

# PREDLOGI SPREMEMB GZ

ZAPS, 09.05.2020

## 3. člen (pomen izrazov)

36. rekonstrukcija je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se lahko delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se zunanji gabariti objekta, ki jih določa pokončna prizma, katere osnovno ploskev določa projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih delov objekta na zemljišče, višino pa največja višina objekta, praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev;

39. sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov in če se pri tem izpolnjevanje bistvenih zahtev ne poslabšuje.

45. večja vzdrževalna dela so preboji in tista vzdrževalna dela, ki pomenijo zamenjavo posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov, vezanih na izpolnjevanje bistvenih zahtev,

46. vzdrževanje objekta so dela, namenjena izboljšavam ter ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta;

52. zmogljivost objekta med drugim pomeni število ljudi v objektu, količina vhodnih surovin in količina proizvodov, velikost obtežbe, moči energetskih virov in porabnikov energije;

99. etapa gradnje je celovit sklop objektov, ki se lahko uporabljajo samostojno in kot tako samostojno zagotavljajo izpolnjevanje bistvenih zahtev in predpisov

(2) Za izračun površin in prostornin stavb se uporablja standard SIST ISO 9836:2000.

### 1. Obrazložitev

Podrobneje so definirani gabariti, znotraj katerih se dovoljuje rekonstrukcija, saj v praksi prihaja do zelo različnih interpretacij, kar vnaša negotovost.

Pri definiciji spremembe namembnosti je dodan pogoj glede bistvenih zahtev, saj se tudi ob spremembi namembnosti znotraj podrazredov lahko na primer bistveno spremeni koristna obtežba, kar pa neposredno vpliva na izpolnjevanje bistvene zahteve mehanske odpornosti in nosilnosti objekta.

Dodana je definicija večjih vzdrževalnih del, ki bi pomenila tudi poseg v konstrukcijo in druge elemente ter tudi večje inštalacijske preboje. Kaj točno bi bila ta dela, naj bi določila spremenjena Uredba o razvrščanju objektov, bila pa bi nekaj več od običajnega vzdrževanja in nekaj manj od rekonstrukcije. S tem se želi na lažji način omogočiti izvedbo nekaterih del, zlasti v večstanovanjskih objektih. Za ta dela ne bi bilo treba pridobiti gradbenega dovoljenja, bi se pa prijavilo začetek gradnje. Posledično tej novi definiciji se spremeni tudi definicija vzdrževanja objekta.

Dodana je definicija zmogljivost objekta. Definicija je potrebna, saj v praksi prihaja do zelo različnih interpretacij, kar vnaša negotovost. Na zmogljivost se nanašajo določbe 3., 15. in 66. člena tega zakona.

Pri določilo o obvezni uporabi standarda SIST ISO 9836 je dodana letnica, ki je izostala, je pa nujna za določanje verzije standarda.

## **Spremembe 4. člena – odstranitev zahtevnih objektov in objektov kulturne dediščine**

(1) Za novogradnjo, rekonstrukcijo, ~~in spremembo namembnosti objekta~~ **in za odstranitev zahtevnega objekta ali njegovega dela ali objekta, s statusom kulturnega spomenika ali njegovega dela**, je treba:

- imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in
- začetek gradnje objekta prijaviti v skladu s 63. členom tega zakona.

(2) Ne glede na drugo alinejo prejšnjega odstavka spremembe namembnosti objekta ni treba prijaviti.

(3) Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem.

Zaradi zahtevnosti gradbenih del pri odstranitvi zahtevnega objekta in vpliva te odstranitve na prostor, zlasti sosednja zemljišča, je predlagano, da se **tudi za odstranitev zahtevnega objekta in objektov s statusom kulturnega spomenika** (ne pa tudi če je objekt v območju naselbinske dediščine) predpiše pridobitev gradbenega dovoljenja. Na ta način se omogoči tudi morebitnim stranskim udeležencem, da v postopku zavarujejo svoje pravice in pravne koristi, saj odstranitev zahtevnega objekta v njihovi neposredni bližini še kako lahko poseže tudi na njihovo nepremičnino (vibracije, hrup, prah, nevarnost zdrsra inp.). Z gradbenim dovoljenjem pa se določi tudi stanje zemljišča po odstranitvi (zatravitev, nasaditev dreves). Na novo se predpisuje pridobitev gradbenega dovoljenja tudi za odstranitev objekta kulturne dediščine.

## **5. člen (gradnja brez gradbenega dovoljenja)**

(1) Ne glede na prejšnji člen gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

- enostaven objekt **in vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist**,

(2) Odstranitev **nezahtevnega in manj zahtevnega objekta ali njegovega dela, vzdrževalna dela v javno korist in večja vzdrževalna dela** se lahko začnejo na podlagi prijave začetka gradnje.

(3) Gradnja iz prvega in drugega odstavka tega člena ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi..

### **2. Obrazložitev – prijava gradnje za vzdrževalna dela v javno korist in večja vzdrževalna dela**

Zaradi večjega nadzora nad gradnjo, kar se lahko izvaja na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijave začetka gradnje, je na novo predvideno, da **se prijavlja začetek gradnje pri odstranitvi nezahtevnih in manj zahtevnih objektih (zdaj zahtevni potrebujejo tudi gradbeno dovoljenje), vzdrževalnih delih v javno korist in pri večjih vzdrževalnih delih**. Predlagatelj ocenjuje, da glede na gradbenotehnične značilnosti in obseg del, ki so kot vzdrževalna dela v javno korist opredeljena v posameznih zakonih oziroma predpisih (npr. Uredba o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike, 18. člen Zakona o cestah, Zakon o varnosti v železniškem prometu, 59. člen Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb) tovrstne gradnje potrebujejo prijavo začetka gradnje. Gre namreč za obsežne posege v prostoru in dela, ki jih je treba vsaj zaznati skozi prijavo začetka gradnje na enem mestu. Prav tako bi se prijavljala postavitve začasnega objekta, s čimer bi se izvajal nadzor tudi nad temi začasnimi objekti.

