe;
- predhodne določbe.

2) Zakon o urbanističnem planiranju (Ur. l. SRS, št. 16/1967), ki je bil razdeljen na:

- splošne določbe;
- vsebino urbanističnega programa, urbanističnega načrta, zazidalnega načrta in urbanističnega reda;
- izdelavo in sprejetje urbanističnega programa, urbanističnega načrta, zazidalnega načrta in urbanističnega reda;
- lokacija;
- urbanistična služba;
- urbanistična inšpekcija;
- kazenske določbe;
- prehodne in končne določbe.

Zakon določa urejanje, graditev, rekonstrukcijo in sanacijo naselij, komunalne opremljenosti naselij ter varstvo družbenih prostorskih koristi, ki se izvaja v skladu z urbanističnim programom, z urbanističnimi načrti, zazidalnimi načrti in urbanističnimi redi (Zakon o urbanističnem planiranju, 1. člen). Zakon določa tudi, da se urbanistični načrt izdeluje za območje mesta ali naselja in za njegovo okolico. Zazidalni načrti se izdelujejo za mesto ali za njegova posamezna območja, za naselja in za posamezna območja zunaj naselij, določena za posebne namene. Za območja, določena za posebne namene, se po tem zakonu šteje območje zunaj mesta, ki je namenjeno za turizem in rekreacijo (Zakon o urbanističnem planiranju, 5. člen).

Ta zakon je uvedel tudi lokacijsko dovoljenje in določila, kdaj lokacijsko dovoljenje ni potrebno. Za graditev objektov mora pridobiti investitor lokacijsko dovoljenje (Zakon o urbanističnem planiranju, 17. člen). Lokacijsko dovoljenje ni potrebo za:

- tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih;
- adaptacije, s katerimi se ne spreminjajo zunanost, velikost ali namen obstoječih objektov;
- za postavitev turističnih opozorilnih tabel, panojev in reklam;
- za graditev pomožnih objektov, kot so drvarnica, čebelnjaki in še mnogi drugi (Zakon o urbanističnem planiranju, 19. člen). Lokacijsko dovoljenje izda za urbanizem pristojni občinski upravni organ. Za objekte, ki imajo širši regionalni pomen, izda lokacijsko dovoljenje republiški sekretariat za urbanizem po poprejšnjem zaslišanju za urbanizem pristojnega občinskega upravnega organa (Zakon o urbanističnem planiranju, 21. člen).

Od leta 1973 dalje je graditev objektov v Socialistični republiki Sloveniji urejal republiški Zakon o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 42/1973) je obsegal naslednja poglavja:

- Splošne določbe,
- Izdelavo tehnične dokumentacije,
- Gradbeno dovoljenje,
- Gradnjo objektov,
- Tehnični pregled objektov in uporabno dovoljenje,
- Izročitev zgrajenega objekta,
- Graditev objektov občanov in civilnih pravnih oseb,
- Kazenske določbe,
- Prehodne in končne določbe (Krofl, str. 27).

Leta 1984 je Sloveniji sprejela nove zakone, in sicer:

1) Zakon o urejanju prostora (Ur.l. SRS, št. 18/1984), ki je bil sprejet 7. maja 1984.

Razdeljen je bil na:

- Splošne določbe,
- Pogoji in usmeritve za urejanje prostora,
- Planiranje v prostoru,
- Postopek za usklajevanje interesov v prostoru,
- Predhodne in končne določbe.

Urejanje prostora po tem zakonu je varovanje splošnega pomena in skrb za njihovo smotrno rabo, usmerjanje razvoja dejavnosti v prostoru in njihova prostorska organizacija ter določanje namenske rabe prostora, tako da je usklajena s prostorskimi možnostmi in družbenimi potrebami (Zakon o urejanju prostora, 1. člen).

2) Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18/1984) je bil razdeljen na:

- Splošne določbe,
- Temeljna načela za urejanje naselij in drugih posegov v prostor,
- Prostorske izvedbene akte,
- Parcelacijo,
- Lokacijo,

- Organizacijo upravnih organov in strokovnih služb za urejanje prostora,
- Inšpekcijsko nadzorstvo,
- Kazenske določbe,
- Prehodne in končne določbe.

Urejanje naselij je urbanistično načrtovanje graditve, širitve in prenove naselij, določanje pogojev za prenos načrtovanih objektov in naprav v prostoru ter urbanistični nadzor nad njihovim izvajanjem (Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, 1. člen) Zakon o urejanju prostora (Ur. l. SRS, št. 18/1984) in Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur. l. SRS, št. 18/1984) sta zamenjala dotedanjo urbanistično zakonodajo iz leta 1967.

3) Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. l. SRS, št. 18/1984). Zemljišča po tem zakonu so:

- zemljišča, ki so s srednjeročnim družbenim planom namenjena za graditev objektov in naprav;
- zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti, naprave in zemljišča, za katera so izdelana predpisana dovoljenja za graditev (Zakon o stavbnih zemljiščih, 1. člen). Vsi trije zakoni so brez večjih vsebinskih sprememb veljali do leta 2002.

V obdobju od 1984 do 2002 so bili v veljavi med drugimi tudi:

- Zakon o graditvi objektov (Ur. l. SRS, št. 34/1984, 29/1986 in Ur. l. RS, št. 71/1993, 29/1995, 59/1996, 45/1999, 42/2000-Odl. US);
- Zakon o planiranju in urejanju prostora v predhodnem obdobju (Ur. l. RS, št. 48/1990). Zakon je bil leta 2000 dopolnjen;
- Zakon o urejanju prostora (Ur. l. SRS, št. 18/1984 in Ur. l. RS, št. 71/1993). Leta 1993 je bil zakon spremenjen glede postopka sprejemanja lokacijskih načrtov, pridobivanja upravnih dovoljenj in drugih vprašanj, ki jih glede objektov iz 1. člena ureja Zakon o dopolnitvah zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in da se ne uporabljajo odločbe tega zakona, ki so z njim v nasprotju (Krofl, str. 32).

2.3 ZAKON O GRADITIVI OBJEKTOV

Konec leta 2002 je bil sprejet Zakon o graditvi objektov, objavljen je bil v Uradnem listu RS, št. 110/2002 (ZGO-1). Zakon je v uporabi od 1. 1. 2003. Skupaj z Zakonom o urejanju prostora (ZUreP-1 Ur. l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007_ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)), sta nadomestila prejšnjo zakonodajo s tega področja. Zakon o graditvi objektov je od svoje izdaje doživel že veliko sprememb. Po 1. januarju 2003, ko je prišel v veljavo ZGO-1, ni več dvojnega postopka. Pred tem je bilo potrebno najprej pridobiti lokacijsko dovoljenje in nato še gradbeno dovoljenje. Zadnja sprememba tega zakona je bila 27. julija 2012.

ZGO-1 se je leta 2007 dopolnil in spremenil. Takrat je ta zakon doživel največjo spremembo. Cilj vseh teh sprememb in dopolnitev je bil, da se poenostavi postopke in tudi samo izdelavo projektne dokumentacije. Odpravile naj bi se tudi administrativne in

druge ovire, ki so za varovanje javne koristi nepotrebne. Zakon o spremembah in dopolnitvah je bil objavljen v Uradnem listu RS, pod številko 126/07–ZGO–1B. V veljavo je stopil 15. aprila 2008.

Glavne spremembe novele ZGO-1B so bile:

- 1) uvedla se je nova vrsta objektov glede na zahtevnost, in sicer nezahtevni objekti;
- 2) uvedlo se je območje za določitev strank v postopku;
- 3) občina lahko po novem z odločbo zaveže lastnika objekta, da se izvede nujno potrebna vzdrževalna dela, če objekt slabo vpliva na podobo naselja;
- 4) jasno je opredeljen pojem komunalna oskrba stanovanjske stavbe;
- 5) jasneje je opredeljen postopek pridobivanja projektnih pogojev iz soglasij;
- 6) v zvezi s postopkom izdaje uporabnega dovoljenja je predvidena možnost izdaje uporabnega dovoljenja za manj zahtevne objekte brez predhodne izvedbe tehničnega pregleda;
- 7) po novem ni več določanja gradbenih parcel za obstoječe objekte;
- 8) uvedena je novost glede dokazovanja pravice graditi za objekte gospodarske javne infrastrukture;
- 9) drugače in bolj natančno so opredeljeni nekateri pojmi, kot rekonstrukcija objekta in sprememba namembnosti;
- 10) lokacijska informacija po novem ni več obvezna;
- 11) sprememba je tudi pri priključitvi nameravane gradnje na javno infrastrukturo (E-uprava, 2012).

Zakon o graditvi objektov, v nadaljevanju ZGO-1, je temeljni predpis, ki ureja pogoje za graditev objektov skupaj z zakonom o splošnem upravnem postopku, po načelu subsidiarne uporabe ZUP. Vendar se je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja najprej potrebno ravnati po ZGO-1, saj so nekatere določbe v ZUP drugače urejene ali jih ni.

Vsebinsko ZGO-1 zajema in ureja:

- 1) Splošne določbe,
- 2) Temeljne določbe,
- 3) Graditev objekta,
- 4) Organizacijo in delovno področje poklicnih zbornic,
- 5) Inšpekcijsko varstvo,
- 6) Kazenske določbe,
- 7) Predhodne in končne določbe.

2.3.1 PRIMERJAVA SEDANJEGA ENOFAZNEGA POSTOPKA S PREJŠNJIM DVOFAZNIM

Zakonodaja na področju graditve je brez večjih vsebinskih sprememb veljala od leta 1984 pa vse do leta 2002. Pred letom 2002 je veljal dvojni postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja, pridobiti je bilo potrebno namreč dve odločbi o posegu v prostor. Najprej je

bilo potrebno pridobiti lokacijsko dovoljenje in nato še gradbeno dovoljenje. Po 1. januarju 2003 je bil z uveljavitvijo ZGO-1 ukinjen dvojni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. Uveljavili so enofazni postopek, kjer predhodna pridobitev lokacijskega dovoljenja ni bila več potrebna; gre za združitev teh dveh postopkov v enega, z vsemi zahtevami in vsebino iz prejšnjih dveh postopkov. Še vedno je potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolniti vse predpisane pogoje in zahteve, predpisane v odločbi, s katero se izda gradbeno dovoljenje. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja so navedeni v 66. členu ZGO-1-UPB1 in jih navajamo v nadaljevanju dela.

2.4 ZAKONODAJA, NA KATERO SE PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA NEPOSREDNO NAVEZUJE

Glavni predpis, ki ureja postopek izdaje gradbenega dovoljenja, je ZGO-1, uporablja se skupaj z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP, Ur. l. RS št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl. US (48/2009 popr.), 8/2010). Pri samem postopku pa se uporabljajo še drugi predpisi, kot: Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013), Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, Zakon o varstvu okolja (ZVO-1, Ur. l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl. US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD Odl. US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl. US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 97/2012 Odl. US:U-I-88/10-11), Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008) in še mnogo drugih.

Pri izdaji gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati prostorske akte države in lokalnih skupnosti. S tega vidika bomo v nadaljevanju predstavili slednje.

2.4.1 ZAKON O UREJANJU PROSTORA

ZUreP-1 je z vidika pridobivanja gradbenega dovoljenja pomemben v delu prostorskega načrtovanja in uveljavljanja prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirke prostorskih podatkov.

ZUreP-1 določa temeljne cilje urejanja prostora. V 3. členu zakon navaja, da je namen urejanja prostora, da se omogoči skladen prostorski razvoj z usklajevanjem gospodarskih, družbenih in okoljskih vidikov. Usmerjanje razvojnih procesov in z njimi povezanih prostorskih ureditev mora izhajati iz uravnoteženosti razvojnih potreb, pri čemer je treba prostor urejati tako, da se:

- 1) zagotavlja vzdržen prostorski razvoj z racionalno rabo prostora in ohranjanjem prostorskih zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;

- 2) omogoča kakovostne življenjske razmere v mestih in na podeželju, zagotavlja kvaliteten in human razvoj mest in drugih naselij ter zagotavlja njihovo oskrbo;
- 3) doseže prostorsko usklajenost in med seboj dopolnjuje se razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- 4) zagotavlja prostorske možnosti za skladen razvoj skupnosti;
- 5) zagotavlja funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo v skladu z zakonom;
- 6) zagotavlja varstvo okolja, ohranja naravno in kulturno dediščino, omogoča trajnostno rabo naravnih dobrin in varuje druge kakovosti naravnega in bivalnega okolja;
- 7) omogoča obrambo države in zagotavlja varstvo pred naravnimi nesrečami (ZUreP-1, 3. člen).

