



REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20-25, SI-1001 Ljubljana

T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

http://www.vlada.si/

PREDSEDNIK DRŽAVNEGA ZBORA

L J U B L J A N A

EVA: 2012-2430-0113

Številka: 00729-9/2012/11

Datum: 27.6.2012

DRŽAVNI ZBOR REPUBLIKE SLOVENIJE

Prejeto:	28-06-2012	
Šifra:	803-01/12-3/1	
Povezava:		
EPA:	471-VI	EU:
Sign. zn.:		
Kratica:		

Vlada Republike Slovenije je na 20. redni seji dne 27. 6. 2012 določila besedilo:

- Predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov,

ki vam ga pošiljamo v obravnavo na podlagi 143. člena poslovnika Državnega zbora po nujnem postopku.

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru, da Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov obravnava po nujnem postopku, da se preprečijo težko popravljive posledice za delovanje države. Predlagane spremembe in dopolnitve zakona uvajajo rešitve, katerih posledica bo razbremenitev vseh ravni odločanja v postopkih dovoljevanja gradenj. Uvedba predlaganih rešitev bo pomenila pocenitev in poenostavitev postopkov, odpravljajo se torej administrativne ovire, ki so bile zaznane v praksi. Posledica predlaganega zakona bo tudi sprostitev investicij, kar predstavlja podlago za zagon gospodarstva v določenih panogah. Dolgotrajnost teh postopkov ter preobremenjenost vseh stopenj odločanja za državo namreč predstavlja grožnjo v smislu nastanka težko popravljivih posledic.

Vlada Republike Slovenije je na podlagi 45. člena poslovnika Vlade Republike Slovenije in na podlagi 235. člena poslovnika Državnega zbora določila, da bodo kot njeni predstavniki na sejah Državnega zbora in njegovih delovnih teles sodelovali:

- Zvone Černač, minister za infrastrukturo in prostor,
- dr. Igor Šalamun, državni sekretar, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor,
- mag. Tanja Bogataj, namestnica generalnega direktorja Direktorata za promet, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor,
- Sandi Rutar, vodja, Sektor za graditev in stanovanja, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

Dr. Božo PREDALIČ
GENERALNI SEKRETAR

PRILOGA: 1



PREDLOG
EVA: 2012-2430-0020
NUJNI POSTOPEK

ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ZAKONA O GRADITVI OBJEKTOV

I. UVOD

1 OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJETJE PREDLOGA ZAKONA

1.1 Ocena stanja

Področje graditve objektov je z vidika pravne ureditve in izvajanja kompleksno in neločljivo povezano s področjem urejanja prostora, vključuje pa tudi okoljski vidik in vidik velikega števila različnih zavarovanj v javnem interesu. Sistem graditve se je korenito spremenil s sprejetjem Zakona o graditvi objektov (ZGO-1) konec leta 2002. Od tedaj je bil zakon že štirikrat noveliran, zadnja obsežnejša sprememba, ki je vsebovala 130 členov, se je izvedla leta 2008.

Sprememba celotnega sistema področja graditve zahteva resno pripravo, daljše časovno obdobje, soglasno odločitev na državni ravni, usklajeno pripravo večjega števila zakonov in še večjega števila podzakonskih predpisov ter njihovo istočasno sprejetje.

Predlogi sprememb Zakona o graditvi objektov so usmerjeni v ukrepe skrajševanja postopkov, odpravo administrativnih ovir in pocenitve postopkov. Vezani so predvsem na področje soglasodajalcev, kot posledica ugotovitev letnih poročil svetovne banke »Doing business« (za leta od 2009 do 2012). V navedenem poročilu za leto 2012 je Slovenija na področju »Dealing with construction permits« – pridobivanja ustreznih dovoljenj za graditev objektov uvrščena na 81. mesto med 183 državami sveta (za primerjavo: Italija je na 96. mestu, Avstrija na 76., Madžarska na 55., Hrvaška na 143.). Število postopkov v procesu pridobivanja gradbenega dovoljenja je ocenjeno na skupaj 13. Sem so všteti: pridobitev lokacijske informacije, pridobitev projektnih pogojev za vodo in kanalizacijo, pridobitev projektnih pogojev in soglasje za elektriko, soglasje podjetja za elektriko, soglasje za vodo in kanalizacijo, vloga in pridobitev gradbenega dovoljenja na upravni enoti, najem geodetske službe za označevanje pred gradnjo in po njej, izpolnitev poročila o gradnji z delovno inšpekcijo, vloga za pridobitev uporabnega dovoljenja in tehnični pregled, pridobitev uporabnega dovoljenja, registracija, vloga za priklop vode in kanalizacije, vloga za priklop na telekomunikacijsko omrežje in priklop elektrike.

Poleg odprave administrativnih ovir so se pri izvajanju zakona pokazale še nekatere druge pomanjkljivosti posameznih določb in definicij ter obstoječih postopkov. Namen spremembe zakona je tudi odprava nekaterih nomotehničnih pomanjkljivosti.

1.2 Razlogi

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ugotavlja, da imajo investitorji običajno težave že pri pripravi projektne dokumentacije, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, saj največ časa porabijo za pridobitev projektnih pogojev in soglasij pristojnih soglasodajalcev, pri čemer ZGO-1 le na splošno določa, da je treba, če se gradnja izvaja na varovanem območju ali v varovalnem

pasu gospodarske javne infrastrukture, pridobiti na idejno zasnovo projektne pogoje in na PGD soglasja, ter določa splošne roke glede na zahtevnost objekta.

Postopki in roki za izdajo projektnih pogojev in soglasij so določeni v področnih predpisih in so praviloma daljši od rokov, določenih z ZGO-1, prav tako pa so tudi posamezne odločitve pristojnih soglasodajalcev opravljene s prekoračitvijo teh rokov. Tako projektni pogoji in soglasja k PGD praviloma niso izdani v zakonsko določenih rokih 15, 30 oziroma 60 dni, dostikrat pa kljub izrecnim določbam ZGO-1 področni predpisi za izdajo projektnih pogojev in soglasij podajajo daljše roke, pred izdajo projektnih pogojev in soglasij soglasodajalci podajajo zahteve po dopolnitvah ali popravkih gradiv tik pred iztekom zakonskega roka in si s tem podaljšajo rok. Nekateri soglasodajalci postavljajo tudi zahteve, za katere v predpisih nimajo podlage.

Pomanjkljiva definicija samega objekta povzroča težave zlasti pri ugotavljanju, kdaj je objekt povezan s tlemi in kdaj so tehnološke naprave tudi objekti. Nedorečena definicija objekta v praksi mnogokrat pomeni, da se za objekte štejejo tudi naprave, predmeti ali posegi v prostor, ki ne ustrezajo pojmu »gradbeni objekt«.

Delitev vzdrževalnih del na redna in investicijska je nepotrebna, saj obe definiciji obsegata izvedbo istovrstnih del, ki so namenjena vzdrževanju objekta. Dikcija, da se zaradi takih del ne smejo spreminjati velikost, zmogljivost in zunanji videz objekta, tudi predstavlja oviro pri energetski prenovi stavb, saj togo tolmačenje te določbe onemogoča zamenjavo stavbnega pohištva ali izboljšavo toplotne izolacije brez pridobitve gradbenega dovoljenja.

Preveč podrobne določbe glede vsebine, oblike in vrste projektne dokumentacije ter javnih natečajev onemogočajo hitrejše prilagoditve drugačnim potrebam.

Zaradi odločbe Ustavnega sodišča, s katero sta bila razveljavljena prvi in drugi odstavek 62. člena ZGO-1, je treba na novo urediti način sodelovanja stranskih udeležencev v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Zdaj se za stransko udeležbo v postopku neposredno uporablja ZUP, skupaj s tistimi določbami ZGO-1, ki so še ostale v veljavi, vendar obstoječa ureditev ne rešuje vseh mogočih situacij oziroma jih ne rešuje v smislu kratkih in učinkovitih postopkov.

Neustrezni predpisi, predvsem prostorski akti, onemogočajo projektiranje samozadostnih – samooskrbnih objektov, ker vsebujejo zahteve po obveznem priključevanju na električno omrežje, vodovode, toplovode, plinovode ... Pri stavbah, ki so se sposobne same oskrbovati z energetskimi viri in do neke mere same poskrbeti za preskrbo s pitno vodo in čiščenje odpadnih voda, takšni predpisi pomenijo nepotrebno vsebinsko in administrativno oviro.