## **7. člen (pristojnost organov za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja)**

(1) Za izdajo dovoljenj po tem zakonu **in za izdajo odločb iz V. poglavja tega zakona** je pristojna upravna enota. ~~na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja.~~

(2) Ne glede na prejšnji odstavek je za izdajo dovoljenj po tem zakonu **in odločb iz V. poglavja tega zakona** za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na okolje, pristojno ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo).

### 3. Obrazložitev – pristojnost UE

Sprememba je vezana na črtanje 1. točke prvega odstavka 43. člena, ki pristojnemu organu za gradbene zadeve nalaga ponovno ugotavljanje skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom, kar sicer ugotovijo že občinske službe za urejanje prostora z izdajo mnenja k nameravani gradnji. V primeru, da bo to določilo sprejeto, **odpade glavni razlog za krajevno pristojnost upravnih enot** za izdajo dovoljenj, saj je bila le ta smiselna ravno zaradi ugotavljanja skladnosti s prostorskimi akti. Skladnost s prostorskimi akti je upravni organ tako ugotavljal vedno le za gradnjo v občinah, v katerih je bil pristojen. Referenti so morali biti torej seznanjeni z Občinskimi prostorskimi načrti tistih občin, v katerih je določena upravna enota imela pristojnost, saj bi bilo nemogoče ugotavljati skladnost za gradnjo po celotni državi, ob tem pa poznati vsebino prostorskih aktov vseh občin. Z ukinitvijo ugotavljanja skladnosti s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, se tako po eni strani **ukine dvakratno ugotavljanje skladnosti**, saj skladnost z izdajo mnenj že ugotovijo pristojni mnenjedajalci, po drugi strani pa je mogoče **izdajo gradbenih dovoljenj enakomerno distribuirati** po vseh upravnih enotah, kar bi bistveno skrajšalo čakalne dobe. Dodatno je v opredeljena tudi manjkajoča pristojnost izdaje odločb za legalizacijo.

## 11. člen (investitor)

(1) Investitorjeve obveznosti po tem zakonu so zlasti, da:

1. pridobi vsa predpisana dovoljenja, poskrbi za vse potrebne vloge, naročila in prijave ter dokumentacijo, določeno s tem zakonom,
2. pri objektih, za katere ni predpisano gradbeno dovoljenje po tem zakonu, zagotovi, da objekt ni v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, gradbenimi in drugimi predpisi ter pridobi mnenja oziroma soglasja ali druga dovoljenja, če je to določeno z drugimi predpisi,
3. zagotovi zakoličenje objekta,
4. če sklene pogodbo za istočasno projektiranje, nadzor ali izvajanje z več pogodbeniki, določi vodilnega pogodbenika, ki ima obveznosti projektanta, nadzornika ali izvajalca po tem zakonu,
5. za gradnjo, za katero je potrebno gradbeno dovoljenje, razen za nezahtevne objekte in spremembo namembnosti, zagotovi redni projektantski nadzor s strani projektanta, ki je izdelal dokumentacijo za izvedbo gradnje,
- ~~5-6.~~ po končani gradnji zagotovi evidentiranje objekta.

(2) Ne glede na peto točko prejšnjega odstavka zagotavljanje projektantskega nadzora ni potrebno, če je projektant obnem tudi nadzornik.

### 4. Obrazložitev – zagotavljanje spremljanja gradnje

Člen je v zvezi s **projektantskim nadzorom** spremenjen po predlogu stroke, saj projektant projekta za izvajanje gradnje ne more podati izjave, da je gradnja v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem in projektom za izvedbo gradnje (ki je predpisana s pravilnikom o projektni dokumentaciji), če gradnje ne more spremljati. Zaveza, da mora investitor omogočiti projektantu projektantski nadzor, v obstoječem zakonu ni navedena, je pa nujna.

## 12. člen (projektant)

(1) Projektant je odgovoren za izdelavo, celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije, ki jo prevzame v izdelavo tako, da je ta v skladu s predpisi in zahtevami po tem zakonu. Če projektant za izdelavo projektne dokumentacije ne razpolaga s svojimi pooblaščenimi arhitekti in inženirji ustreznih strok s primernim strokovnim znanjem in izkušnjami, mora skleniti pogodbo z drugim projektantom, ki takšne pooblaščen arhitekta in inženirje ima. Če projektant ne razpolaga s svojimi strokovnjaki s primernim strokovnim znanjem

in izkušnjami, mora zagotoviti njihovo sodelovanje. Ti posamezniki in projektanti, za katere ti posamezniki opravljajo strokovne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost, odgovarjajo za strokovne rešitve, ki so sestavni del dokumentacije.

(3) Projektant mora za vodenje izdelave projektne dokumentacije določiti pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja iz stroke, ki glede na namen gradnje prevladuje (v nadaljnjem besedilu: vodja projekta) in ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost in je eden od vodij načrtov. Vodja projekta koordinira izdelavo projektne dokumentacije, jo potrdi ter s tem odgovarja za njeno celovitost in medsebojno usklajenost njenih delov. ~~Vodja projekta koordinira izdelavo projektne dokumentacije in jo potrdi.~~ Vodja projekta za stavbe je pooblaščen arhitekt.

(4) Projektant mora za izdelavo posameznega načrta imenovati vodjo načrta, ki zanj opravlja poklicne naloge v eni od predpisanih oblik v skladu z zakonom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost in ki je v odvisnosti od vrste načrta pooblaščen arhitekt ali inženir. Vodja načrta koordinira izdelavo načrta, ga potrdi in s tem odgovarja za pravilnost tehniških rešitev, skladnih z zahtevami investitorja, predpisi in standardi. Vodja načrta projekta za izvedbo odgovarja, da so v načrtu dokazano izpolnjene bistvene zahteve objekta.

#### Obrazložitev

Vsak pooblaščen posameznik mora imeti jasno določene naloge in nositi svoj del odgovornosti. Dopolni se **naloge vodje projekta** in s tem poveča njegovo odgovornost. Izdelovalec načrta, ki se ga navaja v obrazec 1B iz Pravidnika (ime in priimek pooblaščenega arhitekta, pooblaščenega inženirja) in je v prvem odstavku tega člena naveden kot "posameznik", se preimenuje v **vodjo načrta**. Ustrezno se spremeni obrazec 1B, kamor se doda tudi polje za vpis pravne osebe, v kateri vodja načrta deluje v skladu z ZAID.