Urejanje prostora mora prispevati k urejenosti in k ustvarjanju reda v prostoru. Zakon o urejanju prostora je začel veljati leta 2003. V velikem delu ga je leta 2007 razveljavil ZPNačrt.

2.4.2 PROSTORSKI AKTI DRŽAVE IN LOKALNIH SKUPNOSTI

Vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem ureja ZPNačrt. Zakon ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora, opremljanja stavbnih zemljišč ter vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema (ZPNačrt, 1. člen).

ZPNačrt v svojem 14. členu določa, da se prostorske ureditve načrtujejo s prostorskimi akti. Z njimi se določajo posegi v prostor ter pogoji in merila za njihovo izvedbo. Prostorske akte delimo na:

- državne,
- občinske,
- medobčinske prostorske akte.

Državna prostorska akta sta:

- 1) državni strateški prostorski načrt,
- 2) državni prostorski načrt.

Občinska prostorska akta sta:

- 1) občinski prostorski načrt.
- 2) občinski podrobni prostorski načrt.

Medobčinski prostorski načrt je regionalni prostorski načrt (ZPNačrt, 14. člen).

Državni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z državnim strateškim prostorskim načrtom, razen v primeru načrtovanja prostorskih ureditev za sanacijo naravnih in drugih nesreč, določenih s tem zakonom. Regionalni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z državnimi prostorskimi akti. Občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi

prostorskimi akti in regionalnimi prostorskim načrtom. Občinski podrobni prostorski načrt ne sme biti v nasprotju z občinskim strateškim prostorskim načrtom. Za prostorske akte po tem zakonu, razen za državni strateški načrt, se izvedejo postopki celovite presoje vplivov na okolje (ZPNačrt, 15. in 16. člen).

S prostorskimi akti država in občine urejajo prostor na svojem območju, akti morajo biti med seboj usklajeni. Država in občine vse prostorske ureditve načrtujejo s prostorskimi akti. Z njimi se določajo posegi v prostor in pogoji za izvedbo posegov, določa se tudi prostorsko urejanje, načrtovanje, odmera komunalnega prispevka, način gradnje, zaščita ter lastninska pravico.

2.4.3 POMEN PROSTORSKIH AKTOV

Prostorski akti so svojevrstni splošni pravni akti, namenjeni načrtovanju prostorskih ureditev. Njihove vsebine so strateške (usmeritve v zvezi s posegi v prostor) in izvedbene (vrste mogočih posegov v posegov v prostor ter merila za njihovo izvedbo). V skladu z delitvijo pristojnosti za prostorsko načrtovanje med državo in občino vsaka raven pripravlja in sprejema svoje prostorske akte – država državne, občina občinske – obstajajo pa tudi prostorski akti za načrtovanje prostorskih ureditev več občin – medobčinski prostorski akti (Blaganje et al., 2010, str. 714).

S prostorskimi akti skušajo država in občine omogočiti ohranjanje naravne, kulturne dediščine, naravnih virov, zagotoviti skladen razvoj na različnih območjih, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambo, kakovostno bivanje, ohranjanje kulturne dediščine in še druge določene značilnosti. Posege v prostor je potrebno načrtovati tako, da se ohranjajo določene značilnosti v okolju, da se omogoči učinkovita gospodarska raba zemljišč, zdravje prebivalstva in ohranitev okolja ter naravnih virov še za prihodnje generacije.

Od vseh 211 naših občin je do sedaj sprejelo in izdalo nove prostorske akte okoli 25 % občin. Na ministrstvu jih je v obravnavi približno 28 %, okoli 9 % občin še ni začelo postopka uveljavite novih prostorskih načrtov. Ostale občine so v postopku pridobitve.

3 POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vsak upravni postopek se začne na zahtevo stranke ali po uradni dolžnosti. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja gre za zasebni interes stranke in se začne na zahtevo stranke – investitorja. Začne se, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri upravnem organu, pristojnem za gradbene zadeve.

Da lahko investitor pridobi gradbeno dovoljenje, mora imeti pred oddajo vloge na upravno enoto pripravljeno projektno dokumentacijo: PGD – projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Projektno dokumentacijo pripravi projektant. Za različne namene določena projektna dokumentacija v Pravilniku o projektni dokumentaciji obsega:

- idejno zasnovo (IDZ), namen te je pridobitev projektnih pogojev oziroma soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev;
- idejni projekt (IDP), katerega namen je izbor najustreznejše variante nameravanega objekta oziroma načina izvedbe del, ki se izdelava, če je tako določeno s posebnimi predpisi ali če to izrecno pisno zahteva investitor;
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja;
- projekt za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje;
- projekt izvedenih del (PID), katerega namen je pridobitev uporabnega dovoljenja (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 2. člen).

S projektno dokumentacijo odgovorni projektanti določijo lokacijske, funkcionalne, tehnične in oblikovne značilnosti predvidene gradnje tako, da ob upoštevanju naročila investitorja zagotovijo skladnost s prostorskimi akti, zanesljivost in evidentiranost (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 3. člen).

V splošnem se neki upravni postopek začne bodisi po uradni dolžnosti ali pa na zahtevo stranke. Upravni postopek se začne na zahtevo stranke, kadar stranka želi, da se razveljavi kakšna obveznost ali se stranki prizna kakšna pravica. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se vedno začne na zahtevo stranke – investitorja, ki pri pristojnem organu za gradbene zadeve vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

Kot sem že omenila, izdajajo gradbena dovoljenja pristojni organi za gradbene zadeve. Za objekte državnega pomena izdaja gradbeno dovoljenje Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, za objekte, ki niso državnega pomena, pa upravne enote, na katerih območjih leži nepremičnina, ki je predmet gradnje. Objekti državnega pomena so pomembni za razvoj Republike Slovenije in lahko vplivajo na zdravje, okolje, varnost večjega števila ljudi (ZGO-1, 24. člen). Za izdajo gradbenih dovoljenj za večino vseh objektov so pristojne upravne enote.

Po začetku upravnega postopka se začne ugotovitveni postopek, v tem postopku je potrebno ugotoviti vsa dejstva in okoliščine, ki so pomembne za odločitev v upravni zadevi, in strankam omogoči, da uveljavijo svoje pravice in pravne koristi. To se lahko doseže v skrajšanem ugotovitvenem postopku ali pa v posebnem ugotovitvenem postopku (Androjna in Kerševan, 2006, str. 300).

ZGO-1 predvideva dve vrsti postopka izdaje gradbenega dovoljenja, in sicer:

- posebni ugotovitveni postopek ter
- skrajšani ugotovitveni postopek.

Na območjih, ki se urejajo z državnim ali občinskim načrtom, se gradbena dovoljenja izdajajo v skrajšanem ugotovitvenem postopku, razen če poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji izrecno ne določa drugače (ZGO-1, 60. člen).

ZGO-1 določa tudi druge možnosti skrajšanega ugotovitvenega postopka, in sicer lahko na zahtevo investitorja upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje v skrajšanem ugotovitvenem postopku tudi za gradnjo manj zahtevnega objekta, ki ni predviden na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, če so izpolnjeni pogoji, da:

- je predmet gradbenega dovoljenja stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo;
- je iz vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo, v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da to vplivno območje ne sega preko meje gradbene parcele;
- iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih;
- je takšna stavba od meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj polovico svoje višine, merjeno od terena do kapi, ali pa da so, če je ta oddaljenost manjša, pridobljene notarsko overjene izjave lastnikov sosednjih zemljišč in objektov, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidno iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma če takšni lastniki izjavo dajo na zapisnik pri pristojnem gradbenem organu;
- nameravana gradnja ne leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovalni pas objekta gospodarske javne infrastrukture ali pa, da je, če leži nameravana gradnja na območju takšnega varovalnega pasu, pridobljeno soglasje upravljavca objekta gospodarske javne infrastrukture in
- nameravana gradnja ne leži na območju, ki je varovana po predpisih o varstvu kulturne dediščine ali po predpisih o ohranjanju narave ali pa da je, če leži nameravana gradnja na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine oziroma ohranjanju narave, pridobljeno kulturnovarstveno oziroma naravovarstveno soglasje (ZGO-1, 61. člen).

V skrajšanem ugotovitvenem postopku se lahko izda gradbeno dovoljenje tudi za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali za spremembo namembnosti, če investitor zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja priloži notarsko overjeno soglasje takšnega števila etažnih lastnikov, kot ga določajo predpisi o stanovanjskih razmerjih, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidno iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja

oziroma če takšni lastniki dajo takšno izjavo na zapisnik pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve (ZGO-1, 61. člen). Na območjih, ki se urejajo s prostorskim redom, se gradbena dovoljenja izdajajo v posebnem ugotovitvenem postopku (ZGO-1, 60. člen).

Gradbena dovoljenja, ki se ne izdajo v skrajšanem ugotovitvenem postopku, se izdajo v posebnem ugotovitvenem postopku. Kadar se izdaja gradbeno dovoljenje v posebnem ugotovitvenem postopku, vsebuje tudi ustno obravnavo. Posebni ugotovitveni postopek daje možnost, da se stranke na ustni obravnavi seznanijo z nameravano gradnjo in podajo svoja mnenja ter se soočijo s stranko z nasprotujočim mnenjem. S tem postopkom je potrebno ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za odločitev pri izdaji gradbenega dovoljenja. Ustna obravnava je del posebnega ugotovitvenega postopka, kjer se v večini uporabljajo določbe iz ZUP in nekaj določb iz ZGO-1.

Ustna obravnava se razpiše z vabilom. Pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, naj se seznanijo z nameravano gradnjo. V tem vabilu je potrebno stranke posebej opozoriti na to, da se bo v primeru, če se vabilu ne bodo odzvale in svojega izostanka opravičile, štelo, da se strinjajo z nameravano gradnjo. Stranka lahko v primeru opravičenega izostanka do izdaje gradbenega dovoljenja svojo izjavo poda tudi pisno, sicer se šteje, da se strinja z nameravano gradnjo (ZGO-1, 63. člen).

Ustna obravnava je javna, lahko pa uradna oseba, ki vodi postopek, iz ustne obravnave izključi javnost od celotne ali delne obravnave, in sicer če:

- to zahtevajo razlogi morale ali javne varnosti;
- je podana resna in neposredna nevarnost, da bi bila ustna obravnava ovirana;
- je treba obravnavati razmerja v kakšni rodbini;
- je treba obravnavati okoliščine, ki pomenijo državno, vojaško, uradno, poslovno, poklicno, znanstveno ali umetniško tajnost (ZUP, 155. člen). Ustna obravnava se opravi praviloma na sedežu organa, ki vodi postopek. Če je potreben ogled v kraju izven njegovega sedeža, se lahko opravi ustna obravnava na kraju ogleda. Lahko pa organ določi tudi drugi kraj, če se s tem občutno zmanjšajo stroški ali pa se lahko obravnavana stvar reši hitreje (ZUP, 160. člen).

Oseba, ki priglasi svojo udeležbo v posebnem ugotovitvenem postopku, mora zahtevi za priznanje statusa stranke v vlogi navesti tudi, kaj je njen pravni interes in predložiti dokaze. Pristojni upravni organ pred izdajo odločbe preuči vsa dejstva, ki se ugotovijo z dokazi. Kot dokaz se uporabi vse, kar je primerno za ugotavljanje stanja stvari in kar ustreza posameznemu primeru, zlasti listine, priče, izjave strank, izvedencev in ogleda (ZUP, 164. člen). Najpogosteje se kot dokazi uporabljajo listine in ogledi. Stranka, ki nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze. Investitor pa lahko kadar koli med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predložiti pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo (ZGO-1, 65. člen).

Organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveri, ali:

- je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom;

- je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta;
- so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja;
- ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana;
- je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakonit način izpolnjeni takšne njegove obveznosti;
- ima investitor pravico graditi (ZGO-1, 66. člen).

1) ZAHTEVA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

Zahtevo za izdajo vložijo investitor pri pristojnem organu za gradbene zadeve. Zahteva se vložijo na posebnem obrazcu. V zahtevo je potrebno vpisati:

- podatke o parcelni številki;
- podatke o katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo, kjer bodo potekali priključki na infrastrukturo;
- podatke o vrsti objekta glede na namen.

ZGO-1 v svojem 54. členu navaja, da je potrebno zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti še najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami in druge listine, če tako določa zakon, kot na primer okoljevarstveno soglasje, revizijsko poročilo. Zakon v tem členu določa tudi, da če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo objekta, je potrebno navesti tudi:

- številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967.

Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo.

2) PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA (PGD)

Kakor je bilo že omenjeno, je za izdajo gradbenega dovoljenja potrebno pripraviti projekt. Investitor mora izbrati projektanta, ki izdelava projektno dokumentacijo. ZGO-1 v svojem 2. členu navaja, da je projektna dokumentacija sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določajo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in obsega idejno zasnovane, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za razpis in projekt za izvedbo.

Projektna dokumentacija mora biti izdelana v slovenskem jeziku. Del projektne dokumentacije se izdelava tudi v digitalni obliki, in sicer po vsebini in obliki, s tem zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju. Minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, predpiše vsebino in obliko projektne dokumentacije, način njene izdelave in vrste načrtov, ki pridejo v poštev za posamezne vrste stavb in gradbenih inženirskih objektov, glede na namen njihove uporabe, raven obdelave in glede na vrsto gradnje (ZGO-1, 35. člen). Vsebina in oblika projektne dokumentacije je določena s Pravilnikom o projektni dokumentaciji. Pravilnik o projektni

dokumentaciji navaja v svojem 37. členu, da mora biti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in del projekta izvedenih del predložen tudi v digitalni obliki, v skladu z določbami predpisov o prostorskem informacijskem sistemu.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) sestavljajo:

- vodilna mapa:

Vsebuje podatke o projektu in udeležencih pri graditvi, lokacijske podatke ter druge dokumente, iz katerih izhajajo podatki, pomembni za ugotavljanje skladnosti rešitev v projektu s prostorskimi akti, izpolnjevanju bistvenih zahtev nameravane gradnje in drugi podatki, pomembni za odločanje v upravnem postopku;

- načrti:

Vsebujejo sistematično urejene sestave grafičnih prikazov in opisov, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in s pomočjo katerih je mogoče skupaj z drugimi predpisanimi sestavinami dokazati, da bo nameravana gradnja skladna s prostorskimi akti izpolnjevala bistvene zahteve ter da bodo za objekt, za katerega je to določeno s posebnimi predpisi, zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba brez grajenih ovir;

- elaborati:

Vsebujejo študije, zasnove, strokovne ocene, geodetske načrte, konservatorske načrte ter druge tehnične dokumente v zvezi z gradnjo, kadar so zaradi 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 (Pravilnik o projektni dokumentaciji, 5. člen).

3) SOGLASJE

ZGO-1 navaja, da je soglasje potrditev pristojnega soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti (ZGO-1, 2. člen). Če nameravana gradnja leži na območju, ki je s posebnimi predpisi ali s tem zakonom opredeljena kot varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, ali na območju, ki je s predpisi opredeljeno kot varovalno območje, je treba k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca. V tretjem odstavku tega člena je določeno, da če se nameravana gradnja priključi na objekte, ki zagotavljajo minimalno komunalno oskrbo oziroma če se zaradi gradnje spremeni kapaciteta obstoječih priključkov, je treba pridobiti soglasje za priključitev na podlagi idejne zasnove ali idejnega projekta. Namesto soglasja za priključitev se lahko uporabi soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 49. b člen). Soglasja k projektnim rešitvam se izdajo proti plačilu takse v skladu z zakonom, ki ureja upravne takse (ZGO-1, 51. člen).

4) DOKAZILO O PRAVICI GRADITI NA ZEMLJIŠKI PARCELI

Dokazilo o pravici graditi je dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na določenem zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo (ZGO-1, 2. člen).

Investitor mora zahtevi za izdajo priložiti tudi pravico graditi na določeni zemljiški parceli, če ta pravica ni vpisana v zemljiško knjigo. 56. člen ZGO-1 določa, da kot dokazilo o pravici graditi velja:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega je razvidno, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini;
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini;
- druga listina, ki v skladu z zakonom dokazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

5) DELO PRISTOJNEGA UPRAVNEGA ORGANA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

Upravni organ mora najprej preveriti, ali se parcela predvidene gradnje nahaja na območju, kjer je po prostorskem aktu gradnja nameravanega objekta sploh dopustna. Te podatke upravni organ pridobi z vpogledom v prostorski akt, ki velja na obravnavanem področju. V ogromni večini primerov je to prostorski akt občine. Če bi bile izpolnjene določbe ZPNačrt, bi to že nekaj let morali biti občinski prostorski načrti, na nekaterih območjih pa občinski podrobni prostorski načrti. Razen 25% občin, ki so že sprejele svoje nove prostorske načrte, so v vseh ostalih občinah to še vedno stari in zastareli, mnogokrat spremenjeni prostorski izvedbeni akti po zakonodaji iz leta 1984, največkrat prostorski ureditveni pogoji.

Občina je dolžna upravni enoti posredovati vse prostorske akte tako, da je dolžnost upravnega organa zgolj vpogled v prostorske akte.

- V postopku je upravni organ dolžan preveriti, ali je predmetna parcela morebiti varovana na podlagi posebnega predpisa ali je potrebno pridobiti soglasja pristojnih soglasodajalcev.
- Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora biti izkazana pravica graditi – to je temeljni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Način njenega izkazovanja je bil prikazan zgoraj.
- Investitor mora pred izdajo gradbenega dovoljenja dokazati, da je poravnal vse finančne obveznosti, ki pogojujejo izdajo gradbenega dovoljenja kot na primer:
 - komunalni prispevek;
 - morebitno odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč;
 - morebitno odškodnino zaradi uzurpacije in degradacije zemljišča, ki pa je obvezna samo v primerih, kadar se z gradbenim dovoljenjem, kadar je to mogoče, »legalizira« neki že izveden nelegalen poseg v prostor – nedovoljena ali neskladna gradnja.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mora po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja o tem obvestiti občino, na katere območju je nameravana gradnja, in jo hkrati pozvati, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku (E-uprava, 2012).

3.1 POPOLNOST VLOGE

ZGO-1 v 54. členu navaja, da se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Vlogo vloži investitor. V zahtevi mora navesti:

- podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in
- podatke o vrsti objekta glede na namen.

Da je vloga popolna, mora biti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloženo:

1) najmanj dva izvoda za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami:

- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- dokazilo o pravici graditi;

2) druge listine, če tako določa zakon.

Med druge listine, se šteje:

- revizijsko poročilo:

Revizija projektne dokumentacije je kontrola brežhibnosti in računske pravilnosti tistih sestavin za pridobitev gradbenega dovoljenja, s katerimi se dokazuje, da bo objekt izpolnjeval predpisane bistvene zahteve, da bo v skladu s prostorskim aktom in gradbenimi predpisi in da bo objekt funkcionalen in primerno oblikovan, njegova raba pa učinkovita, varčna in gospodarna (ZGO-1, 2. člen);

- poročilo o vplivih na okolje, za objekte z vplivom na okolje:

Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo objekta, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte zgrajene pred letom 1967 (ZGO-1, 54. člen).

Vlogo sprejme pristojni organ. Na zahtevo stranke mora uradna oseba sprejem vloge tudi uradno potrditi.

Vse priloge so obvezne sestavine zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Če vloga ne vsebuje vseh prilog, gre za nepopolno vlogo. Če je vloga nepopolna, pomeni, da ne vsebuje vsega, kar je potrebno priložiti. Organ določi tudi rok, v katerem se morajo te pomanjkljivosti odpraviti. Če se pomanjkljivosti vloge odpravijo v roku, ki ga je določil organ, se šteje, da je bila vloga vložena takrat, ko so bile te pomanjkljivosti odpravljene. Če pa stranka pomanjkljivosti ne odpravi v določenem roku, ki seveda ne sme biti prekratek, potem organ s sklepom vlogo zavrže. Zoper tak sklep je dovoljenja pritožba.

Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja je razvidna iz priloge 1.

3.2 KOMUNALNI PRISPEVEK

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor plačati komunalni prispevek v skladu z ZPNačrt. Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga

zavezanka ali zavezanec plača občini. V znesek plačanega komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. S plačilom komunalnega prispevka so poravnani stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, ne pa tudi stroški dejanske zgraditve priključkov, ki bremenijo investitorja.

Merila za odmero komunalnega prispevka in način njegove odmere so določena v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur. l. RS, št. 117/2004, 75/2005, 80/2007, 95/2007). Komunalni prispevek se odmeri z odmerno odločbo na zahtevo zavezanca ali po uradni dolžnosti. Če se postopek odmere komunalnega prispevka začne na zahtevo zavezanca iz prejšnjega odstavka, mora biti zahtevi priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka. Če je postopek odmere komunalnega prispevka začne po uradni dolžnosti, potem ko občina od upravne enote prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora biti obvestilu upravne enote priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je potreben za odmero komunalnega prispevka (Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka, 3. člen).

Komunalni prispevek se odmeri:

- v primeru priključitve objekta na komunalno infrastrukturo;
- zaradi izboljšanja opremljenosti stavnega zemljišča s komunalno opremo (Zorec, 2010, str. 16).

4 GRADBENO DOVOLJENJE

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ dovoli gradnjo in s katero določi konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (ZGO-1, 2. člen). Gradbeno dovoljenje je upravni akt, ki določa pogoje, ki morajo biti izpolnjeni za gradnjo. Z odločbo se ugotovi, ali je nameravana gradnja v skladu s prostorskimi aktom. Objekt, ki se bo gradil, mora izpolnjevati zahtevane pogoje in z gradnjo ne smejo biti kršene pravice tretjih oseb ali javna korist.

Odločba se izda pisno. Izjemoma se lahko v primerih, ki jih določa zakon, odloči tudi ustno. Tudi če se odločba razglasi ustno, jo je treba izdati pisno. Odločbo je potrebno stranki izročiti v izvorniku (ZUP, 210. člen).

Gradbeno dovoljenje je torej upravna odločba v pisni obliki in mora po skladu z ZUP, po njegovem 210. členu, vsebovati naslednje sestavine:

- uvod,
- naziv,
- izrek (dispozitiv),
- obrazložitev,
- pouk o pravnem sredstvu.

Če se odločba izda v fizični obliki, potrebuje še:

- podpis uradne osebe in žig organa.

Če se odločba izda v elektronski obliki, potrebuje:

- varna elektronska podpisa uradne osebe in organa, overjenega s kvalificiranim potrdilom.

Če je varen elektronski podpis uradne osebe overjen s kvalificiranim potrdilom, ki vsebuje navedbo organa, potem varen elektronski podpis ni potreben. V primerih, za katere tako določa zakon ali na podlagi zakona izdan predpis, posamezni deli v odločbi niso obvezni.

Če se odločba izdelava samodejno, ima lahko namesto podpisa in žiga faksimile.

Poleg sestavin, ki jih določa ZUP za pisno odločbo, mora odločba v izreku gradbenega dovoljenja vsebovati še:

- osnovne podatke o zemljišču,
- natančne podatke o lokaciji in vrsti objekta,
- podatke o projektu in datum njegove izdelave,
- čas veljavnosti gradbenega dovoljenja,
- v primeru nadomestne gradnje pa tudi datum, do katerega je potrebno odstraniti nadomeščen objekt (ZGO-1, 68. člen).

Gradbeno dovoljenje je potrebno, kot je bilo že omenjeno, za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, odstranitev obstoječega objekta, nadomestno gradnjo in za dela, ki so v zvezi s spremembo namembnosti.

4.1 SESTAVINE GRADBENEGA DOVOLJENJA S Poudarkom NA IZREKU

1) UVOD

Uvod odločbe obsega:

- ime organa, ki odločbo izdaja;
- predpis o njegovi pristojnosti;
- osebno ime stranke in njenega morebitnega zakonitega zastopnika ali pooblaščenca;
- na kratko označeno zadevo, za katero gre v postopku (ZUP, 210. člen).

2) NAZIV

Vsaka odločba mora biti označena kot taka. Izjemoma se lahko z zakonom ali odlokom samoupravne lokalne skupnosti določi, da je lahko odločba poimenovana tudi drugače. Odločba določa, da se mora vsako odločbo označiti kot tako, na primer gradbeno dovoljenje, soglasje itd. (ZUP, 212. člen).

3) IZREK (DISPOZITIV)

V izreku se odloči o samem predmetu postopka in o vseh zahtevah stranke. V skladu z zakonom se lahko določijo tudi pogoji ali naloge, povezane z odločitvijo organa o predmetu postopka. Če se z odločbo naloži kakšno dejanje, se določi v izreku tudi, v katerem roku ga je potrebno opraviti. Kadar je predpisano, da pritožba ne zadrži izvršitve odločbe, mora biti to navedeno v izreku. V izreku se določi tudi o stroških postopka. Uradna oseba določi njihov znesek, kdo jih mora plačati, komu in v katerem roku, ali navede, da bo o stroških postopka izdan poseben sklep. Izrek mora biti kratek in določen, če pa je potrebno, se lahko razdeli na več točk (ZUP, 213. člen).