1.3 Predpisi, ki urejajo to področje

- Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 120/06 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1 in 20/11 – odl. US).

1.4 Predpisi Evropske unije in mednarodni sporazumi, ki vplivajo na področje urejanja

Področje, ki ga ureja Zakon o graditvi objektov, ni predmet *acquisa* niti ni predmet mednarodnih pogodb.

1.5 Odločbe Ustavnega sodišča, ki obravnavajo področje urejanja oziroma primerljivo ureditev

Spremembe in dopolnitve Zakona o graditvi se nanašajo tudi na odločbo Ustavnega sodišča št. U-I-165/09-34 (Uradni list RS, št. 20/11).

2 CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

S predlaganimi rešitvami sprememb in dopolnitev zakona se pospešijo in skrajšujejo administrativni postopki s področja graditve. Na ta način bodo postopki pridobitve gradbenega in uporabnega dovoljenja cenejši in hitrejši in bi se posledično lahko izboljšala trenutna uvrstitev Slovenije na lestvici konkurenčnosti (po merilih Svetovne banke).

Predlagane rešitve ne posegajo v sistem graditve in urejanja prostora, kar je eno od pričakovanih javnosti, ki državi upravičeno očita, da prepogosto spreminja sistemske rešitve s področja graditve.

Eden od ciljev, zaradi naših zavez po zmanjševanju ogljičnega odtisa, je tudi energetska prenova obstoječega stavbnega fonda, ki jo je treba administrativno čim bolj poenostaviti.

2.2 Načela

Pri spremembi zakona so bila upoštevana zlasti ta načela:

- odprava administrativnih ovir in pospešitev postopkov izdaje gradbenega dovoljenja, uporabnega dovoljenja in učinkovitosti inšpekcijskih postopkov,
- prosta izbira investitorja glede določitve udeležencev pri graditvi,
- zagotavljanje sodelovanja stranskih udeležencev v postopku,
- načelo izpolnjevanja bistvenih zahtev pri graditvi.

2.3 Poglavitne rešitve

Ukinja se obvezna pridobitev projektnih pogojev. Investitor oziroma odgovorni projektant se lahko samostojno odloči, ali pridobiva projektne pogoje vseh soglasodajalcev ali le dela teh ali jih sploh ne pridobiva, ostaja mu le obveznost, da pridobi soglasja k projektnim rešitvam v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD). Z navedenim ukrepom se niža število predpisanih postopkov in krajša čas, potreben za izdelavo projektne dokumentacije.

Ukine se možnost prekinitve postopka izdaje gradbenega dovoljenja v primeru, da se soglasje izda po preteku roka za izdajo tega soglasja in tako uveljavi načelo molka organa po preteku roka za izdajo projektnih pogojev in soglasij, brez izjem. Na ta način se zagotavlja pravna varnost investitorjev v postopku pred samovoljnimi ravnanji soglasodajalcev po preteku vseh zakonsko določenih rokov. Določajo se krajši roki za izdajo projektnih pogojev. S spremembo se onemogoči, da drugi področni predpisi za izdajo soglasij predvidijo drugačne roke. Investitorju oziroma odgovornemu projektantu je omogočeno, da soglasodajalcem predloži projekt višje ravni obdelave, če ima tega že izdelanega, tudi če predpis, na podlagi katerega se izdaja soglasje, zahteva predložitev projekta nižje ravni obdelave. Tako lahko investitor, ko poda zahtevo za pridobitev projektnih pogojev, tej zahtevi predloži IDP, tudi če predpis zahteva predložitev IDZ.

V vseh primerih izdaje gradbenega dovoljenja se ukinja obveznost razpisa ustne obravnave, tako da se odločitev o tem prepušča upravnemu organu, kar omogoča hitrejši način seznanitev strank z nameravano gradnjo. Upravni organ lahko tudi na drug način seznaniti stranske udeležence v postopku, če oceni, da bo to koristilo ekonomičnosti in pospešitvi konkretnega upravnega postopka, na primer na način, da se stranka že pred potekom rokov, ki jih določa ZUP v zvezi z razpisom ustne obravnave, seznaniti s projektom in se do njega opredeli. Ta način pride v poštev predvsem v primeru, ko stranski udeleženci ne nasprotujejo gradnji. Vzpostavlja se fikcija vročitve vabil in odločb v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj z objavo na oglasni deski in spletnih straneh stranskim udeležencem, katerim vročitve zaradi različnih razlogov (neznani, umrli) ni mogoče opraviti. S takšno ureditvijo se bistveno skrajšajo predvsem tisti postopki, kjer je udeleženi veliko stranskih udeležencev, ki so kot lastniki vpisani v zemljiško knjigo, vendar dejansko ne izvršujejo lastninske pravice (umrli oziroma neznani) in jih ni mogoče pritegniti v postopek po določenih ZUP. Taki primeri se pojavljajo predvsem pri

longitudinalnih objektih gospodarske javne infrastrukture (na primer plinovodi, daljnovodi, železnica ...).

Če investitor z lastnikom zemljišča sklene pogodbo, s katero izkazuje pravico graditi, se šteje, da se ti stranski udeleženci strinjajo z gradnjo in se jim gradbeno dovoljenje le vroči. Gre za novo rešitev, kot posledico ugotovitev v praksi, saj se je izkazalo, da lastniki zemljišč, ki so z investitorjem že sklenili pogodbo, praviloma nimajo več interesa sodelovati v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. S takšno zakonsko fikcijo se bodo bistveno skrajšali roki in poenostavili postopki do izdaje gradbenega dovoljenja, pravice stranskih udeležencev pa zaradi tega ne bodo kršene, saj bodo še vedno imeli možnost vložitve pravnega sredstva.

Sledi se evropskim tendencam po gradnji samozadostnih oziroma samooskrbnih objektov tako, da se omogoča gradnja objektov na stavbnih zemljiščih, tudi če ta nimajo zgrajenih objektov minimalne komunalne oskrbe. V teh primerih lahko investitor obvezo zagotovitve minimalne komunalne oskrbe izkaže na več načinov: s pogodbo o opremljanju ali tako, da v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidi samooskrbo objekta, ki sledi napredku tehnike.

Z natančnejšo definicijo objekta in jasnejšo opredelitvijo, kaj se šteje za povezanost s tlemi, se zmanjšuje število objektov, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, posledično pa se pričakuje manjši pritisk na gradbeno inšpekcijo.

Z definicijo vzdrževalnih del se poenostavi razumevanje pojma vzdrževanje objekta in odpravi podvajanje definicije vzdrževalnih del. S spremenjeno dikcijo se za vrsto vzdrževalnih del odpravlja dvom, ali je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje, s tem pa se občutno zmanjšujejo čas in stroški, potrebni za izvedbo investicije vzdrževanja, ter se med drugim omogoča enostavna (energetska) prenova objektov.

Investitor lahko za odgovornega vodjo projekta imenuje katero koli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta, pri čemer ni omejen le na tiste odgovorne projektante, ki izdelujejo projektno dokumentacijo. Prav tako lahko za odgovornega vodjo revidiranja imenuje katero koli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega revidenta, ter pri imenovanju ni omejen le na tiste odgovorne revidente, ki revidirajo projektno dokumentacijo. Tudi za odgovornega vodjo gradbišča lahko imenuje katero koli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del, in pri imenovanju ni omejen le na tiste odgovorne vodje del, ki jih imenujejo izvajalci. Investitorju je tako omogočeno, da za navedene udeležence pri graditvi imenuje osebe, ki jim zaupa.

Ker se podrobnejša vsebina in oblika projektne dokumentacije določata s podzakonskim predpisom (Pravilnik o projektni dokumentaciji, Uradni list RS, št. 55/08), se v zakonu določijo le vrste in oblika projektne dokumentacije ter raven obdelave, glede na namen uporabe in obvezno uporabo slovenskega jezika. Na ta način se omogoči, če se to izkaže za potrebno, hitreje prilagajanje potrebam po spremembah vsebine projektne dokumentacije. S spremenjeno dikcijo člena temeljnih zahtev projektiranja se poudarja cilj, da se s projektiranjem, ob upoštevanju veljavnih predpisov in standardov v Republiki Sloveniji ter drugih normativnih tehničnih dokumentov, ki izkazujejo zadnje stanje gradbene tehnike, zagotovi, da bo objekt kot celota izpolnjeval predpisane bistvene zahteve in da bo skladen s prostorskim aktom.

