



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, P.P.653, 1001 Ljubljana, Slovenija
Telefon: (01) 47 87 400 • Telefaks: (01) 47 87 422



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, P.P.653, 1001 Ljubljana, Slovenija
Telefon: (01) 47 87 400 • Telefaks: (01) 47 87 422

OSNUTEK

**PREDLOG ZAKONA O
SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O GRADITVI OBJEKTOV**

1. člen

V Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr. in 111/05 – odl.US) se v drugem odstavku 49. člena pika na koncu stavka črta in doda besedilo »in območje za določitev stranskih udeležencev v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja takšnega objekta (v nadaljnjem besedilu: območje za določitev strank).«

2. člen

Za 49. členom se doda nov 49.a člen, ki se glasi:

»49.a člen
(območje za določitev strank)

(1) Območje za določitev strank v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se prikaže z mejo, ki jo mora projektant določiti tako, da na geodetskem načrtu vrise ustrezno širok pas, ki obkroža poligon nameravanega objekta, ki se ga pred tem določi kot navpično projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov nameravanega objekta na površino zemljišča, vključujoč nadstreške, balkone, morebitne podzemne dele ali prostore objekta, ki naj bi segali izven projekcije pritličja in podobne gradbene elemente oziroma konstrukcije.

(2) Širina pasu iz prejšnjega odstavka se določa v metrih, z natančnostjo ene decimalka oziroma decimetrom, in znaša:

- pri stavbah: eno polovico tretjega korena bruto prostornine stavbe;
- pri nadzemnih gradbenih inženirskih objektih: višino objekta;
- pri podzemnih gradbenih inženirskih objektih: štirikratnik globine objekta, razen pri cestnih, železniških in drugih predorih, katerih najvišji del konstrukcije je pod površino zemljišča v globini več kot 30 metrov;
- pri cestah, železnicah, letališčih, žičnicah, pristaniščih, marinah in drugih prometnih površinah: širino varovalnega pasu, določenega s posebnimi predpisi oziroma če varovalnega pasu predpisi ne določajo, tri metre;

- pri drugih gradbenih inženirskih objektih, kot so ograje, škarpe, oporni zidovi, objekti za oglaševanje in podobno: eno polovico kvadratnega korena narisne površine objekta.

(3) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se mora pri izračunu prostornin in površin uporabljati standard iz četrtega odstavka 48. člena tega zakona, pri čemer se izračunana prostornina zaokroži na kubični meter natančno, izračunana površina pa na kvadratni meter natančno.

(4) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se izračuna višina oziroma globina kot višinska razlika med površino zemljišča (kota nič) in najvišjo oziroma najglobljo točko gradbenega posega, pri čemer se tako izračunana višina oziroma globina zaokroži na en dolžinski meter natančno.

(5) Za objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po predpisih s področja varstva okolja, se kot območje za določitev strank šteje območje, ki je določeno v poročilu o vplivih na okolje, če je to večje od območja za določitev strank, določenega na način iz prvega odstavka tega člena.

(6) Če projektant ugotovi, da vplivi objekta na tla, vodo, zrak, sosednje objekte in zdravje ljudi ne presegajo dovoljenih vplivov, vplivov ne prikazuje, pač pa poda le izjavo, da so vplivi v mejah dovoljenih vplivov, v projektu pa prikaže le območje za določitev strank po določbah prejšnjih odstavkov tega člena.

(7) V primeru rekonstrukcije ali spremembe namembnosti se območje za določitev strank in vplivi določijo ponovno, upošteva objekt kot celoto, ne glede na delež rekonstrukcije ali način spremembe.«.

3. člen

V 62. členu se v drugem odstavku 1. točka spremeni tako, da se glasi:

»1. lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, na katere sega območje za določitev strank, lahko pa tudi lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve, če je vplivno območje po površini večje od območja za določitev strank;«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki je imetnik služnostne oziroma stavbne pravice, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, lahko dokaže, da je imetnik te pravice z listino, sposobno za vpis v zemljiško knjigo.«.

4. člen

V 64. členu se črtata tretji in četrti odstavek.

5. člen

V 70. členu se črtajo tretji, četrti in peti odstavek.