Po 213. členu ZUP ima izrek obvezne in neobvezne sestavne dele. Neobvezni sestavni deli so lahko določeni tudi kot obvezni, če tako določi področni predpis.

Obvezni sestavni deli izreka:

- odločitev o predmetu postopka,
- odločitev o vseh zahtevah stranke,
- odločitev o stroških postopka.

Neobvezni sestavni deli:

- paricijski rok:

To je rok, v katerem nastane pravica oz. obveznost;

- klavzula o nesuspendivnosti pritožbe:

Ta se zabeleži v izrek, kadar je to potrebno po področni zakonodaji.

Če je v odločbi predpisano, da pritožba ne zadrži izvršitve odločbe, mora biti to navedeno v izreku.

Gradbeno dovoljenje mora po ZGO-1-UPB1, kot je že bilo omenjeno, poleg vseh sestavin, ki so predpisane v ZUP za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi podatke o:

- zemljišču,
- lokaciji in vrsti objekta,
- projektu in datum njegove izdelave,
- čas veljavnosti gradbenega dovoljenja,
- v primeru nadomestne gradnje pa tudi datum, do katerega je potrebno odstraniti nadomeščen objekt (ZGO-1, 68. člen).

4) OBRAZLOŽITEV

Obsega:

- obrazložitev zahtevkov strank in njihove navedbe o dejstvih;
- ugotovljeno dejansko stanje in dokaze, na katere je le-to oprto;;
- razlage, odločilne za presojo posameznih dokazov;
- navedbo določb predpisov, na katere se opira odločba;
- razlage, ki glede na ugotovljeno dejansko stanje narekuje takšno odločbo in
- razlage, zaradi katerih ni bilo ugodeno kakšnemu zahtevku (ZUP, 214. člen).

5) S POUKOM O PRAVNEM SREDSTVU

S poukom o pravnem sredstvu se stranki sporoči, ali lahko vloži zoper odločbo pritožbo ali pa začne spor ali kakšen drug postopek pred sodiščem (ZUP, 215. člen).

Primer odločbe je razviden v prilogi 2.

4.2 VROČANJE, DOKONČNOST, PRAVNOMOČNOST IN IZVRŠLJIVOST

1) VROČITEV ODLOČBE

Vročanje pomeni prenos odločbe oziroma spisa od organa k stranki. Odločba, ki je izdana v upravnem postopku, pridobi moč oziroma začne učinkovati pravno šele potem, ko je vročena stranki. Odločba, ki stranki ni bila vročena oziroma ni bila vročena pravilno, nima pravnih učinkov.

Če organ, ki je opravil vročitev, nima dokazov o vročitvi, lahko izvede poseben ugotovitveni ali dokazni postopek.

ZUP določa načine vročitve. Sam način vročitve določi organ, katerega odločbo je treba vročiti. Odločbe se lahko vročajo po pošti, lahko jih vroča organ po svoji uradni, pravni ali fizični osebi, ki opravlja vročanje spisov kot svojo dejavnost. Spisi pa se lahko vročajo tudi po elektronski pošti. Postopek takšnega vročanja določi vlada Republike Slovenije z uredbo.

Odločbe se praviloma vročajo samo ob delavnikih in podnevi. Izjemoma lahko tudi ponoči, nedeljah, praznikih, če tako določi poseben zakon. Lahko se vročijo tudi ob sobotah, če obratuje pošta tudi ob sobotah (ZUP, 83. člen).

ZUP v svojem 85. členu določa tudi kraj vročitve, kjer se vročitev lahko izvrši. Navaja, da se vročitev praviloma opravi v stanovanju oziroma tam, kjer je naslovnik zaposlen. Lahko se vroči odvetniku ali notarju v njegovi pisarni. Lahko se vroči tudi izven teh prostorov, če je naslovnik pripravljen spis sprejeti.

Vabila, odločbe, sklepi in drugi uradni spisi morajo biti vročeni tako kot določa ZUP, in sicer za osebni prevzem v 87. členu in za pravne osebe v 91. členu istega zakona. 87. člen ZUP določa, da se morajo vse odločbe in sklepi, ki jim je določen rok, ki se ne more podaljšati, vročiti osebno tistemu, ki so mu namenjeni. Gre za osebno vročitev, ki se opravi po kraju vročanja v roke naslovnika. Spis se vroči v roke naslovniku.

Če vročevalec ne najde naslovnika, mu pusti sporočilo, kje in kdaj mu bo spis ponovno vročen. Kot dokazilo, da je bila odločba resnično vročena, služi vročilnica. Vročilnica je potrdilo o vročitvi, ki ga podpišeta prejemnik in vročevalec. Prejemnik z besedami napiše na naročilnico datum prejema (ZUP, 97. člen).

V primeru, da vročitve ni bilo možno izvesti, se lahko vročitev opravi tako, da vročevalec na primernem mestu pusti obvestilo o dokumentu, ki se vroča. Ta dokument vsebuje podatke o tem, kje lahko naslovnik dokument prevzame ter opozorilo v primeru, če naslovnik ne bo prevzel dokumenta v 15 dneh. Tisti dan, ko naslovnik prevzame dokument, se šteje, da je vročitev opravljena.

Odločba, izdana v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, se vroči investitorju in drugim strankam v postopku ter pošlje vsem pristojnim soglasodajalcem, ki so dali soglasje, pristojnemu upravnemu organu za prostorske zadeve tiste občine, na katere območju naj bi se izvedla gradnja ter pristojnemu gradbenemu inšpektorju. Vročeni odločbi se, razen investitorju projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in drugih listin, na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ne prilaga (ZGO-1, 69. člen).

2) DOKONČNOST

ZUP določa, da je določba, ki se ne more več izpodbijati s pritožbo, dokončna (ZUP, 224. člen). Odločba postane dokončna, ko zoper njo ni več mogoče vložiti pritožbe kot rednega pravnega sredstva. Stranka lahko na podlagi dokončnosti začne izvajati pravico, saj je postopek na prvi stopnji pravno končan.

ZGO-1 v 3. členu določa, da lahko investitor z gradnjo začne tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, vendar na lastno odgovornost. Tu gre za prenos odgovornosti iz države na stranko. V tem primeru tvega investitor, ki je začel gradnjo na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja. V primeru, da se to gradbeno dovoljenje v kasnejših postopkih odpravi oziroma izreče za nično, mora investitor že zgrajeni objekt odstraniti. Tu gre za posebnost procesne ureditve ZGO-1.

Gradbeno dovoljenje je dokončno, če:

- zoper gradbeno dovoljenje pritožba ni bila vložena;
- se vsi potencialni pritožniki pritožbi odpovejo, kar ZGO-1 dovoljuje kot posebnost v razmerju do ZUP;
- je bila zoper izdelano gradbeno dovoljenje vložena pritožba, pa jo je pristojni drugostopenjski organ zavrnil oziroma ovrigel;
- je bila zoper izdano gradbeno dovoljenje vložena pritožba, pa je ni vložila upravičena oseba oziroma je bila vložena prepozno;
- je gradbeno dovoljenje izdal pristojni drugostopenjski organ, zoper katerega pa ni dovoljena pritožba, temveč le upravni spor (Breznik in Duhovnik, 2005, str. 53).

Gradbeno dovoljenje je torej dokončno, če ni bilo nobene pritožbe na gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala upravna enota, ali če je bila pritožba zoper gradbeno dovoljenje s strani drugostopenjskega organa pravnomočno zavrnila, pa tudi, če je bila podana tožba v upravnem sporu zoper odločbo drugostopenjskega organa – Ministrstva za infrastrukturo in prostor – s katero je le-to zavrnilo pritožbo zoper gradbeno dovoljenje, ki ga je izdala upravna enota.

3) PRAVNOMOČNOST

Pravnomočnost sledi dokončnosti. Pravnomočnost odločbe nastopi, ko so izčrpana vsa pravna sredstva, ki jih je mogoče vložiti zoper odločbo, torej tudi upravni spor, medtem ko je zoper pravnomočno odločbo pod točno in restriktivno določenimi pogoji mogoče vložiti izredna pravna sredstva – revizijo in obnovo postopka.

ZUP določa, da postane pravnomočna odločba, ki se ne more več izpodbijati v upravnem sporu ali v drugem sodnem postopku, stranka pa je z njo pridobila določene pravice oziroma so ji bile naložene določene obveznosti. Če se s pritožbo ali s tožbo izpodbija posamezni del izreka odločbe, lahko postanejo deli izreka odločbe, ki se ne izpodbijajo in niso odvisni od drugih delov izreka odločbe, dokončni in pravnomočni. Če se odločba izpodbija v upravnem sporu ali drugem sodnem postopku, se sodna odločba ne odpravi oziroma razveljavi, postane pravnomočna tedaj, ko postane pravnomočna sodna odločba, s katero je bilo odločeno o njeni zakonitosti. Zakon navaja, da je pravnomočno odločbo mogoče odpraviti, razveljaviti ali spremeniti samo na podlagi pravnih sredstev, določenih za zakonom (ZUP, 225. člen).

Pravnomočno gradbeno dovoljenje je torej dovoljenje, ki ga je izdala upravna enota, zoper katerega ni bilo nobene pritožbe, ali če je upravno sodišče s pravnomočno sodbo zavrnilo tožbo v upravnem sporu, vloženo zoper zavrnitev pritožbe, oziroma je vrhovno sodišče v pritožbi ali reviziji, vloženi zoper sodbo upravnega sodišča, odločilo tako, da je odločitev o zavrnitvi pritožbe ostala v veljavi.

Pravnomočnost odločbe pomeni, da odločbe ne moremo več izpodbijati s tožbo v upravnem sporu ali zahtevati spremembo, odpravo ali razveljavitev. Stranka s pravnomočno odločbo pridobi določeno pravico oziroma ji je naložena določena

obveznost. ZUP določa, da so materialno pravnomočne samo pozitivne določbe. Pozitivne določbe so tiste, s katerimi so stranke pridobile pravice oziroma so jim bile naložene obveznosti in so bile vsebovane v izreku odločbe. To je treba posebej poudariti zato, ker odločbe o gradbenih dovoljenjih praviloma obsegajo zelo podrobne in obsežne obrazložitve, ki pa same po sebi niso izvršljive. Zavrnilne odločbe ne postanejo pravnomočne. Stranka v primeru zavrnilne odločbe lahko vloži nov zahtevek.

4) IZVRŠLJIVOST

Izvršljivost je v tesni povezanosti z dokončnostjo odločbe. Izvršljivost odločbe nastopi običajno s dokončnostjo, lahko pa nastopi tudi s pravnomočnostjo, če je tako določeno s posebnimi zakoni.

ZUP navaja, da se odločba, izdana v upravnem postopku, izvrši, ko postane izvršljiva. Odločba prve stopnje postane izvršljiva, ko:

- se vroči stranki, če pritožba ni dovoljena;
- preteče rok za pritožbo, če pritožba ni bila vložena;
- se vroči stranki, če pritožba ne zadrži izvršitve;
- se stranki vroči odločba, s katero se pritožba zavrže ali zavrne.

Odločba druge stopnje, ki nadomesti odločbo prve stopnje, postane izvršljiva, ko se vroči stranki. Če je v odločbi določeno, da se dejanje, ki je predmet izvršbe, mora opraviti v določenem roku, postane odločba izvršljiva s pretekom tega roka. Če v določbi ni določeno, v katerem roku je treba opraviti dejanje, postane odločba izvršljiva v 15 dneh od dneva, ko je bila izdana, razen če je določeno, da se izvrši takoj zaradi nujnih ukrepov. Z odločbo dani rok za njeno izvršitev oziroma predpisani 15-dnevni rok za izvršitev začne teči od dne, ko je odločba po drugem in tretjem odstavku tega člena postala izvršljiva (ZUP, 282. člen).

4.3 VELJAVNOST

Gradbeno dovoljenje ima omejeni rok veljave. V ZGO-1 je določeno, da gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo:

- v primeru zahtevnega objekta: v treh letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru manj zahtevnega objekta: v dveh letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru spremembe namembnosti in nezahtevnega objekta: v enem letu po njegovi pravnomočnosti (ZGO-1, 71. in 74. č člen).