S tem se opredeli medsebojna razmerja in razmeji odgovornosti v fazi izdelave projektne dokumentacije. To je pomembno iz dveh razlogov. Pri razlog je ta, da je sedanja ureditev v GZ, ko vodja projekta (enako velja za vodjo nadzora in gradnje) nosi tudi vso strokovno odgovornost za projekt (vse načrte) oz. objekt (vse vrste del) neustrezna zato, ker prvič ni strokovnjak za vse stroke in nima pooblastila za vse stroke in drugič, ker na izbiro sodelujočih projektantov morda sploh ni mogel vplivati, saj jih je investitor angažiral po ločeni pogodbi, torej ni prav, da se mu naprti prevzem strokovne odgovornosti zanje. Drugi razlog pa je ta, da je ločena pristojnost pooblaščenih posameznikov in s tem odgovornost pomembna tudi za zbornice pri vodenju disciplinskih postopkov in izvajanju strokovnega nadzora nad člani.

## 14. člen (izvajalec)

(4) Pogoj iz druge alineje prvega odstavka tega člena je izpolnjen, če vodja del:

- izpolnjuje pogoje za pooblaščenega **arhitekta ali** inženirja, določene s predpisom, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost,
- ima izobrazbo, pridobljeno po študijskih programih najmanj ravni prve stopnje v skladu z zakonom, ki ureja visoko šolstvo, oziroma izobrazbo, ki ustreza ravni izobrazbe, pridobljeni po študijskih programih prve stopnje, ali višješolsko strokovno izobrazbo tehnične smeri s področja graditve objektov, ali srednješolsko izobrazbo tehnične smeri s področja graditve objektov, ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju izvajanja gradenj, opravljen strokovni izpit za vodenje del pri Inženirski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: IZS) in je vpisan v imenik vodij del pri IZS,
- ima najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju graditve objektov, opravljen strokovni izpit za vodenje del pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZAPS) in je vpisan v imenik vodij del pri ZAPS,
- izpolnjuje pogoje za mojstra s področja gradbeništva in je vpisan v imenik vodij del pri Obrtno-podjetniški zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: OZS) ali
- izpolnjuje pogoje za delovodjo in je vpisan v imenik vodij del pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljnjem besedilu: GZS).

## 5. Obrazložitev – vodja del

Ob ločitvi ZAPS in IZS je pooblaščenim arhitektom neupravičeno odvzeto pooblastilo za vodenje del (pred tem so ga imeli vsi arhitekti, ki so opravili strokovni izpit) in možnost pridobitve tega pooblastila vsem bodočim generacijam arhitektov, pri čemer to pooblastilo lahko pridobijo mojstri, delovodje in tehniki. Nekateri pooblašчени arhitekti so se v svoji poklicni karieri specializirali za vodenje del ali gradbišča in jim ta omejitev predstavlja odvzem pridobljenih pravic in omejevanje dejavnosti. V vseh državah Eu arhitekti lahko izvajajo naloge vodja del in gradnje (director of work, bauleiter, direzione dei lavori in podobno). V GZ in ZAID je potrebno urediti, da se vsi tisti, ki so opravili enoten strokovni izpit pred 2004 in ki to zahtevajo, to pooblastilo lahko pridobijo. Potrebno je omogočiti, da arhitekti ki želijo opravljati naloge vodje del, lahko pristopijo k strokovnemu izpitu za vodjo del.

V GZ je potrebno v prvo alinejo 4 odstavka 14. člena dodati pooblaščenega arhitekta.

Članom ZAPS, ki bodo nosilci pooblastila za Vodjo del se ni treba vpisovati v IZS, kar pomeni, da se to pooblastilo vpiše v imenik ZAPS.

Strokovni izpit se uredi na ustrezen način.

## 15. člen (bistvene in druge zahteve za objekte)

(7) Minister s pravilnikom predpiše merila za določitev nesorazmernih stroškov iz petega odstavka tega člena.

## 6. Obrazložitev – Nesorazmerni stroški

Na zagotavljanje varnosti pri rekonstrukcijah močno vpliva izraz nesorazmerni stroški, ki pa ni nikjer ustrezno tolmačen, zato se ga često tolmači na način, da so prekomerni, zaradi česar se varnosti objektov ne zagotavlja. Ta huda anomalija na dolgi rok zagotovo vodi v večje nižanje varnosti objektov, kar se bo s hujšimi posledicami zagotovo izkazalo ob nastanku izrednih dogodkov (kot npr. potres). Nujno so potrebna natančnejša vodila za določanje te meje.

## 29. člen (projektna dokumentacija)

(5) Projektno dokumentacijo izdelata projektant.

(6) Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelata na podlagi idejne zasnove ali idejnega projekta.

(7) Projektno dokumentacijo podpišeta projektant in vodja projekta, s čimer jamčita, da so izpolnjeni pogoji iz 12. člena tega zakona.

(8) V projektni dokumentaciji morajo biti navedeni tudi vsi drugi pooblašчени arhitekti in pooblašчени inženirji ter ostali sodelujoči strokovnjaki, ki so pri izdelavi projektne dokumentacije sodelovali.

(9) Podrobnejšo vsebino dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev dovoljenj in za prijave po tem zakonu, predpiše minister.

(10) Če je s predpisom določena obveznost izvedbe projektne natečaja, se projektni natečaj izvede po postopku, ki ga predpiše minister.

(11) Pravila stroke, ki podrobneje določajo storitve arhitektov in inženirjev v celotnem življenjskem ciklu objektov ter podrobnejšo vsebino in način izdelave projektne dokumentacije, v soglasju z ministrom predpišeta pristojni poklicni zbornici s splošnim aktom, ki ga objavita na svoji spletni strani.

## 7. Obrazložitev – podlaga za izdelavo DGD

Z določitvijo dokumentacije, ki je podlaga za DGD, se odpravi dvom o tem, kako natančno je treba obdelati tehnične rešitve v fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja. Prav je, da je stopnja obdelave za enakovrstne objekte po vsej RS enaka. Istočasno se reši tudi problem v sistemu javnega naročanja, kjer

se v praksi namesto projektne dokumentacije, naroča le dokumentacijo za upravne postopke (ali celo GD in UD), ki pa je brez izdelave projektne dokumentacije po SIST 16310 sploh ni mogoče izdelati.