6. člen

V 74. členu se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(2) V primeru, da se z uporabo izrednih pravnih sredstev pravnomočno gradbeno dovoljenje v celoti ali delno odpravi oziroma izreče za nično in je treba objekt v celoti ali delno odstraniti in je to posledica protipravnega ravnanja organa, ki je takšno dovoljenje izdal, ima dobroverni investitor pravico do povrnitve navadne škode in izgubljenega dobička za povzročeno škodo, ki mu je nastala zaradi zaupanja v pravnomočno gradbeno dovoljenje.«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

7. člen

(1) Postopki za izdajo gradbenega dovoljenja in obnove teh postopkov, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po predpisih, ki so veljali do uveljavitve tega zakona.

(2) Določbe tretjega, četrtega in petega odstavka 70. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr. in 111/05 – odl.US) se uporabljajo za postopke, v katerih je bilo gradbeno dovoljenje izdano pred uveljavitvijo tega zakona ali v primerih iz prejšnjega odstavka.

8. člen

V postopkih, pri katerih je bila vloga za izdajo gradbenega dovoljenja vložena do dneva uveljavitve tega zakona, se ne določa območja za določitev strank, temveč se te določijo na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

9. člen

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu:

Ta člen predstavlja dopolnitev 49. člena ZGO-1. Z njim se uvede pomembno razlikovanje med vplivnim območjem objektov in območjem za določitev stranskih udeležencev v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja, to je območjem za določitev strank. To je pomembno zato, ker se vplivno območje objekta določa na podlagi strokovnih kriterijev in sicer kot tridimenzionalni prostor ob, nad in pod načrtovanim objektom, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna emisija snovi ali energije iz objekta v okolje in drugi vplivi objekta na okolico, območje za določanje strank pa se določa po matematičnem modelu. Zato pari takšnem določanju ne more priti do napačnega določanja, razen če bi se projektant pri izračunih zmotil, kar pa je lahko in na enostaven način dokazljivo.

K 2. členu:

S tem členom se za 49. členom ZGO-1 doda nov 49.a člen, s katerim se celovito uredi način določanja območja za določitev strank oziroma stranskih udeležencev v konkretnih postopkih izdaje gradbenega dovoljenja. Opredelitev območja za določitev strank je po predlagani spremembi predmet določitve v posebnem členu zakona, ki postavlja objektivni – matematični model za določitev območja, s pomočjo katerega je mogoče določiti stranke postopka, ki bo neodvisen od strokovnega znanja konkretnega projektanta in ne bo predmet subjektivne strokovne ocene. Območje ne izkazuje dejanskih vplivov, pač pa izkazuje le minimalno območje znotraj katerega je zaradi trajnosti posega v prostor potrebno zagotoviti potencialno zainteresiranim osebam sodelovanje v postopku. Če vplivi ne presegajo dovoljenih vrednosti projektant poda le izjavo, da vplivi ne presegajo dovoljenih vrednosti in zaradi določitve udeležencev postopka v projektu prikaže le območje po določbi 1. in 2. odstavka novega 49. a člena. Če pa vplivi segajo izven območja za določitev strank, je projektant takšne vplive dolžan posebej prikazati, sam prikaz pa služi za določitev potencialnih dodatnih udeležencev postopka in varovanja javnega interesa.

Model določitve območja izhaja iz predpostavke, da je območje za določitev strank v pretežni meri odvisno od kapacitete objekta, kar najlažje ponazorimo s prostornino objekta. Ker je glede na različne kapacitete in vrste objektov pričakovati različno moč vplivov, se meje območja za določitev strank določajo kot ustrezno širok pas, ki obkroža poligon nameravanega objekta, ki ga dobimo s projekcijo objekta na zemljišče. Poligon se določi glede na skrajne točke objekta ne glede na to kje se te skrajne točke nahajajo, gre torej za maksimalno projekcijo, ki vključuje tudi nadstreške, balkone, podzemne garaže in podobno. Okoli tako dobljenega poligona se nato vrti ustrezno širok pas in sicer tako, da se na vsako daljico pravokotno doda širina tega pasu, ki oblikuje sklenjeno območje okoli poligona. Širina pasu za določitev strank v postopku se praviloma definira glede na prostornino objekta, saj druge metode, na primer višina, ne zagotavljajo zadostnega varstva interesov na sosednjih zemljiščih. Industrijski ali trgovski objekt praviloma nima velike višine, sama kapaciteta objekta pa nedvomno ustvarja večji vpliv na okolico kot bi ga ustvarila enako visoka stanovanjska hiša, tako da je potrebno zagotoviti udeležbo v postopku tudi osebam, ki imajo nepremičnine v pasu okoli objekta, ki je določen glede na kapaciteto objekta. Glede na to je prvenstveno merilo bruto prostornina