ZGO-1 v 71. členu navaja tudi, da se času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem leži nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, v primeru spremembe ali dopolnitve izvedbenega prostorskega akta oziroma nadomestitve z novim izvedbenim prostorskim aktom, te spremembe oziroma dopolnitve ne morejo vplivati na veljavnost gradbenega dovoljenja.

Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko tudi podaljša. Pristojni organ za gradbene zadeve lahko na zahtevo investitorja v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, podaljša veljavnost gradbenega dovoljenja za največ dvakrat in to skupaj za največ dve leti. Veljavnost se podaljša z odločbo, izdano v skrajšanem postopku in brez strank, če ni v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom, ki velja v času izdaje odločbe (ZGO-1, 72. člen). Veljavnosti gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt ni mogoče podaljšati (ZGO-1, 74. č člen).

Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni. Investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. Investitor je dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja, kadar bi za gradnjo objekta, rekonstrukcijo oziroma s spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem, in elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev. V teh primerih se izda nova odločba, ki jo upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank. Vendar samo v primeru, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave. Ne smejo se spremeniti pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 73. člen).

Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni tudi v primeru, če investitor prenese pravico gradnje na drugo osebo. Potem se lahko na zahtevo te osebe dovoljenje spremeni. Novi investitor mora zahtevi za spremembo predložiti dokazilo o pravici graditi. V tem primeru se gradbeno dovoljenje spremeni, čas njegove veljavnosti pa ostane z izdajo odločbe o njegovi spremembi nespremenjen (ZGO-1, 73. člen). Gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti (ZGO-1, 74. č člen).

4.4 GRADBENO DOVOLJENJE PO NAMENU

4.4.1 NOVOGRADNJA

Novogradnja je izvedba del, s katerimi se gradi nov objekt oziroma se objekt dozida, nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji videz (ZGO-1, 2. člen).

Kakor je bilo že navedeno, se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ne glede na navedeno lahko investitor na lastno odgovornost z gradnjo začne tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 3. člen).

Slika 1: Novogradnja zahtevnega objekta – Vrtec Radeče



Vir: Posavski obzornik, 2012.

4.4.2 PRIZIDAVA

Če želimo objektu prizidati prizidek, moramo za to pridobiti gradbeno dovoljenje, če gre za zahtevne ali manj zahtevne objekte. Sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja in izdelave projektne dokumentacije je enak kot pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za novogradnjo, dodati pa moramo posnetek trenutnega obstoječega stanja objekta.

Če gre za prizidek, ki ni namenjen bivanju in ne vpliva na okolje, kot na primer zimski vrt, pa zanj ne potrebujemo gradbenega dovoljenja, ker gre za enostaven objekt. Zanj je povsem dovolj, če pridobimo lokacijsko informacijo. Njena pridobitev sicer ni več predpisana z nobenim predpisom, se je pa z njo mogoče prepričati, da bo nameravani enostavni objekt skladen z določbami veljavnega prostorskega akta, tako kot to zahteva drugi odstavek 3. člena ZGO-1.

Slika 2: Prizidek k hiši



Vir: Gradnje-lamut, 2013.

4.4.3 NADZIDAVA

Tudi za nadzidavo potrebujemo gradbeno dovoljenje. Če se pri nadzidavi poveča bruto prostornina obstoječega objekta za več kot deset odstotkov, potem se šteje, da gre za takšno nadzidavo, ki šteje gradnjo novega objekta, drugače pa se nadzidava šteje za rekonstrukcijo. Vsaka prizidava ali nadzidava tako kot rekonstrukcija je namreč poseg v nosilno konstrukcijo obstoječega objekta in daje stavbi nov videz, zato je za prizidavo ali nadzidavo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, odvisno od tega, za koliko se bo povečala prostornina objekta, pa je, ali bo izdano gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo ali za novogradnjo.

Slika 3: Nadzidava



Vir: Gradisan, 2013.

4.4.4 LEGALIZACIJA

Vsak investitor mora pred gradnjo kakršnega koli objekta najprej pridobiti gradbeno dovoljenje; če gradbenega dovoljenja ne pridobi, gre za nelegalno gradnjo.

Legalizacija objekta v pogovornem jeziku pomeni pridobiti veljavno gradbeno dovoljenje za objekte, ki so se gradili brez gradbenega dovoljenja ali objekt ni bil zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem. Za sam začetek postopka legalizacije objekta je potrebno najprej izkazati lastništvo parcele, na kateri stoji objekt. Legalizacija v gradbeni zakonodaji ni posebej urejena.

Sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za nedovoljene oziroma črne gradnje se praktično v ničemer ne razlikuje od postopka pridobitve gradbenega dovoljenja za novogradnjo. Lastnik mora pridobiti vsa potrebna soglasja, plačati komunalni prispevek ter druge prispevke in plačati kazni, ki jih določa zakon. Upravni organ pa odloča glede na

zadnje legalno stanje na zemljišču, ne glede na to, da je na njem brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem zgrajen objekt.

4.4.5 SPREMEMBA NAMEMBNOSTI

Sprememba namembnosti objekta je izvedba del, ki ne predstavljajo gradnje in s katerimi se tudi ne spreminja zunanje videza objekta, predstavljajo pa takšno spremembo rabe objekta oziroma njegovega dela, da se z njo posledično poveča vpliv objekta na okolico (Svetina, 2005, str. 30).

ZGO-1 navaja, da se z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko investitor na lastno odgovornost začne z deli, s katerimi se namerava spremeniti namembnost objekta ali dela objekta oziroma prostor v njem, tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, seveda pod enakim pogojem lastne odgovornosti, kot velja v drugih primerih. Z deli, ki so v zvezi s spremembo rabe, se lahko začne brez gradbenega dovoljenja, če investitor pred začetkom del pridobi lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je takšna spremenjena raba skladna z izvedbenim prostorskim aktom (ZGO-1, 4. člen).

Razlika med spremembo namembnosti in spremembo rabe je v tem, da je sprememba namembnosti izvedba del, ki ne predstavljajo gradnje in se z njo tudi ne spreminja zunanji videz objekta, predstavlja pa takšno spremembo rabe objekta oziroma njenega dela, da se poveča vpliv objekta na okolje. Medtem ko je sprememba rabe izvedba del, ki predstavljajo spremembo namembnosti, vendar se zaradi nje ne spremeni velikost in zunanji videz objekta, niti se ne povečuje vplivov na okolje (ZGO-1, 2. člen).

4.4.6 REKONSTRUKCIJA

Rekonstrukcija objekta se lahko začne na podlagi pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Rekonstrukcija objekta pomeni spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam. Gre za izvedbo del, s katerimi se bistveno spremeni velikost, zunanji videz in namembnost objekta, hkrati pa se spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivosti ali se izvedejo druge njegove izboljšave (ZGO-1, 2. člen).

Slika 4: Rekonstrukcija hiše



Vir: Gratingmteam-gradbeništvo, 2013.

5 STRANKE V POSTOPKU

Zakon o splošnem upravnem postopku v svojem 42. členu določa, da je stranka v upravnem postopku lahko vsaka fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, na katere zahtevo je začel postopek ali zoper katero teče postopek. Brez stranke upravni postopek ne more teči.

Oseba, ki želi v postopku nastopati kot stranka, mora imeti:

- sposobnost biti stranka, ki se pokriva s pravno sposobnostjo;
- opravilno sposobnost, vezano na poslovno sposobnost;
- stvarno legitimacijo, upravičenje ali obveznost v predpisu (Jerovšek in Kovač, 2010, str. 87).

ZGO-1 v svojem 2. členu določa, da so udeleženci, ki sodelujejo pri graditvi objektov, naslednji:

- investitor – je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objektov ali graditev izvaja sam;
- projektant – je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri projektiranju;
- izvajalec – je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri izvajanju pripravljalnih del na gradbišču, izvajanje gradbenih del, montažnih in pri vgrajevanju strojnih in električnih inštalacij ter izvajanju zaključnih gradbenih del;
- nadzornik – je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri opravljanju gradbenega nadzora;
- revident – je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri reviziji projektne dokumentacije (ZGO-1, 2. člen).

Udeleženci pri graditvi objektov imajo z ZGO-1 natančno določene naloge in pogoje, pod katerimi jih smejo oziroma morajo izvajati, vendar vsi nimajo oziroma ne morejo imeti položaja strank v upravnih postopkih v zvezi z graditvijo objekta. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je stranka samo investitor. Projektant, izvajalec in nadzornik tega položaja nimajo, so pa udeleženci pri tehničnem pregledu, ki se izvaja v okviru upravnega postopka, v katerem se odloča o uporabnem dovoljenju.

Ena od številnih pomembnih sprememb Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B), ki je začel veljati leta 2008, je bilo tudi območje za določitev strank. V svojem 62. členu navaja, da je območje za določitev strank matematično izračunano območje, ki se izračuna na podlagi Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja Ur. l. RS, št. 37/08. Ta sprememba je veljala le do 18. marca 2011, ko je bila razveljavljena. Stranski udeleženci naj bi se ponovno določali po 43. členu ZUP. Tako mora upravni organ samostojno ugotoviti, katere so tiste osebe, katerih pravne koristi bi lahko bile prizadete in jih imajo torej te pravice varovati.

42. člen ZUP namreč določa, da je lahko stranka v upravnem postopku vsaka fizična ali pravna oseba zasebnega ali javnega prava, na katere zahtevo je začel postopek (aktivna stranka) ali zoper katero teče postopek (pasivna stranka). Stranke so lahko tudi drugi (skupina oseb itd.), če so lahko nosilci pravic in obveznosti, o katerih se odloča v upravnem postopku. 43. člen ZUP določa, da ima kot stranski udeleženelec, ki ima vse pravice stranke, pravico udeleževati se postopka tudi oseba, ki izkaže pravni interes, s tem da je določeno, da pravni interes izkaže taka oseba že samo s tem, da zatrjuje, da vstopa v postopek zaradi varstva svojih pravnih koristi. Vendar pa je v istem členu dovolj jasno določeno, da je pravna korist neposredna, na zakon ali drug predpis oprta osebna korist.

Povsem v skladu s tem je določba 65. člena ZGO-1, da mora stranka, ki nasprotuje nameravani gradnji, za svoje trditve predložiti dokaze. V zvezi s tem je v povezavi s prej citirano določbo ZUP jasno, da je sprejemljiv dokaz samo tak, ki se pravilno sklicuje na zakon ali na drug predpis, seveda tudi na predpis (občinski odlok ali vladno uredbo), s katerim je bil sprejet prostorski akt, ki velja na zadevnem območju.

5.1 INVESTITOR

Investitor je oseba, ki mora poskrbeti za vse potrebne vloge, naročila in prijave, določene s tem zakonom ter izmed odgovornih projektantov imenovati odgovornega vodjo projekta. V primerih, predpisanih s tem zakonom, mora investitor poskrbeti tudi za revizijo projektne dokumentacije, pred pričetkom gradnje pa tudi zagotoviti strokovno nadzorstvo nad gradnjo (ZGO-1, 27. člen).

Investitor je torej pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev ali izvaja svojo graditev. Je tudi oseba, ki pridobi pravico graditi na določeni nepremičnini ali zemljišču. Investitor je lahko samo tisti, ki izkaže pravico graditi, ki je tudi eden od pogojev za gradnjo. Izbere si projektanta, ki bo izdelal projekt. Če na projektu dela več projektantov, izbere vodjo projekta.

Pred pričetkom gradbenih del mora pridobiti gradbeno dovoljenje. Investitor zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži pri pristojnem organu za gradbene zadeve ali upravni enoti za objekte, ki nimajo državnega pomena.

Investitor mora za manj zahtevne ali nezahtevne objekte poleg gradbenega dovoljenja poskrbeti tudi, da so urejeni vsi potrebni projektni pogoji, soglasja za priključitev na komunalno infrastrukturo in izdelana projektna dokumentacija. Poskrbeti mora tudi za gradbeni nadzor in izbrati ustreznega izvajalca del. Investitor mora izdelati tudi varnostni načrt, če je objekt večji kot 350 m² uporabne površine. Za zahtevne objekte mora investitor izbrati izvajalca. Ta se navadno izbere na javnem natečaju. Poskrbeti mora tudi za varnost na gradbišču. Na koncu mora pri organu za gradbene zadeve vložiti tudi

zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Nadzornik nato ugotovi, ali je bil objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem in se objekt lahko uporablja (Gradim, 2012).