## 8. Obrazložitev – Pravila stroke

Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov določa samo vsebine, ki jih je potrebno pripraviti kot priloge vlog v upravnih postopkih, povezanih z graditvijo, ne pa tudi drugih storitev v celotnem življenjskem ciklu objektov, med katere spadajo tudi vsebine, ki jih je potrebno izdelati v procesu projektiranja, da bi bilo mogoče zagotavljati izpolnjevanje bistvenih zahtev. Ker trenutna dikcija Gradbenega zakona v pravilih stroke dopušča le določitev načina izdelave projektne dokumentacije, ne pa tudi **določanja drugih storitev in dodatnih vsebin**, je potrebno na predlagani način omogočiti to možnost.

Praksa in mednarodni standardi kot so SIST EN 16310, Scope of Services ACE, HOAI in drugi določajo tri faze v procesu projektiranja: idejno zasnovo, idejni projekt in izvedbeni projekt ter prikaz izvedenih del po končani gradnji. Pri odločanju glede umeščanja v prostor je pomemben le del vsebin teh faz, kot jih že določa Pravilnik. Preostali deli, ki so nujno potrebni za zagotavljanje izpolnjevanja bistvenih zahtev v procesu projektiranja, pa niso nikjer definirani, kar je že privedlo do nejasnosti in težav pri javnem naročanju in nasploh na trgu storitev. Izpad »idejnega projekta«, ki je tudi osnova za določanje investicijske vrednosti nameravane gradnje, pa pomeni težave tudi pri porabnikih javnih sredstev, saj podlaga za določanje investicijske vrednosti ni definirana.

## 30. člen (pridobivanje projektnih pogojev)

(3) Zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev mora vsebovati podatke, določene v predpisu iz osmega odstavka prejšnjega člena. **Mnenjedajalec za izdajo projektnih pogojev ne sme zahtevati dodatne dokumentacije.**

(6) Če mnenjedajalec na podlagi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev ugotovi, da nameravana gradnja sprejemljiva ter da projektni in drugi pogoji niso potrebni, se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja, mnenjedajalec pa da mnenje, da se strinja z nameravano gradnjo.

**(7) Ne glede na prejšnji odstavek mnenja glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine ni mogoče izdati na podlagi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev.**

(8) Če mnenjedajalec na podlagi zahteve za izdajo projektnih in drugih pogojev ugotovi, da nameravana gradnja po predpisih iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, se zahteva za izdajo projektnih in drugih pogojev šteje kot zahteva za izdajo mnenja, mnenjedajalec pa da mnenje, da se ne strinja z nameravano gradnjo.

## 9. Obrazložitev – pridobivanje projektnih pogojev

Praksa kaže, da se zahteva dodatno dokumentacijo, tudi naročilo projektne naloge in plačilo zanjo. Takšne zahteve je treba omejiti oziroma preprečiti.

Predlaga se, da občina ne more dati soglasja (mnenja) na IZP, saj na tem nivoju obdelave projektne dokumentacije skladnosti s PA ni možno preveriti.

## 31. člen (pridobivanje mnenj)

(3) Soglasodajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, **(vejica)** glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne občinske gospodarske javne službe, je občina, na katere območju se nahaja nameravana gradnja, razen na območju državnega prostorskega načrta.

**(8) Če v času pridobivanja mnenj pride do spremembe projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v delu, ki ne vpliva na vsebino že pridobljenih mnenj, oziroma če gre za spremembe v okviru dopustnih manjših odstopanj po tem zakonu, investitorju mnenj ni**

potrebno ponovno pridobivati, spremembe pa morajo biti opisane v dokumentaciji iz 29. člena tega zakona.

## 10. Obrazložitev – pridobivanje mnenj

Praksa kaže, da se »mnenja« pretvarjajo v neskončna dopolnjevanja in nove zahteve, tudi take, ki nimajo pravne podlage, presegajo vsebine projektnih pogojev, tudi zahteve po predložitvi PZI. V skladu s tem je potrebno uskladiti ustrezne člene.

Predlagamo, da občine vedno dajo **soglasje glede skladnosti** z utemeljitvijo, saj bo le na ta način zagotovljeno, da bo nameravano gradnjo dejansko nekdo pregledal ali je skladna s prostorskimi akti.

Vejica za besedo »občine« v tretjem odstavku tega člena je potrebna, ker občina izdaja soglasje tako glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, kot tudi glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obvezne gospodarske javne službe. Takšen namen določbe izhaja tudi iz obrazložitve Gradbenega zakona, kjer je izrecno navedeno, da se krepi vloga občine v postopkih dovoljevanja in da je občini dana pravna podlaga za podajanje soglasij glede skladnosti nameravane gradnje s prostorskimi akti in pravili zakona o urejanju prostora.

Celoten postopek pridobivanja soglasij lahko v praksi traja tudi po več mesecev, pri čemer se nekatera soglasja že pridobijo, za druga pa soglasodajalci zahtevajo po več dopolnitev. Takšna praksa privede do tega, da mora projektant **za že pridobljena soglasja ponovno zaprositi**, saj je med tem prišlo do spremembe projektne dokumentacije, ki pa niso nujno vplivale na dejstva, relevantna za že izdana soglasja. Predlog spremembe določa, da morajo biti vse spremembe projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki so nastale med pridobivanjem soglasij, opisane v končni verziji, ki je kot priloga sestavni del zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja. Zahteva mora biti vnesena tudi v Pravilnik. V pravilnik je potrebno vnesti tudi omejitve dodatnih vsebin, ki jih smejo zahtevati upravjalci komunalne infrastrukture.

## 41. člen (ustna obravnava in ugotovitveni postopek)

(5) Ustna obravnava oziroma zaslišanje priče ali izvedenca lahko poteka tudi preko videokonferenčne zveze.