S spremembo se uvaja pravilo, da se za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja, izda uporabno dovoljenje le, če investitor to izrecno zahteva. V tem primeru se uporabno dovoljenje izda po poenostavljenem postopku, brez izvedbe tehničnega pregleda, enako, kot je veljalo že do zdaj.

Ker že sam zakon določa, da podrobnejši postopek izvedbe javnih natečajev predpisuje podzakonski predpis (Pravilnik o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev

prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04, 114/06, 33/07), je z ukinitvijo podrobnejših določb glede postopka priprave in izvedbe javnega natečaja dana možnost hitrejšega prilagajanja potrebam po spremembah tega postopka, če se to izkaže za potrebno.

S spremembo se nesporno določi, da je zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, to nadomestilo vedno dolžan plačati, kadar se v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da gre za nedovoljeno gradnjo, ne glede na to, ali je bila za to gradnjo izdana inšpekcijska odločba.

3 OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona nima posledic za državni proračun.

Predlog zakona ne vpliva na druga javnofinančna sredstva.

4 NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Za izvajanje predloga novele zakona niso potrebna sredstva državnega proračuna.

5 PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH

5.1 Pravo Evropske unije:

Novela predloga zakona ni predmet uskladitve s pravnim redom EU.

5.2 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih držav članic EU

5.2.1 Nemčija:

Na področju graditve je na zvezni ravni sprejet zvezni gradbeni zakonik (Buagesetzbuch), sicer pa je natančnejša zakonodajna ureditev prepuščena posameznim nemškimi deželam, način in pogoje za izdajo gradbenih dovoljenj pa urejajo določbe Vzorčnega gradbenega reda (Musterbauordnung). Dovoljenje je kombinacija prostorskega in gradbenega dovoljenja in se zahteva za vse gradbene dejavnosti, razen za manjša dela, kar podrobneje določijo deželne zakonodaje. Za določene gradnje, ki so znotraj zazidalnega načrta oziroma podrobnega prostorskega plana, zadostuje zgolj prijava začetka del. Poleg gradbenega dovoljenja oziroma prijave pa nemški pravni red pozna še posebno okoljevarstveno soglasje za objekte, ki imajo znaten vpliv na okolje. Za večje infrastrukturne objekte (avtoceste, železnice, letališča in nekatere vrste komunalnih objektov) pa je treba speljati poseben postopek (planfeststellung), v katerem se združita prostorsko načrtovanje in postopek izdajanja gradbenega in drugih zahtevanih upravnih aktov (okoljska soglasja ipd.). Zoper sklep o sprejetju takšnega načrta je dovoljen upravni spor, po pravnomočnosti takšnega sklepa pa se gradnja lahko izvede brez dodatnega pridobivanja gradbenega ali kakršnega koli drugega dovoljenja.

Ko prejme pristojni organ prošnjo za gradbeno dovoljenje, mora najprej opraviti terenski ogled in na njem, na podlagi predhodne napovedi, zaslišati vse interesente, zlasti pa vse sosede, ter poslati predmetni predlog za dovolitev gradnje v mnenje pristojnemu svetu, po navadi je to pristojni gradbeni odbor. Na razpravi oziroma komisijskem ogledu poskuša rešiti pristojna komisija pripombe zasebnopravne narave s poravnavo, in če ne uspe, napoti prizadete stranke na redno sodišče, nato pa izda pristojni organ na podlagi zaključkov razprave in mnenja pristojnega sveta ustrezno odločbo.

Gradnja se dovoli, če je nameravana gradnja poleg določb v gradbenem zakoniku in deželnih gradbenih predpisih skladna z zazidalnim načrtom, v že obstoječih zazidanih območjih brez zazidalnega načrta, če se nameravana gradnja sklada z značilnostmi bližnje okolice in je zagotovljena opremljenost zemljišča, zunaj naselij pa samo, če gre za gradnjo, ki se nanaša na kmetijstvo ali gozdarsko dejavnost ali če se v predmestje umešča iz kakšnih drugih posebnih razlogov. Ob vložitvi zahteve mora imeti vlagatelj zagotovljeno sodelovanje pooblaščenega inženirja oziroma arhitekta.

5.2.2 Italija:

Za začetek vsake graditve, razširitve (prizidave) in spreminjanja zunanjšega videza objekta je potrebno dovoljenje (t. i. concessione), za izdajo katerega mora zahtevo podpisati inženir ali arhitekt, za manjša dela pa usposobljeni tehnik, ki je registriran za opravljanje takšne dejavnosti. Izjemoma zadostuje izjava (asseverazione), ki jo poda usposobljeni strokovnjak in v kateri izjavi, da bodo izvedena dela skladna z gradbenimi pravili, ter občini predloži opis del. Ta izjema je dopustna za redna vzdrževalna dela v stanovanju, kot so zamenjava poda, pleskanje, zamenjava sanitarne opreme in podobno.

Zahteva za izdajo dovoljenja se poda pri pristojni občini, kjer se nato preveri, ali je predvidena gradnja skladna z ustreznim splošnim občinskim planom ter z gradbenimi in drugimi predpisi. Dovoljenje izda župan občine, ki mora pridobiti tudi potrebna soglasja drugih organov v zvezi s požarno varnostjo, varstvom kulturne dediščine in podobno, hkrati pa župan preverja tudi, ali je opravljena revizija vseh gradbenih projektov.

Dovoljenje se izda, če je nameravana gradnja predvidena v območju, namenjenem gradnji, in če se sklada z zahtevami v splošnem občinskem planu. V ruralnih območjih pa je dovoljena gradnja kmetijskih objektov, ki sovpadajo z regionalno prostorsko zakonodajo. V vseh primerih je treba pridobiti prostorsko-planski dovoljenje oziroma odobritev. Povrh vsega pa nameravana gradnja ne sme nasprotovati nobenim prisilnim predpisom, vključno s sprejetimi prostorskimi plani, regionalno zakonodajo in gradbenimi predpisi.

Sosedje se o postopku izdaje dovoljenja ne obveščajo po uradni dolžnosti, ampak se dovoljenje javno objavi na oglasni deski občine. Občina pa lahko v izjemnih primerih, določenih z zakonom, za izdajo dovoljenja zahteva pridobitev predhodnega soglasja sosedov.

V primeru zavrnitve zahteve za izdajo dovoljenja je v 60 dneh mogoča pritožba neposredno na regionalno upravno sodišče.

5.2.3 Avstrija:

Na zvezni ravni na področju graditve obstaja več posebnih zakonov, ki se predvsem ukvarjajo z urejanjem naselij, graditvijo stanovanjskih objektov in gradnjo nasploh, ter posamezni bolj specialni zakoni (na primer s področja telekomunikacij, rudarstva, železnic in podobno). Sicer pa je podrobnejše urejanje prepuščeno zakonodaji posameznih dežel.

V avstrijski deželi Steiermark na področju graditve in prostora na primer veljata dva zakona, in sicer štajerski gradbeni zakon (Steiermarkische Baugesetz) in zakon o urejanju prostora (Steiermarkisches Raumordnungsgesetz). Občine sprejemajo načrte rabe zemljišč, ki opredelijo zazidljiva območja, prometna območja in nezazidana območja, ter zazidalne načrte, ki morajo dosledno upoštevati vsebino načrtov rabe zemljišč, ko konkretnije določajo razvoj na posameznem zazidalnem območju, z njimi pa tudi opredelijo konkretne pogoje, ki morajo biti pri gradnjah izpolnjeni.

Zakon o graditvi pozna gradbeno dovoljenje, dovoljenje za rušenje in uporabno dovoljenje. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja lahko vlagatelj pri pristojnem organu pridobi predhodno informacijo o zazidljivosti zemljišča ter podlage za zazidavo v določenem območju za konkreten primer. Prvostopenjski organ za izdajo dovoljenja je v občinah župan oziroma v mestih mestni svet, na drugi stopnji pa občinski svet v občinah, v mestih pa prizivna komisija.