Investitor je torej v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja nujna (aktivna) stranka, tak položaj pa ima tudi v vseh drugih upravnih postopkih v zvezi z graditvijo objekta, npr. v postopkih pridobivanja lokacijske informacije, projektnih pogojev in soglasij, odmere komunalnega prispevka oziroma v postopku presoje vplivov na okolje, kadar je ta predpisan. Prav tako je investitor (pasivna) stranka v primeru upravnega postopka, ki ga vodi gradbeni inšpektor zaradi nadzorstva nad skladnostjo gradnje z gradbenim dovoljenjem. Tako v primeru neskladne gradnje ZGO-1 v svojem 153. členu določa, da pristojni gradbeni inšpektor odredi, da se gradnja, ki se izvaja v nasprotju z gradbenim dovoljenjem, ustavi, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja, ali pa prepove uporabo objekta oziroma tisti njegov del, ki se uporablja v nasprotju s pogoji iz gradbenega dovoljenja, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja in novega uporabnega dovoljenja.

5.2 PROJEKTANT

Projektant je oseba, ki izdelava načrt za objekt in pripravi projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

ZGO-1 določa, da lahko dejavnost projektiranja opravlja pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja oziroma ima kot samostojni podjetnik posameznik takšno dejavnost priglašeno pri pristojni davčni upravi. Dejavnost projektiranja sme opravljati tudi posameznik, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za odgovornega projektanta, če poleg pogojev, določenih z delovno-pravnimi in drugimi predpisi, izpolnjuje še pogoj, da ima v skladu z določbami tega zakona pridobljeno licenco za samostojno opravljanje projektiranja ob pogoju vzajemnosti. Opravljajo ga tudi druge tuje pravne osebe in njihove podružnice v Republiki Sloveniji, če izpolnjujejo predpisane pogoje (ZGO-1, 28. člen).

Projektna dokumentacija, ki jo je potrebno priložiti za izdajo gradbenega dovoljenja, se naroči pri projektnem podjetju. Podjetje mora biti vpisano v imenik projektivnih podjetij pri Inženirski zbornici Slovenije (IZS). Tu imenujejo odgovornega projektanta, ki skrbi za skladnost celotnega izdelanega načrta z gradbenimi predpisi, prostorskimi akti in pogoji pristojnih soglasodajalcev.

Odgovorni vodja projekta je posameznik, ki projektantu odgovarja za medsebojno usklajenost vseh načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo, in za kakovost obdelave celotnega projekta (ZGO-1, 2. člen).

Odgovorni projektant in odgovorni vodje projekta morajo biti vpisani v imenik pooblaščenih arhitektov in inženirjev pri Zbornici za arhitekturo in prostor (ZAPS) ali Inženirski zbornici Slovenije (IZS), kjer pridobijo pooblastilo za projektiranje. Na njihovih internetnih straneh so objavljeni tudi sezname vseh pooblaščenih arhitektov in inženirjev.

Kot sem že omenila, projektant ni stranka v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, je pa eden od udeležencev pri tehničnem pregledu kot posebnem upravnem dejanju v upravnem postopku, v katerem se izda uporabno dovoljenje za zgrajen ali rekonstruiran objekt oziroma objekt, ki se mu je na podlagi gradbenega dovoljenja spremenila namembnost. Uporabno dovoljenje se namreč mora pridobiti za vse gradnje, za katere je bilo poprej izdano gradbeno dovoljenje. Se pa projektanti zelo pogosto pojavljajo kot pooblaščenca investitorjev v postopkih izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj.

5.3 ZASTOPNIKI

ZUP v svojem 53. člen navaja, da stranka oziroma njen zakoniti zastopnik lahko določi pooblaščenca, ki stranko zastopa v postopku. Izjema so dejanja, kjer mora stranka sama dati izjave. Dejanja v postopku, ki jih opravi pooblaščenec v mejah pooblastil, imajo enak učinek, kot če bi jih opravila stranka sama.

Poleg strank so posebnost tudi projektanti, ki lahko nastopajo v več vlogah, ne samo kot pogodbeni partner – izvajalec investitorja, temveč v jeziku upravnega postopka kot strankin pooblaščenec, če tako določa pogodba med investitorjem in projektantom. Pri tem je treba upoštevati pravila ZUP-a glede pooblaščenca, od pooblastila, vlaganja vlog, vročanja, navajanja zastopstva v uvodu odločbe itd. Čeprav projektant ne bi bil strankin pooblaščenec, mora v vsakem primeru izpolnjevati zakonske pogoje kot tak (Gruden in Kovač, 2007, str. 50).

5.4 STRANSKI UDELEŽENCI

Nekaj splošnih navedb o stranskih udeležencih v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je bilo podano že v uvodu tega poglavja. Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za območje, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, je samo investitor. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja s katerikoli drugim prostorskim aktom, se imajo poleg investitorja pravico udeleževati postopka še naslednji stranski udeleženci:

- lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve;
- lastniki zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna cesta in na katerih so predvideni komunalni priključki, prikazani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ter imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na kakšnih nepremičninah;
- drugi subjekti, če tako določa zakon.

Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki je imetnik služnostne oziroma stavne pravice, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, lahko dokaže z overjeno listino, da je imetnik te pravice (ZGO-1, 62. člen).

6 ZAKLJUČEK

V diplomskem delu sem razložila, kaj je gradbeno dovoljenje, predstavila zakonodaja, na katero se navezuje pridobitev gradbenega dovoljenja, in opisala sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja.

Zgodovinski pregled pravne ureditve gradbenega dovoljenja je bil predstavljen v podpoglavju »Zgodovinski pregled pravne ureditve gradbenega dovoljenja«. Že v času avstro-ogrske monarhije je bilo potrebno za novogradnjo, dozidave, popravke ali preureditve in nadzidave pridobiti gradbeno dovoljenje oziroma stavbno privolitev. V obdobju od leta 1967 do 1996 je bilo potrebno pridobiti tudi lokacijsko dovoljenje. Nato pa se je leta 1996 uvedlo posebno dovoljenje za gradnjo, ki je združevalo gradbeno dovoljenje in lokacijsko dovoljenje. Po letu 2003 ni bilo več obeh združenih dovoljenj, ampak je bilo za urejanje gradbenih zadev potrebno pridobiti samo gradbeno dovoljenje.

Sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja naj bi bil sedaj enostavnejši. Sprememba zakonodaje v letu 2003 in spremembe v naslednjih letih naj bi poenostavile postopke pridobitve gradbenega dovoljenja. Sedaj ni več dvojnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja, saj ni več potrebno predhodno pridobiti lokacijskega dovoljenja in nato še gradbeno dovoljenje. Vendar pa mora investitor še vedno za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolniti vse zahteve in pogoje, ki so predpisani v odločbi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Se pa zakoni spreminjajo in dopolnjujejo, kar lahko privede do nezadostne informiranosti investorjev ter posledično do zavlačevanja pri izdaji ugodenih gradbenih dovoljenj. V času pisanja diplomske naloge sta se spremenila in dopolnila Zakon o graditvi objektov in Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje.

Zakon o graditvi objekta je v zadnjih desetih letih doživel številne spremembe in dopolnitve, nazadnje 27. julija 2012. Z vsemi spremembami želijo doseči, da bi bila izpeljava vseh investicij pri graditvi čim bolj enostavna in hitrejša. Zadnja sprememba zakona je bila razglašena 18. julija 2012, to je ZGO-1D, ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije. V letošnjem letu je bila spremenjena tudi Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ta naj bi sedaj določala večji razmah nezahtevnih objektov, za katere bi bilo mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje po poenostavljenem postopku. S tem naj bi se odpravilo kar nekaj administrativnih ovir. V več primerih bi bilo mogoče investicije izvesti brez gradbenega dovoljenja, torej brez projektne dokumentacije ali pa vsaj z manj obsežno dokumentacijo, kar bi bilo za investitorje cenejše, postopki pa naj bi bili hitrejši. 28. marca 2013 je Vlada RS črtala 8. člen Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, kjer so bili določeni pogoji za umeščanje nezahtevnih in enostavnih objektov v prostor.

Ko se odločamo za gradnjo, je želja vseh nas, da čim hitreje in s čim manj zapleti, pridobimo gradbeno dovoljenje. Sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja pa zna biti dolgotrajen in zapleten, če se predhodno ne informiramo dovolj, tudi predpisi na tem področju se hitro spreminjajo in dopolnjujejo.

Pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja moramo najprej pridobiti projektne pogoje. Na podlagi teh projektnih pogojev arhitekt izdelava PGD. Ko imamo PGD in izpolnjene projektne pogoje, moramo pridobiti še soglasja. Nato zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja skupaj s PGD dokumentacijo investitor vloži pri pristojni upravni enoti na občini, v kateri leži nepremičnina. Upravna enota nato na podlagi teh dokumentov ugotovi, ali so izpolnjeni vsi predpisani pogoji in zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja. Upravna enota izda upravno odločbo, s katero ugotovi, ali je nameravana gradnja v skladu s prostorskimi akti, to pa pomeni, da objekt, ki ga nameravamo graditi, izpolnjuje vse zahtevane pogoje in z gradnjo ne bodo kršene pravice tretjih oseb in javna korist. Na podlagi tega potem dobimo ugodeno gradbeno dovoljenje. Gradbeno dovoljenje je torej dokument, ki predpisuje določene pogoje za gradnjo, ki morajo biti izpolnjeni, da lahko začnemo graditi.

V diplomski nalogi sem postavila tri hipoteze, ki sem jih v postopku izdelave diplomskega dela potrdila ali zavrnila, in sicer:

H1: Zakonodaja na področju graditve je nepregledna.

Po pregledu vseh virov in potrebne dokumentacije sem ugotovila, da se zakonodaja na tem področju zelo hitro spreminja in je dokaj nepregledna. V samem postopku je potrebno upoštevati več zakonov ter podzakonskih in drugih aktov, kot na primer Zakon o graditvi objektov, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o urejanju prostora, Zakon o prostorskem načrtovanju, Uredbo o razvrščanju vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje, Zakon o varstvu okolja, Pravilnik o projektni dokumentaciji, Občinski prostorski načrt in še mnogo drugih. Velik problem predstavljajo tudi zastareli prostorski akti. Od vseh 211 naših občin je sprejelo in izdalo nove prostorske akte okoli 25 % občin. Menim tudi, da kljub vseh spremembam in dopolnitvam, ki so bile in še bodo sprejete, zakonodaja na tem področju nikoli ne bo dovolj dobra za vse udeležence.

H2: Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se zavleče zaradi nezadostne predhodne informiranosti strank.

Menim, da sam postopek ni tako zelo zapleten, če se predhodno dobro informiramo. Vendar ugotavljam, da se stranke pred postopkom za pridobitev gradbenega dovoljenja premalo informirajo o potrebni dokumentaciji, postopku in svojih pravicah. Včasih prihaja do zapletov in težav tudi zaradi nezadostnih informacij, ki jih dobimo od uradnih oseb.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se velikokrat zavleče zaradi pomanjkljivo izdelane projektne dokumentacije ali zaradi pomanjkljivo izpolnjenih predpripravljenih obrazcev za

izdajo gradbenega dovoljenja. Kar pomeni, da vloga ne vsebuje vseh prilog ali na obrazcih niso vpisani vsi podatki, ki se zahtevajo. Največkrat investitorji ne preberejo dovolj natančno samega besedila na zahtevi in zaradi tega zahteve ne izpolnijo pravilno oziroma jo izpolnijo pomanjkljivo.

H3: Pridobitev gradbenega dovoljenja je po spremembi zakonodaje leta 2003 enostavnejša.

Ugotovila sem, da postopek pridobitve gradbenega dovoljenja po spremembi leta 2003 ni nič enostavnejši, kot je bilo prej. Čeprav sedaj ni dvojnega postopka, torej predhodno ni potrebno pridobiti še lokacijskega dovoljenja, pa mora investitor kljub temu izpolniti vse predpisane pogoje in zahteve, ki so določeni za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vsak, ki se odloči za graditev, si želi v postopku slediti svojim zastavljenim ciljem in varovati svoje pravice, hkrati pa mora vedeti, da mora varovati tudi pravice drugih, ki so vpleteni v postopek.