## 11. Obrazložitev – ustna obravnava preko videokonferenčne zveze

Sprememba je potrebna kot podpora spremembi 7. člena glede pristojnosti in **omogoča ustno obravnavo oziroma zaslišanje priče ali izvedencev na daljavo**. Videokonferenčna zveza bi bila omogočena tako, da se na upravni enoti na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, organizira video konferenca ob prisotnosti ustreznega kadra na tej upravni enoti, ki bi ugotavljal identiteto priče oziroma izvedenca. Takšna ureditev omogoča, da se izdajanje gradbenih dovoljenj enakomerno distribuira po vseh upravnih enotah, kar bi bistveno skrajšalo čakalne dobe.

## 42. člen (dopolnjevanje zahteve v ugotovitvenem postopku)

(3) Upravni organ lahko za ugotavljanja izpolnjevanja pogojev glede vsebine vloge za izdajo gradbenega dovoljenja iz prvega odstavka tega člena izda novo zahtevo za dopolnitev le za tiste vsebine, ki so bile predmet prejšnje dopolnitve oziroma za s to dopolnitvijo povezane vsebine in vsebine, na katere ta dopolnitev vpliva.

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

## 12. Obrazložitev – omejitev števila zahtev za dopolnitev

Določba omejuje upravni organ tako, da mora vsebina vsake nove zahteve za dopolnitev nanašati **izključno na tiste vsebine, ki so bile predmet prejšnje dopolnitve** in s to dopolnitvijo povezane vsebine oziroma vsebine, na katere ta dopolnitev vpliva. V praksi se večkrat dogaja, da se v dopolnitvah zahtevajo vsakič nove vsebine brez omejitev. Predlog se nanaša le na vsebino, ne pa na ustreznosti in popolnost vloge.

## 43. člen (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če:

- ~~1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora;~~
- ~~2.1. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je določen skladno s tretjim odstavkom 12. člena tega zakona~~ in ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, **ki so veljali v času, ko je investitor vložil popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja;**

...

(2) Poleg pogojev iz prejšnjega odstavka mora biti pri gradnji, ki se nanaša na obstoječi objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, izpolnjen pogoj, da obstoječi objekt ni zgrajen brez gradbenega dovoljenja.

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za gradnjo, ki se nanaša na obstoječi objekt, ki je nelegalen, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi **s postopkom iz V. poglavja devetega dela tega zakona z izdajo gradbenega dovoljenja za že obstoječi objekt ali izdajo odločbe iz V. poglavja devetega dela tega zakona** in se obstoječi objekt v tem postopku **spremeni na takšen način, da se ga lahko legalizira.**

## 13. Obrazložitev – ugotavljanje skladnosti s PA in predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj

Ni več predvideno, da uradna oseba, ki izdaja gradbeno dovoljenje, posebej ugotavlja skladnost s prostorskim aktom, saj je ta ugotovitev že vsebina mnenja občine, ki se po teži na ta način izenači z drugimi mnenji. Organ torej ne preverja vsebine mnenj temveč **le ali iz mnenj izhaja da je nameravana gradnja skladna s predpisi**, ki so podlaga za izdajo mnenj, **ki so veljali v času ko je investitor vložil zahtevo** za izdajo gradbenega dovoljenja. Dodatno gre torej tudi za upoštevanje zakonodaje, ki je veljalo na dan vložitve zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja.

V praksi se namreč dogaja, da organ zahtevke pregleduje šele več mesecev po tem, ko je bil zahtevek vložen. Če je v vmesnem času prišlo do spremembe zakonodaje, organ zahteva nova mnenja, kar posledično bremeni projektivni biro in investitorja, ne po lastni krivdi. Prevzemanje takšne odgovornosti je za navedena udeleženca nesprejemljiva.

Organ bo torej pridobljena mnenja moral upoštevati, če bo iz njih izhajalo, da je gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj in ki so veljali v času ko je investitor vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. S tem ni izključena možnost usklajevanja, dopolnjevanja, spreminjanja mnenj, kot je predvideno v 40. členu, po takšnem obravnavanju mnenj pa jih bo organ upošteval.

Ukinitve ugotavljanja skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora omogoča, da se izdajanje gradbenih dovoljenj enakomerno distribuira po vseh upravnih enotah, kar bi **bistveno skrajšalo čakalne dobe.**

Predlaga se, da upravni organ preverja izpolnjevanje pogojev projektanta iz 12. člena tega zakona, s tem se poudari odgovornost projektanta.



12. člen GZ določa obvezno strokovno usposobljenost vodje projekta, vendar pa se ta ne preveri v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. V skladu z GZ lahko DGD izdelava vodja projekta sam, ostale stroke pa vključi šele v PZI, zato lahko v sedanji ureditvi npr. krajinski arhitekt sam pridobi gradbeno dovoljenje za viadukt, prometni inženir pa za večstanovanjski objekt.

Glede na to, da se odgovornost v novi ureditvi v veliko večji meri prelaga na projektanta, je za zaščito javnega interesa pri graditvi objektov nujna minimalna preveritev vsaj tega, ali je projektant strokovno usposobljen prevzeti to odgovornost.

Ureditev je neustrezna tudi za investitorje, saj lahko takšno gradbeno dovoljenje naknadno (že med gradnjo!) razveljavi gradbena inšpekcija. Strokovno usposobljenost udeležencev je zato nujno preveriti pravočasno, še preden nastane škoda za investitorja.

#### **14. Obrazložitev – združevanje postopka rekonstrukcije ali prizidave in legalizacije**

Zaradi nerodnega zapisa v tem členu na UE zavračajo vloge, v katerih je **združen postopek rekonstrukcije in legalizacije**, s katerim bi lahko legalizirali nelegalne objekte, ki bi z nameranim posegom (rekonstrukcijo) postali skladni s prostorskimi akti in drugimi predpisi. Enako velja za združevanje postopka legalizacije in prizidave.

Jasno je, da vseh objektov ni mogoče legalizirati, in prav je tako. Vendar pa je po drugi strani nujno, da **se omogoči legalizacijo tistih objektov, ki so ali bi z nameravano gradnjo postali skladni** s prostorskimi izvedbenimi akti v delu, ki se nanaša na graditev objektov, z določbami predpisov o urejanju prostora, s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj in predpisi, ki urejajo ugotavljanje izpolnjevanja bistvenih zahtev. Ureditev problematike legalizacij je bistvenega pomena za ureditev razmer na področju urejanja prostora in nenazadnje tudi na nepremičninskem trgu. Zdajšnja praksa upravnih enot je, da se v takšnih primerih investitorjem svetuje, naj nelegalno gradnjo najprej »na črno« rekonstruirajo, potem pa legalizirajo, kar je povsem v nasprotju z osnovnim namenom tega zakona.