Gradbeno dovoljenje se zahteva za vse nove gradnje, prizidave in prezidave, spremembo namembnosti objekta, ograje med sosednjimi zemljišči ali javnimi površinami do določene višine, postavitve naprav za kurjavo z oljem, za parkirišča avtomobov, prikolic za daljši čas zunaj javnih parkirišč in podobno. Dovoljenje za rušenje se zahteva za vsako rušenje stavb, razen prizidkov. Izjeme, za katere zadostuje zgolj prijava del, pa so predvidene za novogradnje manjših hiš z določeno površino, če so izpolnjeni vsi pogoji za gradnjo.

Gradbeno dovoljenje se izda, če so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo po zakonu in če bo predlagana oziroma nameravana graditev predvidena v načrtu rabe zemljišč oziroma če ne nasprotuje zazidalnemu načrtu, zazidalnim smernicam in značilnostim naselja ter drugim krajinskim značilnostim. Ko pristojni organ prejme prošnjo za gradbeno dovoljenje, mora najprej opraviti (v določenem roku) komisijski ogled na kraju samem, zaslišati vse interesente, zlasti vse sosedbe, in poslati predmet v mnenje pristojnemu svetu, po navadi je to pristojni gradbeni odbor. Na razpravi oziroma komisijskem ogledu poskuša pristojna komisija rešiti pripombe zasebnopravne narave s poravnavo, in če ne uspe, napoti prizadete stranke na redno sodišče, nato pa pristojni organ na podlagi zaključkov razprave in mnenja pristojnega sveta tudi izda ustrezno odločbo.

6 DRUGE POSLEDICE, KI JIH BO IMELO SPREJETJE ZAKONA

6.1 Administrativne in druge posledice

a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:

Zaradi predlaganih sprememb zakona bodo investitorji oziroma projektanti sami ocenili, ali potrebujejo projektne pogoje, in če jih ne potrebujejo, lahko fazo, ki je bila zdaj obvezna, tj. pridobivanje projektnih pogojev, preskočijo in s tem skrajšajo čas priprave projektne dokumentacije. V nekaterih primerih je zaporedno iskanje najprej projektnih pogojev, potem pa še soglasij nepotrebno. Predlagana sprememba zakona omogoča, da se investitor oziroma projektant prvemu koraku odpove.

b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:

Zakon odpravlja možnost, da upravni organ, kljub zamujenim rokom za izdajo soglasja, čaka na morebitno soglasje. S tem se uveljavlja absolutni rok, ki daje možnost pomembnega skrajšanja časa, potrebnega za pridobitev soglasja, in s tem celotnega postopka pridobitve gradbenega dovoljenja.

Z odpravo določb glede določanja stranskih udeležencev v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja (odločba Ustavnega sodišča) so začele veljati določbe Zakona o upravnem postopku, ki pa je za potrebe izdaje gradbenega dovoljenja preveč splošen. Zaradi poenostavitve in skrajšanja postopkov izdaje gradbenega dovoljenja novela zakona na novo ureja primere, ko je treba stranke z nameravano gradnjo seznaniti, stranke pa pri uveljavljanju svojih pravic niso aktivne. Nova ureditev ustvarja domnevo, da neodziv stranke pomeni njeno privolitev v gradnjo, objava vabila na oglasni deski upravnega organa in na enotnem državnem portalu e-uprava pa se šteje za vročitev vabila. Oba ukrepa bosta prispevala k skrajšanju postopka v primerih neaktivnih ali neznanih strank.

6.2 Presoja posledic na okolje, ki vključuje tudi prostorske in varstvene vidike

Predlog zakona ne bo imel novih posledic za okolje.

6.3 Presoja posledic na gospodarstvo

Večina predlaganih sprememb je usmerjena v enostavnejšo, hitrejšo in cenejšo pot do izvedbe gradbene investicije. Zaradi zgoraj navedenih ukrepov se bodo v določenih primerih postopki pridobitve dovoljenja nekoliko skrajšali, priprava projektne dokumentacije pa se bo pocenila.

Določbe o uporabi alternativnih načinov zagotavljanja komunalne oskrbe in izogibanje nepotrebni priklučitvam na energente, ki jih stavba za obratovanje ne potrebuje, za gospodarske subjekte pomenijo pocenitev in možnost uporabe najsodobnejših energetskih in okolju prijaznih rešitev. S tem se posredno spodbujata tudi razvoj in proizvodnja tovrstnih naprednih rešitev.

6.4 Presoja posledic na socialnem področju

Predlog zakona ne bo imel posledic na socialnem področju.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predlog zakona nima neposrednih posledic za dokumente razvojnega načrtovanja.

6.6 Izvajanje sprejetega predpisa

Za izvajanje zakona bodo pristojni Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ter Ministrstvo za pravosodje in javno upravo. Novosti bodo upravnim enotam predstavljene na delavnicah in seminarjih, s čimer bodo zagotovljeni hiter in enoten prenos zakonskih določb v prakso ter zmanjšanje števila različnih interpretacij in praks. Za obveščanje odgovornih projektantov in revidentov bosta poskrbeli pristojni poklicni zbornici – Zbornica za arhitekturo in prostor ter Inženirska zbornica Slovenije.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Zakonu o graditvi objektov (102/04-uradno prečiščeno besedilo, 14/05-popr., 92/05-ZJC-B, 111/05-odl. US, 93/05-ZVMS, 126/07, 108/09, 61/10-ZRud-1, 76/10-ZRud-1A in 20/11-odl. US) se v prvem odstavku 2. člena za točko 1.1.4. dodata novi točki 1.1.5 in 1.1.6., ki se glasita:

»1.1.5. objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo;

1.1.6. tehnološke naprave so tiste naprave, ki so namenjene delovanju samega objekta oziroma vzdrževanju ustreznega stanja objekta;«.

V točki 4.2.2. se beseda »projektantu« nadomesti z besedo »investitorju«.

Točka 4.3.3. se spremeni tako, da se glasi:

»4.3.3. odgovorni vodja gradbišča je posameznik, ki investitorju odgovarja za usklajevanje dela vseh izvajalcev del in izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del;«.

V točki 4.5.2. se beseda »revidentu« nadomesti z besedo »investitorju«.

Točka 5.5.2. se spremeni tako, da se glasi:

»5.5.2. soglasje je potrditev pristojnega soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti;«.

Točka 6.3. se spremeni tako, da se glasi:

»6.3. komunalni priključek je priključek objekta na objekt komunalne oskrbe in njegovo omrežje;«.

10. točka se spremeni tako, da se glasi:

»10. vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist;«.

Točka 10.1. se spremeni tako, da se glasi:

»10.1. redno vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se bistveno ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev;«.

Točka 10.2. se črta.

Dosedanja točka 10.3. postane točka 10.2.

2. člen

Za drugim odstavkom 4. člena se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti ni treba pridobiti, če se namembnost spreminja v nezahtevnih objektih in enostanovanjskih stavbah.«.

Dosedanji tretji, četrti in peti odstavek postanejo četrti, peti in šesti odstavek.

3. člen

V prvem odstavku 5. člena se črta drugi stavek.

Za prvim odstavkom se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe enostavnega in nezahtevnega objekta ter enostanovanjskih stavb. Na zahtevo investitorja se lahko izda uporabno dovoljenje tudi za enostanovanjsko stavbo.«.

Dosedanji drugi in tretji odstavek postaneta tretji in četrti odstavek.

4. člen

Prvi odstavek 6. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Vzdrževanje objekta se lahko izvaja brez gradbenega dovoljenja.«.

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji, četrti, peti in šesti odstavek postanejo drugi, tretji, četrti in peti odstavek.

5. člen

Drugi odstavek 8. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Vlada s predpisom podrobneje določi vrste zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov ter dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta.«.

6. člen

Četrti odstavek 17. člena se črta.

Dosedanji peti odstavek postane četrti odstavek.

7. člen

Drugi odstavek 27. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Pri projektiranju mora investitor imenovati odgovornega vodjo projekta. Pri revidiranju mora investitor imenovati odgovornega vodjo revidiranja. Pri gradnji mora investitor imenovati odgovornega vodjo gradbišča.«.