LITERATURA IN VIRI

LITERATURA

- Androjna, Vilko, Kerševan, Erik (2006). *Upravno procesno pravo*. GV Založba, Ljubljana.
- Breznik, Janez, Duhovnik, Janez (2005). *Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) s komentarjem*. GV Založba, Ljubljana.
- Čebulj, Janez, Blaganje, Dušan, Knez, Rajko, Štritof-Brus, Mojca (2010). *Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) in Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) s komentarjem*. GV Založba, Ljubljana.
- Gruden, Barbara, Kovač, Polona (2007). *Procesne posebnosti upravnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja*. Uprava, letnik V, št. 1, str. 43-66.
- Jerovšek, Tone, Kovač, Polonca (2008). *Posebni upravni postopki*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
- Krofl, Maja (2003). *Dovoljenje za gradnjo v Republiki Sloveniji od vojvodine Kranjske do članstva v Evropski uniji*, diplomsko delo. Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Ljubljana.
- Mulaček, Rajko (1940). *Gradbeni predpisi*. Društvo »Pravnik«, Ljubljana.
- Rakar, Albin, Krofl, Maja (2004). *Dovoljenje za gradnjo v Republiki Sloveniji od vojvodine Kranjske do članstva v Evropski uniji*, Jubilejni zbornik Prostorske znanosti za 21. stoletje, Ljubljana str. 187-190.
- Stavbinski red za mesto Ljubljana (1896), Zakon z dne 25. maja 1896, Ljubljana.
- Stavbni red - Zakoni in ukazi za vojvodino Kranjsko (1875). Postava od 25. oktobra 1875, dež. zak. Št. 26, Ljubljana.
- Svetina, Tomaž (2005). *Analiza postopka pridobitve gradbenega dovoljenja v Sloveniji*, magistrsko delo. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
- Zorec, Matija (2010). *Prostorsko načrtovanje upravnega dovoljenja na področju graditve*. Učni pripomoček za podjetje Animacija d.o.o., Ptuj.

VIRI

- E-uprava (2012). *Gradbeno dovoljenje*. Dosegljivo 10. 3. 2012 na: <http://www.uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?2did=918>.
- Gradim.si (2013). *Gradnja in gradiva*. Dosegljivo 17. 3. 2013 na: <http://www.gradim.si/gradnja-in-gradiva/obveznosti-investitorja.html>.
- Gradnje Lamut d. o. o. (2013). *Prizidek*. Dosegljivo 17. 3. 2013 na: <http://www.gradnje-lamut.si/nggallery/page-54/album-1/gallery-33>.
- Gradisan (2013). *Nadzidava*. Dosegljivo 24. 5. 2013 na: <http://www.gradisan.si/default.asp?mID=sl&plD=adaptacije>.
- Grating m Team gradbeništvo d. o. o. *Rekonstrukcija hiše*. Dosegljivo 17. 3. 2013 na: <http://www.gratingteam-gradbeništvo.si/reference/reference.html>.
- (2008). Pravilnik o projektni dokumentaciji. Ur. l. RS, št. 55/2008.
- Posavje.info (2012). *Nov vrtec v Radečah dobiva končno podobo*. Dosegljivo 10. 9. 2012 na: <http://www.posavje.info/novice/nov-vrtec-v-radečah-dobiva-končno-podobo.html>.
- (1948). Temeljna uredba o gradnji. Ur. l. FLRJ 46/1948.
- (1961). Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov. Ur. l. FLRJ, št. 45/1961.
- (1958). Uredba o gradnji. Ur. l. FLRJ, št. 32/1958.
- (2013). Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Ur. l. RS, št. 18/2013, 24/2013, 26/2013.
- (1953). Uredbo o uporabi zemljišč za gradbene namene. Ur. l. LRS, št. 44/1953.
- (1973). Zakon o graditvi objektov. Ur. l. SRS, št. 42/1973.
- (2002). Zakon o graditvi objektov (ZGO–1). Ur. l. RS št. 110/2002, 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: U-I-150/04-19, 120/2006 Odl. 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 popr.), 20/2011 Odl. US: U-I-165/09-34, 57/2012.

- (2007). Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013.
- (1990). Zakon o planiranju in urejanju prostora v predhodnem obdobju. Ur. l. RS, št. 48/1990.
- (1967). Zakon o regionalnem prostorskem planiranju. Ur. l. SRS, št. 16/1967.
- (1956). Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene. Ur. l. LRS, št. 13/1956.
- (1984). Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Ur. l. SRS, št. 18/1984.
- (1967). Zakon o urbanističnem planiranju. Ur. l. SRS, št. 16/1967.
- (1984). Zakon o urejanju prostora. Ur.l. SRS, št. 18/1984.
- (2002). Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1). Ur. l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007_ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.).
- (1999). Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP). Ur. l. RS št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl. US (48/2009 popr.), 8/2010.
- (2004). Zakon o varstvu okolja (ZVO-1). Ur.l. RS, št. 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl. US: U-I-51/06-5, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMetD Odl. US: U-I-51/06-10, 112/2006 Odl. US: U-I-40/06-10, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009, 108/2009-ZPNačrt-A, 48/2012, 97/2012 Odl. US:U-I-88/10-11.
- (1984). Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur. l. SRS, št 18/1984.

PRILOGE

1. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenj



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LAŠKO

Mestna ulica 2, 3070 Laško

T: 03 733 88 00

F: 03 733 88 33

E: upr@upr.lasko.si

www.upr.lasko.si



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LAŠKO

Prejeto: 13-07-2012

Številka: 091/03/12/13
Priloge: 1
Sig. z.: 35 / 459

INVESTITOR

ime in priimek oz. naziv pravne osebe

EMŠO

naslov oz. sedež

zastopnik ali pooblaščenec

naslov zastopnika ali pooblaščenca

kontaktni telefon

VLOGA ZA IZDAJO GRADBENEGA DOVOLJENJA

Podpisani vložnik _____ prosim za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vrsta gradnje (ustrezno obkroži ali dopiši):

- Gradnja novega objekta
- Rekonstrukcija objekta
- Odstranitev obstoječega objekta
- Sprememba namembnosti objekta
- Prizidava
- Nadzidava
- Drugo

Namen rabe oz. klasifikacijska številka objekta (stanovanjski, poštinski, stanovanjsko-poslovni, poslovni, kmetijski ali drugi objekti) – ustrezno vpiši:

STANOVANJSKI

Gradnja predvidenega objekta in komunalnih priključkov bo potekala na zemljišču parc. št. _____ k.o. _____

oziroma na objektu ident. št.
naslov _____

Dostop do javne ceste bo preko zemljišča parc. št. _____ k.o. _____

Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti objekta, dozidavo ali nadzidavo objekta, je potrebno navesti št. **izdanega gradbenega dovoljenja**, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen (razen za objekte zgrajene pred letom 1967)

Izjavljam, da (ustrezno označi):

- bom sam vložil zahtevek za odmero komunalnega prispevka na pristojno občino,
- upravni organ vloži zahtevek za odmero komunalnega prispevka v mojem imenu (priloga: povzetek iz projektne dokumentacije). V tem primeru stranka naknadno plača takso v višini 19,37 EUR pristojni občini.

Prilagam naslednje obvezne priloge (ustrezno označi):	Priloženo	
	DA	NE
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami (2 izvoda)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dodaten izvod vodilne mape (za seznanitev občine z nameravano gradnjo ali če investitor zahteva, da viogo za odmero komunalnega prispevka upravni organ posreduje občini)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Dokazilo o pravici graditi (ni obvezno, če je ta pravica že vpisana v zemljiški knjigi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Pooblastilo (za zastopnike in pooblaščenca)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Druge listine, če tako določa zakon:		

Podpis investitorja oz. vložnika s pooblastilom

Žig
(za pravne osebe)

Datum: 13. 7. 2012

2. Odločba



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LAŠKO

Mestna ulica 2, 3270 Laško

T: 03 733 88 00

F: 03 733 88 33

E: ua.lasko@gov.si

www.upravneneote.gov.si/lasko/

Številka: 351-133/2012-17

Datum: 7. 1. 2013

Upravna enota Laško izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena in 67. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1, 14/05 – popravek, 111/05 – odl. US, 120/06 – odl. US, 126/07, 108/09, 20/11 – odl. US in 57/12; v nadaljevanju: ZGO-1) v povezavi z 207. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 126/07, 65/08 in 8/10; v nadaljevanju: ZUP) v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za odstranitev stanovanjske stavbe in gospodarskega objekta ter gradnjo nove stanovanjske stavbe, investitorjev naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorjema se dovoli odstranitev stanovanjske stavbe in gospodarskega objekta ter gradnja nove stanovanjske stavbe na zemljišču s parc. št. , k. o. (ID znak:).

a) Obstoječa stanovanjska stavba, ki je bila zgrajena leta 1800, se bo odstranila (klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjska stavba):

- Max. tlorisnih izmer: 13,26 m x 8,08 m + 2,35 m x 2,05 m
- Max. višinski gabarit:
 - 2,60 m – kota tal kleti,
 - ± 0,00 m – kota tal pritličja = 643,43 m n. v.,
 - + 2,75 m – kota mansarde,
 - + 6,74 m – kota slemena;
- Etažnost: klet, pritličje in mansarda;
- Streha: simetrična dvokapnica, naklon strehe 42°, smer slemena vzhod - zahod, opečna kritina;
- Stanovanjska stavba je priključena na javno elektroenergetsko omrežje in na javno vodovodno omrežje. Meteorne vode s strešin in dvorišča se odvajajo v obstoječ odvodnik, fekalne vode so speljane v zaprto troprekatno greznico. Dovoz do objekta poteka iz javne poti št. 700691 (Železnik – Gračnar – Sv. Barbara).

b) Gospodarski objekt, ki je bil zgrajen leta 1807, se bo odstranil (klasifikacija objekta: 12713 – stavbe za spravilo pridelka):

- Max. tlorisnih izmer: 14,51 m x 6,22 m
- Max. višinski gabarit:
 - ± 0,00 m – kota tal pritličja = 643,00 m n. v.,
 - + 2,52 m – kota tal podstrešja,
 - + 5,69 m – kota slemena;
- Etažnost: pritličje;
- Streha: simetrična dvokapnica, naklon strehe 43°, smer slemena vzhod - zahod, betonska kritina;

- Gospodarski objekt ni priključen niti na elektroenergetsko omrežje, niti na vodovodno omrežje. Meteorne vode s strešin in dvorišča se odvajajo v obstoječ odvodnik, fekalne vode v objektu ne nastajajo. Dovoz do objekta poteka iz javne poti št. 700691 (Železnik – Gračnar – Sv. Barbara).
- c) Nova stanovanjska stavba – manj zahteven objekt (klasifikacija objekta: 11100 – enostanovanjska stavba) bo v zidani izvedbi
- Max. tlorisnih izmer: 9,90 m x 21,60 m
 - Max. višinski gabarit:
 - 2,95 m – kota tal kleti,
 - ± 0,00 m – kota tal pritličja = 643,60 m n. v.,
 - + 2,85 m – kota tal mansarde,
 - + 8,35 m – kota slemena;
 - Etažnost: klet, pritličje in mansarda;
 - Streha: simetrična dvokapnica s čopi, naklon strehe 40°, smer slemena vzhod – zahod, opečna kritina;
 - Odmiki stanovanjske stavbe od meje s sosednjimi zemljišči bodo večji od 4,0 m, razen od zemljišča s parc. št. (ID znak:) - na vzhodni strani stavbe, kjer bo odmik od 0,25 m do 0,95 m, zemljišče pa je v lasti investitorjev.
- d) Zunanja ureditev obsega:
- izgradnjo AB škarpe - dolžine 15 m, debeline 0,20 m in višine 0 - 1,45 m,
 - dovozne in pohodne površine se bodo asfaltirale ali utrdile z naravnimi materiali, ozelenitev okolice se bo izvedla z avtohtono vegetacijo.
- e) Način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe:
- Stanovanjska stavba bo priključena na javno elektroenergetsko omrežje (NN omrežje izvod Trobni Dol v transformatorski postaji TP Trobni Dol) preko obstoječe elektro omarice na parc. št. , k. o. (ID znak:).
 - Stanovanjska stavba bo oskrbovana s pitno vodo iz javnega vodovodnega omrežja preko obstoječega vodomernega jaška na parc. št. k. o. (ID znak:).
 - Meteorna kanalizacija bo preko peskolovov in jaškov speljana v obstoječ odvodnik. Fekalna kanalizacija bo speljana v malo čistilno napravo (6 PE) na parc. št. k. o. (ID znak:).
 - , Dovoz do stanovanjske stavbe je obstoječ in poteka iz javne poti št. 700691 (Železnik – Gračnar – Sv. Barbara) na parcelo investitorjev.
2. Objekt mora biti grajen v skladu s projektno dokumentacijo:
- Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD):
 - 0 vodilna mapa, št. proj. 26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. vodja projekta , ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - 1 načrt arhitekture, št. proj. 26/10/11, št. načrta A/26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - 3 načrt gradbenih konstrukcij (rušitev), št. proj. 26/10/11, št. načrta GK-1/26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - Izjava odg. projektanta načrta gradbenih konstrukcij (, IZS G-2068), julij 2012.
 - 0 vodilna mapa – dopolnitev, št. proj. 26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. vodja projekta , ZAPS 0598 A), september 2012;