objekta izračunana po standardu SIST ISO 9836 - Standardi za lastnosti stavb - Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine. Objekt velikosti 10 x 10 x 10 m oziroma 1.000 m³ bo tako imel okoli poligona (zaključenih štirih daljic, ki oblikujejo kvadrat) 10 x 10 m vrisan pas v širini 5 m.

Območje za določitev strank je uvedeno v zakon z namenom poenostavitve določanja strank in pridobitvi objektivnega merila za določitev strank. V luči racionalizacije postopkov je določeno, da projektant ne prikazuje vplivnega območja za posamezne vplive, v kolikor ti ne presegajo dovoljenih vrednosti, pač pa v takšnem primeru prikaže le območje v smislu 1. in 2. odstavka novega 49. a člena.

Za podzemne in nadzemne inženirske objekte je predviden pas, ki obkroža objekt, v širini višine objekta oziroma štirikratnika globine objekta. Za ceste in podobne prometne objekte, v širini varovalnega pasu, ki je določen s posebnimi predpisi, za druge gradbene inženirske objekte, polovici korena površine objekta, pri čemer bodo med druge inženirske objekte sodili gradbeni inženirski objekti, ki so v tlorisnem smislu nepomembni, imajo pa velike narisne površine, to so ograje, škarpe, objekti za oglaševanje, kot reklamni panoji in podobno.

V postopku lahko sodelujejo tudi upravičenci na nepremičninah, ki so izven območja za določitev strank, če na primer iz poročila o presoji vplivov na okolje izhaja večje območje vpliva. Ker je instrument namenjen uresničevanju pravice do sodelovanja v postopku in zmanjševanja ovir varovanju pravic, se v postopek povabi tudi udeležence, ki imajo določene pravice na nepremičninah, ki so znotraj območja za določitev strank vendar izven območja, ki izhaja iz poročila o presoji vplivov. Poleg varstva pravic v zvezi z vplivi namreč lahko stranke uveljavljajo še druge svoje pravice in pravne interese.

Območje za določitev strank se določi enako kot pri novogradnji tudi pri rekonstrukciji in spremembi namembnosti. Pri tem parameter po katerem se računa vplivni pas predstavlja zgradba kot celota ne glede na delež sprememb, s čimer se omeji možnost zaobida pravila, s tem, da bi posamezna oseba spreminjala elemente v tako majhni meri, da bi s tem onemogočila sodelovanje drugih oseb v postopku.

K 3. členu:

S tem členom se dopolnjuje 62. člen ZGO-1. Glede na spremembe pri prikazu vplivnega območja in določitvi območja za določitev strank, se stranke postopka določajo primarno glede na območje za določitev strank, tako da je bilo potrebno ustrezno spremeniti te zakonske določbe.

Ker notarsko overjan listina ni edina listina na podlagi katere se lahko zahteva vpis služnosti v zemljiško knjigo, se spreminja določba tretjega odstavka, tako da sedaj omogoča sodelovanje v postopku vsaki osebi, ki ima listino sposobno za vpis v zemljiško knjigo, se pravi poleg notarsko overjene listine, tudi sodbo, sklep, odločbo,...

K 4. členu:

Črtanje tretjega in četrtega odstavka 64. člena je potrebno, ker so fakšne možnosti, kot jih določajo sedanje določbe, že omogočeno s samim Zakon o splošnem

upravnem postopku (ZUP). To pomeni, da nikakor ne bo zmanjšana možnost, da oseba, ki meni, da bodo z izdajo gradbenega dovoljenja kršene njene pravice in pravne koristi, zahteva vključitev v postopek, saj takšno možnost ureja ZUP.