8. člen

35. člen se spremeni tako, da se glasi:

»35. člen

(projektna dokumentacija)

(1) Projektna dokumentacija se izdelava v slovenskem jeziku.

(2) Del projektne dokumentacije se izdelava tudi v digitalni obliki, in sicer po vsebini in obliki, ki zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju.

(3) Minister, pristojen za 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.«.

9. člen

36., 36.a in 40. člen se črtajo.

10. člen

43. člen se spremeni tako, da se glasi:

»43. člen

(javni natečaj)

(1) V posameznih primerih je treba organizirati izbiro strokovno najprimernejše idejne rešitve za nameravano gradnjo na javnem natečaju.

(2) Minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, lahko določi podrobnejši postopek priprave in izvedbe javnih natečajev.«.

11. člen

V prvem odstavku 45. člena se črta drugi stavek.

V četrtem odstavku se besedilo »objekta, ki ga je projektiral,« nadomesti z besedilom »tega objekta«.

12. člen

Drugi odstavek 48. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Pri projektiranju je treba poleg predpisov in standardov v Republiki Sloveniji upoštevati tudi druge normativne dokumente.«.

Tretji in četrti odstavek se črtata.

13. člen

V drugem odstavku 49. člena se črtata vejica in besedilo »s projektno dokumentacijo pa mora biti prikazano tudi območje za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja«.

14. člen

49. a člen se črta.

15. člen

49.b člen se spremeni tako, da se glasi:

»49.b člen

(pridobitev soglasij, projektnih pogojev in soglasij za priključitev)

(1) Če nameravana gradnja leži na območju, ki je s posebnimi predpisi ali s tem zakonom opredeljeno kot varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, ali na območju, ki je s predpisi opredeljeno kot varovano območje, je treba k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

(2) Pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko pridobi projektne pogoje pristojnega soglasodajalca.

(3) 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 pridobi soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.«.

16. člen

50. člen se spremeni tako, da se glasi:

»50. člen

(projektne pogoje)

(1) Zahtevi za izdajo projektne pogoje mora biti priložena idejna zasnova ali projekt, ki je obdelan na višji ravni, ne glede na določbe drugih predpisov.

(2) Pristojni soglasodajalec mora izdati projektne pogoje pri zahtevnem objektu v 15 dneh, pri manj zahtevnem objektu pa v 10 dneh po prejemu zahteve in prilog iz prejšnjega odstavka.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka morajo soglasodajalci, pristojni za izdajo projektne pogoje v varovanih območjih, izdati projektne pogoje v 15 dneh za vse vrste objektov.

(4) Pristojni soglasodajalec mora v projektne pogoje navesti določbe predpisa, ki so podlaga za izdajo projektne pogoje.

(5) Če soglasodajalec že na podlagi zahteve za izdajo projektne pogoje ugotovi, da je poseg sprejemljiv in da projektne pogoje niso potrebni, se zahteva za izdajo projektne pogoje šteje kot zahteva za izdajo soglasja in se izda soglasje.

(6) Če soglasodajalec ugotovi, da gradnja po predpisih iz njegove pristojnosti ni dopustna ali mogoča, se zahteva za izdajo projektne pogoje šteje kot zahteva za izdajo soglasja in se izda odločba o zavrnitvi izdaje soglasja.

(7) Če pristojni soglasodajalec projektne pogoje ne izda v predpisanem roku, se šteje, da je soglasje dano. Dokaz o vložitvi zahteve za izdajo projektne pogoje je potrdilo o oddani zahtevi iz prvega odstavka tega člena.«.

17. člen

50.a člen se spremeni tako, da se glasi:

»50.a člen

(soglasja)

(1) Zahtevi za izdajo soglasja mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja. K zahtevi za pridobitev soglasja se lahko priloži tudi projekt, ki je obdelan na višji ravni.

(2) Pristojni soglasodajalec mora izdati soglasje pri zahtevnem objektu v 30 dneh, pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri enostanovanjski stavbi, nezahtevnem in enostavnem objektu pa v 10 dneh od prejema zahteve in prilog iz prejšnjega odstavka.

(3) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka morajo soglasodajalci, pristojni za izdajo soglasij v varovanih območjih, izdati soglasja v 30 dneh za vse vrste objektov.

(4) Če pristojni soglasodajalec ugotovi, da projektne rešitve niso izdelane v skladu s predpisi iz njegove pristojnosti, zavrne izdajo soglasja z upravno odločbo.

(5) Če pristojni soglasodajalec ne odloči v predpisanem roku, se šteje, da je soglasje dano. Dokaz o vložitvi zahteve za izdajo soglasja je potrdilo o oddani zahtevi in prilogah iz prvega odstavka tega člena.

(6) Če je v soglasju določen rok veljavnosti soglasja ne glede na določbe drugih predpisov ta preneha teči, ko investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Če je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavrnjena, velja rok veljavnosti, določen v soglasju.

(7) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za izdajo soglasja za priključitev.«.

18. člen

53. člen se spremeni tako, da se glasi:

»53. člen

(obveznost revizije projektne dokumentacije)

(1) Revizija projektne dokumentacije se opravi, če tako zahteva investitor.

(2) Z revizijo se v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja preverja izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev glede na namen objekta.

(3) Pred pričetkom revidiranja odgovorni vodja projekta in odgovorni vodja revidiranja pregledata projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in določita obseg revizije.

(4) Revident mora za revizijo posameznih načrtov imenovati odgovornega revidenta. Odgovorni revident je lahko samo posameznik, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za odgovornega projektanta ustrezne stroke in ima pri pristojni poklicni zbornici opravljen dopolnilni strokovni izpit za revidiranje. Če je odgovorni revident en sam, v zvezi s projektno dokumentacijo, ki jo revidira, nastopa tudi kot odgovorni vodja revidiranja.

(5) Odgovorni revident mora povzetek revizijskega poročila izdelati na obrazcu, katerega obliko in obvezne sestavine s pravilnikom iz 40. člena tega zakona predpiše minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve. Revident preda investitorju tudi celotno revizijsko poročilo.

(6) S potrditvijo dokumentacije postaneta revident in odgovorni revident skupaj s projektantom in odgovornim projektantom solidarno odškodninsko odgovorna za njene napake zaradi neizpolnjevanja bistvenih zahtev.«.

19. člen

63. člen se spremeni tako, da se glasi:

»63. člen

(seznanitev strank)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, naj se seznanijo z nameravano gradnjo. V tem vabilu je treba stranke posebej opozoriti na to, da se bo v primeru, če se vabilu ne bodo odzvale in svojega izostanka ne bodo opravičile, štelo, da se strinjajo z nameravano gradnjo.

(2) Če se osebna vročitev ne da opraviti, kot je določeno z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, se vročitev opravi z objavo vabila na oglasni deski upravnega organa in na enotnem državnem portalu e-uprava. Šteje se, da je vročitev opravljena po poteku 15 dni od dneva objave. V tem primeru se šteje, da je bila stranka seznanjena z nameravano gradnjo.

(3) Stranka lahko v primeru opravičenega izostanka svojo izjavo poda tudi pisno do izdaje gradbenega dovoljenja, sicer se šteje, da se stranka strinja z nameravano gradnjo.«.

20. člen

65. člen se spremeni tako, da se glasi:

»65. člen

(izjave strank)

(1) Stranka, ki nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze.

(2) Investitor lahko kadar koli med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo. Izjava stranke se mora sklicevati na projekt, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se stranki gradbeno dovoljenje samo osebno vroči.

(3) Šteje se, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo iz druge alinee prvega odstavka 56. člena zakona. V tem primeru se stranki gradbeno dovoljenje samo osebno vroči.«.

21. člen

Na koncu drugega odstavka 66. člena se doda besedilo:

»Kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe na območju, kjer je ta že zgrajena in izročena v upravljanje, se šteje soglasje za priključitev ali soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.«.

Tretji odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Če omrežje za oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda ali dostop do javne ceste še ni zgrajeno, se kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe šteje dokazilo, da je to omrežje vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali pogodba o opremljanju, sklenjena med investitorjem in občino. Če omrežje minimalne komunalne oskrbe ni vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali pogodba o opremljanju ni sklenjena, lahko investitor ne glede na določbe prostorskega akta zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki omogoča samooskrbo objekta in sledi napredku tehnike.«.