- 1 načrt arhitekture – dopolnitev, št. proj. 26/10/11, št. načrta A/26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), september 2012;
 - 3 načrt odstranitve – dopolnitev, št. proj. 26/10/11, št. načrta GK-1/26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), september 2012.
 - Elaborati:
 - Geodetski načrt s certifikatom št. GZC_2011_14L11, ki ga je izdelal Geodetski zavod Celje, d.o.o., Celje (odgovorni geodet: IZS Geo0023), 21. 11. 2011;
 - Zasnova požarne varnosti z izkazom požarne varnosti, št. proj. 26/10/11, izdelal , (ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - Elaborat gradbene fizike z izkazom energijskih lastnosti stavbe, št. proj. 26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe, št. proj. 26/10/11, izdelal GZT inženiring, d.o.o., Dol pri Hrastniku (odg. projektant , ZAPS 0598 A), julij 2012;
 - Geološko – geomehansko poročilo o sestavi in nosilnosti tal ter pogojih temeljenja, izdelal GEOSVET, , Celje, z dne 12. 10. 2011.
3. Gradbeno dovoljenje velja pod pogoji iz točke 1 in 2 izreka te odločbe ter naslednjih soglasij, ki so jih izdali:
 - Občina Laško, Mestna ulica 2, Laško – Soglasje (varovalni pas javne poti) št. 35404-19/2012 z dne 10. 7. 2012, Soglasje (fekalne in meteorne vode) št. 35404-19/2012 z dne 16. 7. 2012;
 - Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2a, Celje – Soglasje za priključitev na distribucijsko omrežje št. 546618 z dne 25. 4. 2012 in izjava (rešitve so ustrezne) št. 546618 z dne 13. 7. 2012;
 - Pivovarna Laško, Trubarjeva ulica 28, Laško – Soglasje k projektnim rešitvam, št. V\FN4737/12 z dne 8. 5. 2012.
 4. Investitorja sta plačala sorazmerni del stroškov za pripravo in opremljanje stavbnih zemljišč - komunalni prispevek.
 5. Investitorja morata naročiti gradnjo oziroma izvajanje del in opravljanje gradbenega nadzora s sklenitvijo pisne pogodbe o delu in pisno gradbeno pogodbo.
 6. Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in javne koristi tretjih oseb. Škoda, ki bi nastala s kršitvijo le-teh, trpita investitorja.
 7. Investitorja oz. izvajalec del je dolžan:
 - pred začetkom del evidentirati in geodetsko posneti obstoječo infrastrukturo, jo zakoličiti in zavarovati,
 - označiti gradbišče na predpisan način (Pravilnik o gradbiščih, Uradni list RS, št. 55/08),
 - naročiti zakoličbo objekta pri geodetskem podjetju, ki ima dovoljenje za izvajanje geodetskih storitev,
 - zagotoviti izvajanje po Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08).
 8. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se z gradnjo ne prične v roku dveh let po pravnomočnosti te odločbe.

9. Za vsako spremembo projektne dokumentacije morata investitorja zaprositi za spremembo gradbenega dovoljenja in k vlogi priložiti potrebno dokumentacijo.
10. Investitorja lahko začneta z gradnjo na lastno odgovornost že po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
11. Posebni stroški postopka niso nastali.

Obrazložitev:

Investitorja _____, _____, _____, sta dne 13. 7. 2012 pri tukajšnjem upravnem organu podala vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za odstranitev stanovanjske stavbe in gospodarskega objekta ter gradnjo nove stanovanjske stavbe. Gradnja se bo izvajala na parc. št. _____, k. o. _____ (ID znak: _____). V vlogi sta navedla osnovne podatke o nameravani gradnji in priložila listine, ki so navedene v izreku tega akta (delno ob vložitvi vloge, delno pa tekom ugotovitvenega postopka), in sicer:

- projektno dokumentacijo, navedeno v 2. točki izreka tega dovoljenja,
- soglasja, navedena v 3. točki izreka tega gradbenega dovoljenja, predložena v skladu s 50a. členom ZGO-1, ki so jih soglasodajalci izdali k projektnim rešitvam in s tem potrdili, da je projektna dokumentacija skladna s pogoji, ki so jih predhodno določili,
- soglasje _____ - Soglasje, podpis overjen pri UE Laško (020-1/2012-1041 dne 5. 9. 2012 in 020-1/2012-1044 z dne 5. 9. 2012),
- potrdilo Občine Laško št. 42501-14/2012 z dne 21. 8. 2012 (za komunalni prispevek).

Upravni organ je ob pregledu vloge in predložene projektne dokumentacije ugotovil določene pomanjkljivosti, zato je pooblaščenca investitorjev pozval k odpravi le-teh. Pomanjkljivosti so bile v celoti odpravljene dne 4. 1. 2013.

Upravni organ si je po uradni dolžnosti pridobil zemljiškoknjižni izpisek za parc. št. _____, k. o. _____ (ID znak: _____), iz katerega izhaja, da je v korist investitorjev vpisana lastninska pravica in s tem je izkazana pravica graditi na predmetnem zemljišču.

Prav tako si je upravni organ po uradni dolžnosti pridobil lokacijsko informacijo št. 3501-154/2012 z dne 25. 7. 2012, iz katere izhaja, da predstavlja parc. št. _____, k. o. _____ (ID znak: _____), na kateri se bo izvajala gradnja, stavbno zemljišče. Predmetna lokacija, ki sta jo investitorja navedla v zahtevi, se nahaja južno od javne poti št. 700691 (Železnik – Gračnar – Sv. Barbara). Navedena lokacija in predvidena gradnja je skladna z določili 12. in 13. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev Občine Laško (Uradni list RS, št. 79/02, 45/03, 60/05, 96/05, 103/05, 104/06, 51/07, 2/08, 107/08 in 11/09, 33/09, 57/09, 54/11 in 80/11), po katerih so na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje dovoljene novogradnje objektov (v okviru ureditvenih območij in na območju stavbnih zemljiščih razpršene gradnje, in sicer kot zapornitev znotraj zaokroženih območij) ter z določili 22. člena, kjer so določeni pogoji za urbanistično oblikovanje območij ter za arhitektonsko oblikovanje objektov in naprav.

Navedeni odlok v 22. členu določa minimalni odmik objektov od meje sosednjih zemljišč, in sicer morajo biti objekti od meje odmaknjeni 4 m, v primeru manjšega odmika pa je potrebno pridobiti pisno soglasje mejaša. Stanovanjska stavba bo od mej s sosednjimi zemljišči oddaljena več kot 4 m, razen od parc. št. _____ (ID znak: _____), - na vzhodni strani stavbe, kjer bo odmik od 0,25 m do 0,95 m. Ker pa je navedena parcela v lasti investitorjev, soglasje v tej smeri ni bilo potrebno.

Upravni organ je v ugotovitvenem postopku zaradi potrebe odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča vpogledal v evidenco dejanske rabe kmetijskih

in gozdnih zemljišč in preveril dejansko rabo zemljišča s parc. št. 1. k. o. (ID znak:). Pri preverjanju teh podatkov na spletni strani raba.mkgp@gov.si je bilo ugotovljeno, da je navedeno zemljišče po evidenci dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč (<http://rkg.gov.si/GERK/>) opredeljeno v delu kot ekstenzivni oz. travniški sadovnjak (kmetijska raba), v delu pa kot pozidano in sorodno zemljišče (nekmetijska raba). Po podatkih zemljiškega katastra je površina predmetne zemljiške parcele 916 m², za celotno površino te parcele pa je določeno število bonitetnih točk - 0 točk. Upravni organ tako v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 55/03-UPB1, 43/11 in 58/12) ni bil dolžan izdati odločbe o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Ob vpogledu v imenik pooblaščenih inženirjev in imenik pooblaščenih arhitektov je upravni organ ugotovil, da so projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelale upravičene osebe, kot to zahteva veljavna zakonodaja.

Po določbi 79. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07 in 108/09) mora investitor, ki se na novo priključuje na komunalno opremo ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost, na podlagi posebnega obračuna plačati ustrezen znesek komunalnega prispevka. Navedeno dejstvo je izkazano s Potrdilom Občine Laško št. 42501-14/2012 z dne 21. 8. 2012.

Upravni organ je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so določeni v 66. členu ZGO-1, in sicer, da je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, da je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala predpisane pogoje za projektanta in da so odgovorni projektanti izpolnjevali predpisane pogoje, da so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, da ima projekt vse sestavne dele, ki jih določa Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08), da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani, da imata investitorja pravico graditi in da iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhajajo, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.

Investitorja morata skladno s 85. členom in v zvezi s 75. členom ZGO-1 zagotoviti gradbeni nadzor s pisno pogodbo najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču. Posameznik ali društvo lahko v lastni režiji gradi enostanovanjsko stavbo za lastne potrebe, pod pogojem, da njena uporabna površina skupaj z mansardo ne presega 250 m² koristne površine in da je zagotovljen gradbeni nadzor v skladu z 79. členom ZGO-1.

Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07) v 131. členu določa, da kdor povzroči drugemu škodo, jo je dolžan povrniti, če ne dokaže, da je škoda nastala brez njegove krivde.

Pravilnik o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08) v 2. členu določa, da morata investitorja pred začetkom del označiti gradbišče z gradbiščno tablo, ki mora biti postavljena na vidnem mestu ob vhodu na gradbišče. Oblika in vsebina gradbiščne table sta predpisani v 3. členu istega pravilnika. Izvajalec, ki ga izbereta investitorja, mora izdelati načrt organizacije ureditve gradbišča, ki mora biti izdelan v skladu s projektom, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje.

Obveznost zakoličenja objekta je določena v 80. členu ZGO-1, ki določa, da se pred začetkom gradnje novega objekta izvede zakoličenje v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju.

Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) določa obvezno ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta. Tako morata izvajalec gradbenih del oziroma

investitorja zagotoviti, da se na gradbišču hranijo ali začasno skladiščijo gradbeni odpadki ločeno po vrstah gradbenih odpadkov, ki se morajo nato oddati zbiralcem gradbenih odpadkov.

Rok dveh let, ko morata investitorja pričeti z gradnjo, je določen v skladu z 71. členom ZGO-1 ob upoštevanju dneva pravnomočnosti tega dovoljenja. Upravni organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, lahko v skladu z 72. členom ZGO-1 v času veljavnosti gradbenega dovoljenja podaljša veljavnost takšnega dovoljenja, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni na zahtevo investitorjev samo v času njegove veljavnosti na podlagi 73. člena ZGO-1.

Gradnja objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja ali na lastno odgovornost po dokončnosti gradbenega dovoljenja na podlagi 3. člena ZGO-1.

V skladu z določbami ZUP je potrebno v izreku upravnega akta odločiti tudi o stroških postopka. Ker v tem postopku stroški niso nastali, je bilo glede njih odločeno, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Na podlagi tako izvedenega ugotovitelvenega postopka je upravni organ ugotovil, da je zahtevek investitorjev utemeljen, zato je odločil, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Investitorja sta v skladu z določili Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB5; v nadaljevanju: ZUT) oproščena plačila upravne takse (mlada družina).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Langusova ulica 4, Ljubljana. Pritožbo se lahko vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Laško, in sicer v roku 8 dni od njene vročitve. Pritožba je vložena pravočasno, če jo pristojni organ prejme, preden izteče rok. Če se pritožba pošlje priporočeno po pošti, se za dan, ko je organ prejel pritožbo, šteje dan oddaje na pošto. Taksa za pritožbo znaša 18,12 EUR po tar. št. 2 ZUT.

Postopek vodila:

višja svetovalka III

vodja oddelka

Vročiti:

- GZT inženiring, d.o.o., Planinska cesta 11, 1431 Dol pri Hrastniku – osebno,
- , - osebno,
- , - osebno.

V vednost:

- MOP, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Celje, Krekov trg 9, 3000 Celje – irsop.oe-ce@gov.si,
- Občina Laško, Mestna ulica 2, 3270 Laško – e-pošta: obcina@lasko.si,
- Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2 a, 3000 Celje – e-pošta: info@elektro-celje.si,
- Pivovarna Laško, Trubarjeva ulica 28, 3270 Laško – e-pošta: info@pivo-lasko.si.