K 5. členu:

Tudi črtanje tretjega, četrtega in petega odstavka 70. člena je posledica črtanja vseh določb, ki se nanašajo na obveznosti predlaganj ekspertnih mnenj. Razlogi za pritožbo in obnovo postopka ostajajo enaki kot so vsebovani v Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP), tako da pravna varnost oseb, ki jih utegne gradnja prizadeti, ne bo ogrožena. Predvsem pa je njihovo sodelovanje zagotovljeno v rednem postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

K 6. členu:

S spremembo oziroma dopolnitvijo 74. člena se omejuje pravica do odškodnine na dobrovernega investitorja, se pravi na osebo, ki ni sama s svojim ravnanjem ali dopuščanjem vzpostavila stanje, ki je bilo podlaga za razveljavitev z uporabo izrednih pravnih sredstev.

K 7. členu:

Zaradi pravne varnosti je potrebno, da se postopki, ki so se že začeli, končajo tako, kot so se začeli in je bilo takrat, ko so se začeli, tako tudi predvideno. Enako velja tudi za uporabo rednega pravnega sredstva in obnove postopka v primerih, ko je postopek končan, temelji pa na gradbenem dovoljenju, ki je bilo izdano pred uveljavitvijo predlaganega zakona oziroma po njegovi uveljavitvi, vendar v prehodnem obdobju.

K 8. členu:

V izogib zastojem v odprtih postopkih se vplivno območje, v že začelih postopkih, ugotavlja glede na predpise, ki so veljali v času vložitve zahtevka. Ker so postopki že začeti bi prišlo do bistvenih zastojev v kolikor bi bilo potrebno vse vloge dopolniti z območjem za določitev strank. Nadalje pa bi se vsi postopki vrnili v prvo fazo, saj bi bilo potrebno v primeru določitve vplivnega območja za določitev strank, pozvati potencialne udeležence v postopek, kar bi bistveno vplivalo na pravna pričakovanja oseb, ki so postopke že začele.

K 9. členu:

Čeprav predstavlja predlagani zakon manj zahtevne spremembe oziroma dopolnitve veljavnega Zakona o graditvi objektov, se predlaga za njegovo uveljavitev petnajstdnevni rok po njegovi objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in sicer z namenom, da se z novo ureditvijo določanja stranskih udeležencev v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja pravočasno seznanijo tudi investitorji in projektanti.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

49. člen (posebne zahteve projektiranja)

(1) Če se nameravana gradnja nahaja na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, mora biti iz projektne dokumentacije razvidno, da so lega objekta na zemljišču, raba in oblikovanje objekta, gradbena parcela in komunalni priključki skladni z rešitvami iz lokacijskega načrta.

(2) Če se nameravana gradnja nahaja na območju, ki se ureja s prostorskim redom, mora biti iz projektne dokumentacije razvidno, da so lega objekta na zemljišču, raba in oblikovanje objekta, gradbena parcela in komunalni priključki v skladu s pogoji prostorskega reda, z njo pa mora biti prikazano tudi vplivno območje objekta.

(3) Projektant določi vplivno območje objekta tako, da preveri morebitne možne vplive objekta na tla, vodo, zrak, sosednje objekte in zdravje ljudi in takšne vplive prikaže v projektni dokumentaciji.

62. člen (stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

(1) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom, je samo investitor.

(2) V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja s prostorskim redom, se imajo poleg investitorja pravico udeleževati postopka še naslednji stranski udeleženci (v nadaljnjem besedilu: stranke):

1. lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve;

2. 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 takšnih nepremičninah;

3. drugi subjekti, če tako določa zakon.

(3) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki je imetnik služnostne oziroma stavbne pravice, ki še ni vpisana v zemljiško knjigo, lahko dokaže z overjeno listino, da je imetnik te pravice.

64. člen (zahteva za vključitev v postopek)

(1) Če kdo med postopkom zahteva vključitev v postopek in dokazuje, da je vplivno območje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je pristojni upravni organ za gradbene zadeve določil stranke v postopku, prikazano napačno, mora za svoje trditve predložiti dokaz.