Doda se nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Če prostorski akt zahteva obvezno priključitev objekta na komunalno opremo, ki pa še ni zgrajena, se šteje, da je ta pogoj izpolnjen, tudi če je v projektni dokumentaciji predviden alternativni način, ki omogoča samooskrbo objekta in izkazuje zadnje stanje gradbene tehnike.«.

22. člen

Za prvim odstavkom 69. člena se doda nov drugi odstavek, ki se glasi:

»(2) Če se osebna vročitev ne da opraviti, kot je določeno z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, se vročitev opravi z objavo na oglasni deski upravnega organa in na enotnem državnem portalu e-uprava. Šteje se, da je vročitev opravljena po poteku 15 dni od dneva objave.«.

Dosedanji drugi odstavek postane tretji odstavek.

23. člen

V četrtem odstavku 74.a člena se črta prva alineja.

24. člen

V drugem odstavku 74.c člena se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »če iz prikaza lege objekta na zemljišču izhaja, da je oddaljenost objekta od meje sosednjih zemljišč najmanj tri metre.«

25. člen

V tretjem odstavku 80. člena se črta tretji stavek.

Četrty odstavek se črta.

Dosedanji peti in šesti odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

26. člen

V tretjem odstavku 148. člena se pika nadomesti z vejico in doda besedilo »ali s prisilitvijo.«.

27. člen

V petem odstavku 157. člena se besedilo »Inšpekcijski zavezanec« nadomesti z besedilom »Oseba iz prvega odstavka tega člena«.

28. člen

V prvem odstavku 164. člena se črta 8. točka.

V dosedanji 9. točki, ki postane 8. točka, se črta besedilo »v primeru, ko pri projektiranju sodeluje več projektantov in odgovornih projektantov, izmed odgovornih projektantov«.

V dosedanji 10. točki, ki postane 9. točka, se črta besedilo »v primeru, ko pri revidiranju sodeluje več revidentov in odgovornih revidentov izmed odgovornih revidentov«.

V dosedanji 11. točki, ki postane 10. točka, se črta besedilo »v primeru, ko pri izvajanju gradnje sodeluje več izvajalcev in odgovornih vodij del, izmed odgovornih vodij del«.

Dosedanje 12. do 18. točka postanejo 11. do 17. točka.

19. in 20. točka se črtata.

Dosedanje 21. do 27. točka postanejo 18. do 24. točka.

PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

29. člen

(uskladitev pomena izrazov)

Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da v predpisih uporabljeni izrazi »adaptacija«, »obnova«, »vzdrževalna dela«, »redna vzdrževalna dela« in »investicijska vzdrževalna dela« pomenijo »vzdrževanje objekta« po določbah tega zakona.

30. člen

(dokončanje začetih postopkov)

- (1) Postopki, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po določbah tega zakona.
- (2) Roki za izdajo projektnih pogojev in soglasij v postopkih, začetih pred uveljavitvijo tega zakona, začnejo teči z dnem uveljavitve tega zakona.

31. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati določbe 13. in 14. člena Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Uradni list RS, št. 108/04).

32. člen

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

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

Novi točki 1.1.5 in 1.1.6 zaradi izvajanja 1. točke prvega odstavka 2. člena ZGO-1 podrobneje opredeljujeta pojem objekta. V praksi se je namreč pokazalo, da je definicija objekta v ZGO-1 pomanjkljiva in da je v praksi zlasti problematično opredeljevanje do tega, kdaj se šteje, da je »objekt povezan s tlemi«. Zato predlog zakona to besedno zvezo podrobneje določa.

Sprememba točke 4.2.2. omogoča investitorju, da lahko za odgovornega vodjo projekta imenuje katerokoli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta in da pri tem ni omejen le na tiste odgovorne projektante, ki izdelujejo projektno dokumentacijo. Investitorju je tako omogočeno, da za odgovornega vodjo projekta imenuje osebo, ki ji zaupa.

Sprememba točke 4.3.3. je potrebna zato, da se bolj jasno določi, da investitor za odgovornega vodjo gradbišča lahko imenuje katerokoli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del, in da pri tem ni omejen le na tiste odgovorne vodje del, ki jih imenujejo izvajalci. Investitorju je tako omogočeno, da za vodjo gradbišča imenuje osebo, ki ji zaupa.

Sprememba točke 4.5.2. omogoča investitorju, da lahko za odgovornega vodjo revidiranja imenuje katerokoli osebo, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega revidenta, in da pri tem ni omejen le na tiste odgovorne revidente, ki revidirajo projektno dokumentacijo. Investitorju je tako omogočeno, da za odgovornega vodjo revidiranja imenuje osebo, ki ji zaupa.

Ker zakon ne predvideva več obveznega pridobivanja projektnih pogojev pred izdelavo projektne dokumentacije, se v točki 5.5.2. spreminja definicija soglasja, kot potrditve pristojnega soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana v skladu s pogoji, ki jih je predhodno določil za njeno izdelavo. S spremembo zakona je namreč omogočena prosta presoja odgovornega projektanta ali bo za izdelavo projekta potreboval projektne pogoje oziroma ali lahko na podlagi znanih podatkov in uradnih evidenc izdelava projekt brez le-teh.

S spremembo točke 6.3 se omogoča priključitev na objekte komunalne oskrbe, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture.

Točki 10. in 10.1 se spreminjata z namenom, da se poenostavi razumevanje pojma vzdrževanje objekta in odpravi podvajanje definicije vzdrževalnih del. S spremenjeno dikcijo se za vrsto vzdrževalnih del odpravlja dvom ali je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje, s tem pa se občutno zmanjšujejo čas in stroški potrebni za izvedbo investicije vzdrževanja.

K 2. členu:

S spremembo se ukinja gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti v nezahtevnih objektih in enostanovanjskih stavbah.

K 3. členu:

Z dopolnitvijo člena se investitorju za enostanovanjske stavbe zmanjšujejo nepotrebni stroški in odpravlja administrativna ovira pri pridobivanju uporabnega dovoljenja.

K 4. in 5. členu:

Sprememba členov je potrebna zaradi uskladitve z novo definicijo vzdrževanja objekta.

K 6. členu:

S spremembo se pri večstanovanjskih stavbah z več kot 10 stanovanji ukinja zahteva o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe za vsaj desetino stanovanj. V praksi se je izkazalo, da navedena obveznost predstavlja neustrezno rešitev pri zagotavljanju

neoviranega dostopa invalidov do stanovanj na račun prevelike ekonomske obremenitve investitorjev. V predpisu iz 20. člena ZGO-1 je že določena obveznost gradnje zadostnega števila stanovanj za invalide.

K 7. členu:

Sprememba tega člena je potrebna zaradi uskladitve z novo opredelitvijo pojmov »odgovorni vodja projekta, odgovorni vodja revidiranja in odgovorni vodja gradbišča«. S spremembami je investitorju omogočena prosta izbira teh treh udeležencev pri graditvi na način, da izbere tiste odgovorne vodje projekta, odgovorne vodje revidiranja in odgovorne vodje gradbišča, ki jim zaupa. Z novim načinom določanja teh udeležencev pri graditvi postanejo ti neposredno odgovorni investitorju, ki jih tudi plačuje. S spremenjenim načinom določanja odgovornega vodja projekta, ta lahko za investitorja nastopa kot odgovorni vodja investicije v vseh fazah od projektiranja do uporabnega dovoljenja in skrbi za vodenje, koordinacijo in usmerjanje projekta.

K 8. členu:

Nov 35. člen predpisuje obveznost uporabe slovenskega jezika pri izdelavi projektne dokumentacije in obveznost izdelave dela te dokumentacije tudi v digitalni obliki zaradi vzpostavitve prostorskega informacijskega sistema. 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 se določi s podzakonskim predpisom ministra pristojnega za gradbene zadeve.

K 9. členu:

Ker vsebino in obliko projektne dokumentacije določa pravilnik, ki ga sprejme minister pristojen za gradbene zadeve, so člani nepotrebni.

K 10. členu:

Iz določbe zakona so črtane določbe, ki podrobneje predpisujejo postopek izvedbe javnih natečajev. Postopek je predpisan s podzakonskim aktom.

K 11. členu:

Spremembe tega člena so potrebne zaradi novega načina določanja odgovornega vodje projekta.