### **49. člen (skrajšani ugotovitveni postopek izdaje gradbenega dovoljenja)**

Izdaja gradbenega dovoljenja se lahko vodi po skrajšanem ugotovitvenem postopku, če investitor zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja priloži:

– dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, **ki sta jo podpisala projektant in vodja projekta, ki je določen skladno s tretjim odstavkom 12. člena tega zakona in** ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti;

#### **15. Obrazložitev – ugotavljanje izpolnjevanja pogojev projektanta**

Glej obrazložitev 43. člena.

### **61. člen (obveznost izdelave dokumentacije za izvedbo gradnje)**

(1) Za gradnjo objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje **in za gradnjo, za katero se zahteva prijava začetka gradnje**, je obvezna izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje ni obvezna pri spremembi namembnosti in gradnji nezahtevnih objektov.

## **16. Obrazložitev – obveznost izdelave dokumentacije za izvedbo gradnje, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, je pa obvezna prijava del**

Člen je vezan na prijavo začetka gradnje za izvedbo gradnje, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, je pa obvezna prijava del. V tem primeru je za takšno gradnjo obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

### **63. člen (prijava začetka gradnje)**

(3) Investitor mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve najmanj osem dni pred začetkom izvajanja gradnje, za katero je predpisana le prijava začetka gradnje, na predpisanem obrazcu prijaviti začetek gradnje. Prijavi se priloži:

- soglasja soglasodajalcev, skladno z zahtevami prostorskega akta

- dokumentacija za izvedbo gradnje s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona, če se ta zahteva v skladu z 61. členom tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projekta ter vsi vodje načrtov in drugi projektanti, ki so sodelovali pri izdelavi projektne dokumentacije v skladu z 12. členom tega zakona, s čimer se šteje, da so izpolnjene vse bistvene zahteve ali da se te ne poslabšujejo in da je gradnja skladna s prostorskimi akti;

(4) Če je izdano gradbeno dovoljenje za več objektov in se gradnja ne bo izvajala hkrati, ali če je gradbeno dovoljenje izdano za več etap, je treba prijaviti začetek gradnje vsakega objekta posebej oziroma vsake etape posebej.

~~(3) Po prijavi začetka gradnje je treba prijaviti vsako spremembo v zvezi z nadzornikom.~~

~~(4) S prijavo začetka gradnje se seznanijo mnenjedajalci, gradbeni inšpektor in drugi pristojni inšpektorji.~~

(5) V prijavi se navedejo podatki o nadzorniku. Prijaviti je treba vsako spremembo v zvezi z nadzornikom.

(6) S prijavo začetka gradnje se seznanijo mnenjedajalci, gradbeni inšpektor in drugi pristojni inšpektorji.

~~(5)-(7) Obrazec iz tega člena predpiše minister.~~

## **17. Obrazložitev – prijava začetka gradnje za objekte, za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, podpisovanje dokumentacije za izvedbo gradnje**

V drugi alineji prvega odstavka je dodano, da morajo poleg projektanta in vodje projekta dokumentacijo podpisati tudi vsi vodje načrtov in drugi projektanti, ki so sodelovali pri izdelavi projektne dokumentacije v skladu z 12. členom tega zakona, kar velja tudi za pripadajočo izjavo. Podpisovanje vodij načrtov in drugih projektantov je nujno zaradi ugotavljanja odgovornosti iz pogodbenih razmerij med projektantom ki je določen kot vodilni pogodbenik v skladu s četrto točko prvega odstavka 11. člena tega zakona in morebitnimi drugimi projektanti.

Dodano je, da je treba v prijavi začetka gradnje navesti nadzornika, vodjo nadzora in nadzornike del. S tem se odpravi pomanjkljivost, saj sedaj v GZ piše le, da je treba sporočiti zamenjavo nadzornika.

Člen ureja prijavo začetka gradnje, pri čemer se v prvem odstavku tako kot v dosedanji ureditvi ureja prijava začetka gradnje v primerih, ko je bilo pred tem za objekt treba pridobiti gradbeno dovoljenje, v novem tretjem odstavku pa se poslej ureja tudi prijava začetka gradnje za tiste gradnje, pri katerih gradbeno dovoljenje ni potrebno, je pa potrebna prijava začetka gradnje.

Odpravljena je dilema, kako je s prijavo začetka gradnje, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano za več objektov ali če se objekt gradi v več etapah. Treba je prijaviti začetek gradnje vsakega objekta oziroma vsake etape posebej.

## 66. člen (dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja)

(1) Pri izvajanju gradnje so v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- se ne spremeni razvrstitev objekta po namenu in zahtevnosti ~~v samem bistvu ne spremeni objekta in njegove namembnosti.~~
- se ne poveča zmogljivost objekta tako, da bi to pomenilo spremembo pogojev gradbenega dovoljenja.

(2) Pred izvedbo sprememb iz prejšnjega odstavka mora projektant pisno potrditi, da gre za dopustna manjša odstopanja in jih mora nadzornik vpisati v gradbeni dnevnik. Spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih, tehnoloških rešitvah mora ~~ta~~ odobriti vodja projekta ~~in vodja načrta, ki se spreminja.~~ Spremembe morajo biti preverjene z novimi deli projekta za izvedbo.