(2) Z zahtevo za vključitev v postopek iz prejšnjega odstavka se seznanijo samo investitor.

(3) V primeru, da se v nadaljevanju postopka ugotovi, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano napačno in se zato oseba, ki je dokazovala, da je vplivno območje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano napačno, vključi v postopek, grede vsi stroški, ki so nastali v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja in stroški postopka, v breme investitorja. Če pa se ugotovi, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano pravilno, grede vsi stroški, ki so nastali v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja in stroški postopka, v breme osebe, ki je zahtevala vključitev v postopek.

(4) Zahtevo za vključitev v postopek lahko poda tudi oseba, katere služnost še ni vpisana v zemljiško knjigo, če kot dokaz predloži notarsko overjeno listino, ki izkazuje njeno imetništvo te pravice.

70. člen (pravna sredstva)

(1) Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve iz drugega odstavka 24. člena tega zakona, je dovoljena pritožba in sicer v osmih dneh po njeni vročitvi.

(2) Če se vse stranke po vročitvi gradbenega dovoljenja pisno ali ustno na zapisnik pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve odpovejo pravici do pritožbe oziroma pravici do sprožitve upravnega spora, postane odločba takoj pravnomočna.

(3) Če se vloga pritožba ali predlaga obnova postopka iz razloga, ker pritožniku ni bila dana možnost udeležbe v postopku kot stranskemu udeležencu, ker takšna oseba meni, da je vplivno območje objekta prikazano napačno, je treba pritožbi oziroma predlogu za obnovo postopka najpozneje v 15 dneh po vloženi vlogi pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve predložiti ekspertno mnenje, iz katerega izhaja, da je vplivno območje objekta v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikazano napačno.

(4) Če se vloga pritožba ali predlaga obnova postopka iz razloga, ker pritožniku ni bila dana možnost udeležbe v postopku kot stranskemu udeležencu, ker takšna oseba meni, da je predvidena gradnja v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom, je treba pritožbi oziroma predlogu za obnovo postopka najpozneje v 15 dneh po vloženi vlogi pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve predložiti ekspertno mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena gradnja v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom. Takšno mnenje lahko izdelata pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje za prostorskega načrtovalca.

(5) V primeru, če pritožnik uspe, mu je investitor dolžan povrniti vse stroške, ki jih je imel v zvezi z naročilom in izdelavo ekspertnega mnenja.

74. člen (možnosti odškodnin)

(1) Če se pravnomočno gradbeno dovoljenje odpravi zaradi odprave izvedbenega prostorskega akta v postopku za presojo ustavnosti in zakonitosti pred ustavnim

sodiščem in je to posledica protipravnega ravnanja občine oziroma države, če je prostorski akt sprejel njen organ, ima investitor pravico do povrnitve navadne škode in izgubljenega dobička za povzročeno škodo, ki mu je nastala zaradi zaupanja v pravnomočno gradbeno dovoljenje.

(2) V primeru, da se v obnovljenem postopku za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma z uporabo drugih izrednih pravnih sredstev pravnomočno gradbeno dovoljenje v celoti ali delno odpravi oziroma izreče za nično in je treba objekt v celoti ali delno odstraniti in je to posledica protipravnega ravnanja organa, ki je takšno dovoljenje izdal, ima investitor pravico do povrnitve navadne škode in izgubljenega dobička za povzročeno škodo, ki mu je nastala zaradi zaupanja v pravnomočno gradbeno dovoljenje.

(3) Če dokončna odločba o izdaji gradbenega dovoljenja še ne postane pravnomočna, ker je kakšna stranka zoper to dovoljenje sprožila upravni spor in se zato investitor odloči, da z gradnjo počaka do pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, ima investitor od takšne stranke pravico zahtevati odškodnino za navadno škodo in izgubljen dobiček, ki mu je nastala zaradi odložitve gradnje, če se ugotovi, da je takšna stranka s sprožitvijo upravnega spora namenoma zlorabila pravice, ki jih ima po zakonu.

(4) V primerih iz prvega in drugega odstavka tega člena, ko je treba objekt v celoti ali delno odstraniti, je za izvršbo zadolžen gradbeni inšpektor.