K 12. členu:

S spremenjeno dikcijo člena se poudarja cilj, da se s projektiranjem, ob upoštevanju veljavnih predpisov in standardov v Republiki Sloveniji ter drugih normativnih dokumentov, ki izkazujejo zadnje stanje gradbene tehnike zagotovi, da bo objekt kot celota izpolnjeval predpisane bistvene zahteve in da bo skladen s prostorskim aktom.

K 13. in 14. členu:

Črtanje členov je potrebno zaradi uskladitve z odločbo št. U-I-165/09 objavljeno v Uradnem listu RS, št. 20/11, s katero je Ustavno sodišče razveljavilo prvi in drugi odstavek 62. člena ter 74.b člen ZGO-1. Ustavno sodišče je v predmetni sodbi odločilo, da območje za določitev strank ne more biti edina podlaga za določanje stranskih udeležencev v postopku. Ponavljanje določb o skladnosti s prostorskimi akti je nepotrebno, ker to določajo že predhodni člani.

K 15., 16. in 17. členu:

Navedeni člani se nanašajo na postopke pridobivanja projektnih pogojev in soglasji za priključitev ter soglasji k projektni dokumentaciji. Namen spremembe je zmanjšanje obsega dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev soglasji, skrajšanje rokov, ekonomičnost ter odprava nepotrebni administrativnih dejanj.

S spremembo teh členov je omogočeno, da se pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije lahko pridobi projektne pogoje, če investitor ali odgovorni projektant presodita, da je to potrebno. V kolikor se na podlagi znanih podatkov in uradnih evidenc lahko izdela projekt brez projektnih pogojev se k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi le soglasje, ki pa je vedno obvezno. V primerih priključitve na objekte, ki zagotavljajo komunalno oskrbo je omogočeno, da se namesto soglasja k projektni dokumentaciji pridobi le soglasje za priključitev. Zakon uvaja možnost, da investitor zahtevi za izdajo projektnih pogojev ali soglasij predloži tudi dokumentacijo izdelano na višji ravni obdelave. (npr. PGD namesto IDZ, ali PZI namesto PGD).

Ukinjata se določbi osmega odstavka 50. člena in petega odstavka 50a. člena, ki sta omogočali soglasodajalcem, da so vplivali na postopek izdaje gradbenega dovoljenja tudi po preteku zakonsko določenih rokov. S spremembo se uvajajo tudi krajši roki za izdajo projektnih pogojev in soglasij ter ukinja izjema, da lahko poseben zakon te roke ureja drugače.

K 18. členu:

Ukinja se obveznost revizije projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. S tem je investitorju prepuščeno, da se sam odloči ali je revizija smiselna in potrebna.

Odgovorni vodja projekta in odgovorni vodja revidiranja morata pred začetkom revizije določiti obseg revizije, z upoštevanjem vseh bistvenih zahtev, glede na namen objekta.

Spremenjena določba pomeni, da se bo revizija osredotočila res le na izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev v projektni dokumentaciji, ki jih mora izpolnjevati objekt in ta ne bo predstavljala ponovne kontrole vseh vsebin projektne dokumentacije.

K 19. členu:

S spremenjeno določbo se ukinja obvezna ustna obravnava, kar omogoča da se v primerih, ko se v postopku ne pojavljajo stranke, ki bi nasprotovale nameravani gradnji, postopek bistveno skrajša. Pri vabljenju na ustno obravnavo je treba spoštovati roke, ki jih določa Zakon o splošnem upravnem postopku. Ker ustna obravnava ni več obvezna, upravni organ lahko na drugačen (hitrejši) način omogoči seznanitev z nameravano gradnjo.

Odpravljajo se primeri, ko se postopki zaradi neznanih in umrlih stranskih udeležencev zapletejo in podaljšujejo. Zakon vzpostavlja fikcijo vročitve takim stranskim udeležencem z objavo na oglasni deski in spletnih straneh. Prav tako vzpostavlja fikcijo, da je tak stranski udeleženec seznanjen z nameravano gradnjo.

K 20. členu:

Sprememba prvega odstavka je potrebna zaradi uskladitve z novo ureditvijo, ki ukinja obvezno obravnavo za seznanitev stranskih udeležencev. Z drugim odstavkom se odpravlja zahteva po overovitvi izjav stranskih udeležencev, kar predstavlja odpravo administrativne ovire in daje investitorju možnost hitreje in ceneje pridobiti izjavo strank, posledično pa tudi gradbeno dovoljenje. Kadar so stranski udeleženci istočasno tudi lastniki zemljišč, kjer je predvidena gradnja in je investitor z njimi že sklenil pogodbo s katero izkazuje pravico graditi, se šteje, da se ti stranski udeleženci strinjajo z gradnjo. V takem primeru seznanitev ni potrebna saj se pogodba šteje kot pozitivna izjava in se gradbeno dovoljenje stranki le vroči. V kolikor investitor med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži pisno izjavo stranke, da se ta strinja s projektno dokumentacijo, se taki stranki gradbeno dovoljenje le vroči.

K 21. členu:

Zaradi spremenjenih določb glede projektnih pogojev, soglasij in soglasij za priključitev prvi odstavek določa, da se minimalna komunalna oskrba na območjih, kjer je ta že zgrajena in

izročena v upravljanje, dokazuje s soglasjem za priključitvijo ali soglasjem k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Drugi odstavek omogoča gradnjo objektov na stavbnih zemljiščih, ki še niso opremljena s priključki na vodo, kanalizacijo, elektriko in dostopom na javno cesto. V kolikor to omrežje ni vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali ni sklenjena pogodba o opremljanju med investitorjem in občino, lahko investitor v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki omogoča samooskrbo objekta, ki pa mora slediti napredku tehnike. Tako se sledi sodobnim usmeritvam gradnje samozadostnih oz. samooskrbovanih objektov.

Tretji odstavek omogoča alternativni način oskrbe objekta, kjer je po določbah prostorskih aktov obvezna priključitev na komunalno opremo, ki ni namenjena minimalni komunalni oskrbi in ta še ni zgrajena. Investitorju se na objekte take komunalne opreme ni treba priključiti, v kolikor v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidi oskrbo na način, ki omogoča samooskrbo objekta in sledi napredku tehnike. Investitor lahko v takem primeru v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidi oskrbo na način, ki omogoča samooskrbo objekta in sledi napredku tehnike.

K 22. členu:

Odpravljajo se situacije, ko se postopki zaradi neznanih in umrlih stranskih udeležencev zapletejo in podaljšujejo. Zakon vzpostavlja fikcijo vročitve takim stranskim udeležencem z objavo na oglasni deski in spletnih straneh.

K 23. členu:

Ker 17. člen zakona določa roke za izdajo soglasja za vse objekte, vključno z nezahtevnimi objekti se črta alineja, ki je določala poseben rok za izdajo soglasij k nezahtevnim objektom.

K 24. členu:

S spremenjeno določbo se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta v skrajšanem ugotovitvenem postopku, če iz prikaza objekta na zemljišču izhaja, da oddaljenost tega objekta od meje sosednjih zemljišč presega 3 m.

K 25. členu:

Zaradi odprave administrativnih ovir je črtana obveznost izvajalca, da mora obvestilo o nameravani zakoličbi poslati tudi občini na območju katere leži zemljišče z nameravano gradnjo.

K 26. členu:

S spremenjeno določbo se gradbenim inšpektorjem omogoča izvršba inšpekcijskih odločb z denarno prisilitvijo. Dosedanje izkušnje so pokazale, da bi bila v mnogih primerih denarna prisilitev zadosten ukrep, s katerim bi dosegli namen inšpekcijskega ukrepanja.

K 27. členu:

S spremembo se nesporno določi, da je zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora le tega dolžan plačati vedno, kadar se v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da gre za nedovoljeno gradnjo, ne glede na to ali je bila za to gradnjo izdana inšpekcijska odločba.

K 28. členu:

Sprememba prekrškovnih določb je potrebna zaradi novega načina določanja odgovornega vodje projekta, odgovornega vodje revidiranja in odgovornega vodje gradbišča.

K 29. členu:

Zaradi spremenjene definicije vzdrževanja objekta je treba s prehodnimi določbami urediti dosedanje uporabo izrazov adaptacija, obnova, vzdrževalna dela, redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela, ki se uporabljajo v veljavnih zakonih in predpisih, izdanih na njihovi podlagi.