### 18. Obrazložitev - dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja

Po obstoječi določbi šeste alineje prvega odstavka ne gre za manjša odstopanja, če se objekt spremeni v samem bistvu in (hkrati) spremeni njegova namembnost. Določba se spremeni tako, da se ohrani samo sprememba v bistvu objekta, ta sprememba pa vsebuje tudi spremembe namembnosti. Če gre za spremembo namembnosti, se namreč objekt spremeni v samem bistvu, zato je dosednji (kumulativni) dodatni pogoj spremembe namembnosti torej odvečen. Sprememba objekta v samem bistvu pomeni takšno spremembo, ki bistveno vpliva na sam objekt, da to ni več to, kar je bilo dovoljeno (npr. povsem enak objekt, vendar z več etažami). Z namenom večje jasnosti se dodata dve alineji, ki natančneje opredelita pojem "v bistvu spremeni", saj zaradi nedokončne določbe, ki še ni podprta s pravno prakso, lahko prihaja do nesorazmernih posledic za investitorje in druge udeležence v postopkih graditve.

Dodano je, da mora poleg vodje projekta spremembe potrditi in podpisati tudi vodja načrta, ki se spreminja.

## 68. člen (zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja)

(2) Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se priložijo:

- izjava projektanta, ~~da so dela dokončana in skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem ter da so v projektno dokumentacijo izvedenih del vnesene vse spremembe;~~
- ~~izjavi~~ izjavi nadzornika in izvajalca, da so dela dokončana, skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem, ~~da so v projektno dokumentacijo izvedenih del vnesene vse spremembe~~ in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve;
- dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja z označenimi odstopanji od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ~~in od projektne dokumentacije za izvedbo gradnje, kadar je prišlo do odstopanj od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ali od projektne dokumentacije za izvedbo gradnje;~~

### 19. Obrazložitev – izjave za uporabno dovoljenje

Bolj natančno je določeno, kdo poda izjave k zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja in kaj se z njimi dokazuje.

## 110. člen (prehodno obdobje do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema)

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se do 1. januarja 2021 dokumentacija za izvedbo gradnje ~~in dokumentacija za pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja~~ lahko vloži samo na elektronskem nosilcu.

### 20. Obrazložitev – elektronsko poslovanje

Do vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema (predvidoma 1. januarja 2021) naj bi se ne le dokumentacija za izvedbo gradnje, ampak tudi dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja vlagala na elektronskem nosilcu. Taka rešitev je predvidena zaradi postopnega prehoda na elektronski način poslovanja in zaradi praviloma preobsežne dokumentacije.

## 114. člen (zahteva za legalizacijo)

(1) Če je stavba ali njen del do faze grobih gradbenih del izvedena pred uveljavitvijo tega zakona ali če je gradbeno inženirski objekt ali njegov del dokončan in pomeni nelegalen ali neskladen objekt ali neskladno uporabo objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenega dovoljenja po tem zakonu, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve v petih desetih letih od uveljavitve tega zakona vložijo zahteva za legalizacijo.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se lahko zahteva za legalizacijo gradenj iz prejšnjega odstavka vložijo tudi po preteku roka desetih let, če se legalizacija izvaja hkrati s spremembo objekta, skladno s tretjim odstavkom 43. člena.

~~(2)~~(3) Za postopek odločanja o zahtevi iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo izdajo gradbenega dovoljenja, če v tem podglavju ni določeno drugače.

(4) Zahtevo za legalizacijo vložijo investitor na obrazcu. Zahteva za legalizacijo vsebuje:

(5) Zahtevi za legalizacijo se priložijo:

- dokumentacija za legalizacijo s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona,
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno. Mnenje glede skladnosti ni potrebno priložiti, če je bilo za gradnjo že prej pridobljeno lokacijsko dovoljenje.
- dokazilo o obstoju gradnje, ki je predmet zahteve;
- dokazilo iz 3. točke drugega odstavka, tretjega in četrtega odstavka 35. člena tega zakona, če vlagatelj zahteve za legalizacijo v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini

(2) (6) Dokumentacijo za legalizacijo iz prve alineje 5. odstavka tega člena podpiše pooblaščen arhitekt ali inženir iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen gradnje prevladuje in je bil v času izdelave dokumentacije za legalizacijo vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

## 21. Obrazložitev

Legalizacija objektov, ki bodo z nameravano rekonstrukcijo postala skladna s prostorskimi akti in drugimi predpisi, ki so podlaga za izdajo soglasij (mnenj) naj bo omogočena tudi po preteku roka petih let. Iz celotnega GZ sicer izhaja, da je mogoče takšno gradnjo legalizirati tako, da se postopek vodi enako kot pridobitev gradbenega dovoljenja za novogradnjo, vendar to ni nikjer eksplicitno navedeno.

Zahtevo za legalizacijo in vsebino dokumentacije za legalizacijo naj določa Pravilnik, pri čemer naj bo vsebina dokumentacije za legalizacijo po vsebini primerljiva z dokumentacijo za pridobivanje gradbenega dovoljenja, saj je v nasprotnem primeru lažje zgraditi nelegalen objekt in ga kasneje legalizirati. Obenem je na ta način zagotovljena sistematizacija projektne in druge dokumentacije in obrazcev, ki je potrebna v prehodu k uporabi PIS.

## 115. člen (dokumentacija za legalizacijo)

## 22. Obrazložitev

Člen se črta, vsebina je določena v prejšnjem členu.

## 116. člen (postopek legalizacije)

(4) Zahtevi za legalizacijo se ugoti, če:

- je objekt **glede izpolnjevanja prostorskih pogojev** skladen z izdanim lokacijskim dovoljenjem, če to ni bilo izdano, pa z veljavnimi predpisi ali s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije;
- je dokumentacijo za legalizacijo podpisal pooblaščen arhitekt ali inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter je njen sestavni del njegova podpisana izjava, da ~~so izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje;~~ izpolnjevanje bistvenih zahtev po tem zakonu ni bilo preverjeno.
- so bila pridobljena soglasja soglasodajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje, **kadar za objekt ni bilo izdano lokacijsko dovoljenje;**
- je bil plačan komunalni prispevek oziroma so bile na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka;
- je izkazana pravica graditi v skladu s 35. členom tega zakona;
- **če so podatki o zunanjih gabaritih objekta v načrtu za legalizacijo in geodetskem elaboratu usklajeni**
- je stavba, ki je predmet zahteve, evidentirana v katastru stavb in objekt gospodarske javne infrastrukture, evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture **ali je predloženo potrdilo geodetske uprave, da je vložena vloga za evidentiranje vključno z elaboratom** in
- je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta v skladu z določbami tega zakona

(8) Z dnem dokončnosti odločbe iz prejšnjega odstavka se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen in da ~~ima nima uporabnega dovoljenja uporabno dovoljenje~~ v skladu s tem zakonom. ~~Objekt nima uporabnega dovoljenja, ga je pa dovoljeno uporabljati za lastne potrebe.~~ Zaznamba, da za objekt ni bilo preverjeno izpolnjevanje bistvenih zahtev v skladu s 15. členom tega zakona se na podlagi odločbe po njeni dokončnosti vpiše v zemljiški kataster in kataster stavb.

### 23. Obrazložitev – pogoji za legalizacijo

V besedilu 4 odstavka so navedeni pogoji, pod katerimi se lahko ugoti zahtevi za legalizacijo. Med njimi so tudi pogoji, ki se nanašajo na ugotovitev skladnosti s predpisi iz časa gradnje. V praksi to pomeni, da morajo investitor, projektant, upravni organ in občina kot mnenjedajalec o skladnosti upoštevati tudi določila prostorskih aktov tudi iz 60.let, ko so bile razmere na tem področju in organiziranost občin zelo drugačne. V primerih ko so bila za tovrstne objekte izdana lokacijska dovoljenja je tako uvedena možnost ugotavljanja skladnosti le z določili izdanega lokacijskega dovoljenja, ki je, v času izdaje pomenilo, da je nameravani objekt skladen z določili (takrat veljavnih) prostorskih aktov. Enako velja pri pridobivanju soglasij, saj izdaja lokacijskega dovoljenja ne bi bila mogoča, če v času odločanja investitor ne bi imel zbranih (takrat predpisanih) soglasij. V tem smislu ta določba pomeni razbremenitev dela nelegalnih in neskladnih gradenj, pri katerih lahko ugotovimo da so bile izvedene skladno z izdanim lokacijskim dovoljenjem, v nadaljevanju pa gradbeno dovoljenje za te objekte ni bilo izdano.

V osnovnem besedilu šeste alineje četrtega odstavka 116. člena je predpisan pogoj, da je stavba oziroma objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran. Odločba o zahtevi za legalizacijo šteje za uporabno dovoljenje. V rednem postopku izdaje uporabnega dovoljenja se objekt evidentira naknadno, zato je tudi pri legalizaciji omogočeno, da se objekt evidentira naknadno, po izdaji odločbe. Vendar pa mora biti pred pristojno geodetsko upravo začel postopek evidentiranja, kar vlagatelj zahteve za legalizacijo izkaže s potrdilom geodetske uprave. Za postopek evidentiranja je zahtevan elaborat, kar daje zagotovilo, da bo objekt evidentiran.

Smiselno je, da se nelegalne **objekte legalizira le v smislu skladnosti s prostorskimi akti in predpisi, ki so podlaga za izdajo soglasij**, kar ima za posledico to, da objekt ne bo odstranjen. Ni pa smiselno dokazovanje izpolnjevanja bistvenih zahtev, saj je to za obstoječi objekt nemogoče dokazati ali pa je dokazovanje povezano z nesorazmernimi stroški. Zato tudi ni mogoče, da bi projektant podal izjavo o izpolnjevanju bistvenih zahtev. Bistvenih zahtev se v postopku legalizacije ne preverja, z zaznambo v

zemljiškem katastru in zemljiški knjigi pa se varuje morebitnega kupca. Predlagan ukrep bi **bistveno pospešil in poenostavil postopek legalizacije**.

Legaliziran objekt nima uporabnega dovoljenja, ga je pa dovoljeno uporabljati za lastne potrebe, kar pomeni da ne sme biti objekt v javni rabi. Ob legalizaciji objekta je potrebno **v kataster stavb vnesti zaznambo**, da je bil objekt legaliziran in da **bistvene zahteve niso bile preverjene**. V kolikor se bistvene zahteve vseeno preverijo oziroma se objekt rekonstruira na način da so bistvene zahteve izpolnjene, lahko investitor pridobi uporabno dovoljenje.

## 117. člen (objekti daljšega obstoja)

(1) Za objekt **ali del objekta**, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja **v najmanj 20 letih pred oddajo zahtevka pred 1. 1. 1998** in od tega datuma obstaja v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu in je, če gre za stavbo, evidentiran v katastru stavb, ali če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, v katastru gospodarske javne infrastrukture, se lahko na zahtevo investitorja, lastnika ali imetnika stavbne pravice izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja.

(2) Za enak obseg iz prejšnjega odstavka tega člena se šteje, če se bruto etažna površina objekta ni spremenila za več kot 10 %, za bistveno enako namembnost pa se šteje, če se namembnost spremenila v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov.

(3) Zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja vloži investitor na obrazcu.

~~(2)-(4)~~ Zahtevi za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja se priložijo:

- dokumentacija za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona, če so podatki o zunanjih gabaritih objekta v dokumentaciji in geodetskem elaboratu usklajeni
- dokazilo iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, če v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini;
- ~~- posnetek obstoječega stanja (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami);~~
- dokazilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka in
- dokazilo o daljšem obstoju objekta

(7) Zaznamba pogojne veljavnosti dovoljenja za objekt daljšega obstoja **ter zaznamba da za objekt ni bilo preverjeno izpolnjevanje bistvenih zahtev v skladu s 15. členom tega zakona** se na podlagi dovoljenja za objekt daljšega obstoja po njegovi pravnomočnosti vpiše v zemljiški kataster. Vpis predlaga pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti.

## 24. Obrazložitev – objekti daljšega obstoja

Opredeliti je potrebno, kaj pomeni enak obseg objekta, saj v praksi prihaja do nejasnosti in posledično do težav pri odločanju, ali je legalizacija možna.

Zahtevo za izdajo dovoljenja za objekt daljšega obstoja in vsebino pripadajoče dokumentacije naj določa Pravilnik. Na ta način je zagotovljena sistematizacija projektne in druge dokumentacije in obrazcev, ki je potrebna v prehodu k uporabi PIS.

Predlagano je, da se poleg pogojne veljavnosti v zemljiški kataster in kataster stavb zapiše tudi zaznamba, da bistvene zahteve niso bile preverjene.