K 30. členu:

Določba ureja že začete postopke pred uveljavitvijo tega zakona in uveljavitev rokov za izdajo projektnih pogojev in soglasij v že začelih postopkih. Na ta način se izvajalcem omogoči prilagoditev na nove roke in absolutno spoštovanje načela, da se šteje, da je soglasje dano, če ni dano v roku.

K 31. členu:

Z uveljavitvijo zakona prenehajo veljati določbe pravilnika, ki podrobnejše navajajo prostorske ureditve in objekte, za katere je javni natečaj obvezen.

K 32. členu:

V 32. členu je določeno, da zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO IN DOPOLNJUJEJO

2. člen (pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi, uporabljeni v tem zakonu, imajo naslednji pomen:

1. objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami;

1.1. stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti;

1.1.1. pritličje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo;

1.1.2. nadstropje je del stavbe, katerega prostori se nahajajo med dvema stropoma od pritličja navzgor;

1.1.3. klet je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol;

1.1.4. mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;

1.2. gradbeni inženirski objekt je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah;

1.3. objekt državnega pomena je objekt, ki je pomemben za razvoj Republike Slovenije, objekt, ki lahko vpliva na varnost ali zdravje večjega števila ljudi ali bistveno vpliva na okolje, in objekt oziroma okoliš objektov posebnega pomena za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

1.4. objekt z vplivi na okolje je objekt, za katerega je s predpisi o varstvu okolja določeno, da je zanj presoja vplivov na okolje obvezna;

1.5. objekt v javni rabi je objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi;

1.5.1. javna površina je površina, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina;

1.5.2. nestanovanjska stavba, namenjena javni rabi, je stavba, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot je hotel, motel, gostilna in podobna nastanitvena stavba, banka, pošta, urad in podobna poslovna stavba, stavba za trgovino in storitve, stavba železniške in avtobusne postaje, letališča in pristaniškega terminala, postaja žičnice, garažna stavba in podobne stavbe za promet in komunikacije, stavba za razvedrilo, muzej, knjižnica, šolska stavba in druge stavbe za izobraževanje, stavba za bolnišnično ali zavodsko oskrbo, športna dvorana, stavba za čaščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba;

1.6. objekt gospodarske javne infrastrukture je tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist;

1.7. zahtevni 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;

1.8. manj zahtevni objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte;

1.9. nezahtevni objekt je konstrukcijsko manj zahteven objekt;

1.10. enostavni objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje;

2. grajeno javno dobro so zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi;

2.1. grajeno javno dobro državnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture državnega pomena in javna površina na njih;

2.2. grajeno javno dobro lokalnega pomena je grajeno javno dobro, ki sodi v omrežje gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena in javna površina na njih, kakor tudi objekti ali deli objektov, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno;

3. gradbeni predpisi so tehnični predpisi, s katerimi se podrobneje opredelijo bistvene zahteve za določene vrste objektov, pogoji za projektiranje, izbrane ravni oziroma razredi gradbenih proizvodov in materialov, ki se smejo vgrajevati, ter načini njihove vgradnje, način izvajanja gradenj, način ugotavljanja skladnosti zgrajenega objekta s predpisanimi bistvenimi zahtevami ter drugi pogoji in pravila, ki zagotavljajo zanesljivost objekta ves čas njegove življenjske dobe;

3.1. zadnje stanje gradbene tehnike je stanje, ki v danem trenutku, ko se izdeluje projektna dokumentacija ali izvaja gradnja, predstavlja doseženo stopnjo razvoja tehnične zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov, ob hkratnem upoštevanju razumnih stroškov;

3.2. tehnična smernica je dokument, s katerim se za določeno vrsto objekta uredi natančnejša opredelitev bistvenih zahtev, pogoji za projektiranje, izbrane ravni oziroma razredi gradbenih proizvodov in materialov, ki se smejo vgrajevati, ter načini njihove vgradnje in način izvajanja gradnje z namenom, da se zagotovi zanesljivost objekta ves čas njegove življenjske dobe, kadar je to primerno, pa tudi postopke, po katerih je mogoče ugotoviti, ali so takšne zahteve izpolnjene;

4. udeleženci pri graditvi objektov so investitor, projektant, izvajalec, nadzornik in revident;

4.1. investitor je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objekta ali ki jo sam izvaja;

4.2. projektant je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri projektiranju;

4.2.1. odgovorni projektant je posameznik, ki projektantu odgovarja za skladnost načrta, ki ga izdelal, s prostorskimi akti, gradbenimi predpisi in pogoji pristojnih soglasodajalcev;

4.2.2. odgovorni vodja projekta je posameznik, ki projektantu odgovarja za medsebojno usklajenost vseh načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo;

4.3. izvajalec je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri izvajanju pripravljanih del na gradbišču, izvajanju gradbenih del, montažah in vgrajevanju strojnih in električnih inštalacij ter izvajanju zaključnih gradbenih del;

4.3.1. odgovorni vodja posameznih del je posameznik, ki izvajalcu odgovarja za skladnost posameznih del pri gradnji s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, gradbenimi predpisi in predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih;

4.3.2. odgovorni vodja del je posameznik, ki izvajalcu odgovarja za skladnost vseh del pri gradnji s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, gradbenimi predpisi in predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih;

4.3.3. odgovorni vodja gradbišča je tisti odgovorni vodja del, ki ga v primeru, da na enem gradbišču izvaja gradnjo več izvajalcev, izmed odgovornih vodij del imenuje investitor in odgovarja za usklajevanje dela vseh odgovornih vodij del in odgovornih vodij posameznih del;

4.4. nadzornik je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri opravljanju gradbenega nadzora;

4.4.1. odgovorni nadzornik je posameznik, ki nadzorniku odgovarja za skladnost gradnje s pogoji iz gradbenega dovoljenja in za kvaliteto izvedenih del, v skladu z gradbenimi predpisi;

4.5. revident je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri reviziji projektne dokumentacije;

4.5.1. odgovorni revident je posameznik, ki revidentu odgovarja, da so načrti, ki jih revidira, v skladu z gradbenimi predpisi in da bo objekt, zgrajen oziroma rekonstruiran na njihovi podlagi, izpolnjeval predpisane bistvene zahteve;

4.5.2. odgovorni vodja revidiranja je posameznik, ki revidentu odgovarja za medsebojno skladnost revizijskih poročil in kakovost obdelave skupnega revizijskega poročila;

5. projektiranje je izdelovanje projektne dokumentacije in z njim povezano tehnično svetovanje, ki se glede na vrsto načrtov, ki sestavljajo takšno dokumentacijo, deli na arhitekturno in krajinsko-arhitekturno projektiranje, gradbeno projektiranje in drugo projektiranje;

5.1. projektna naloga je sistematično urejen zbir tekstualnega in slikovnega gradiva in drugih potrebnih besedil v obliki usmeritev, kako naj projektant izdelal projektno dokumentacijo;

5.2. projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov in poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne

in tehnične značilnosti nameravane in izvedene gradnje ter obsega idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del;

5.4. tehnično svetovanje je svetovanje in zastopanje investitorja v zvezi z graditvijo objektov;

5.5. soglasodajalec je državni organ, organ lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila, za katerega je z zakonom določeno, da določa projektne pogoje in daje soglasja za graditev objektov;

5.5.1. projektne pogoje so pogoji, ki jih v skladu s pogoji iz izvedbenega prostorskega akta in skladno s svojimi pristojnostmi, določenimi z zakonom ali predpisom in na podlagi izvedbenega prostorskega akta, določi pristojni soglasodajalec za izdelavo projektne dokumentacije;

5.5.2. soglasje je potrditev pristojnega soglasodajalca, da je projektna dokumentacija izdelana skladno s pogoji, ki jih je predhodno določil za njeno izdelavo;

5.5.3. soglasje za priključitev so pogoji upravljalca gospodarske javne infrastrukture, s katerimi se določi lokacija priključka in tehnični pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na to infrastrukturo in da bo zagotovljeno njeno nemoteno obratovanje;

5.6. revizija projektne dokumentacije je kontrola tistih sestavin projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, s katerimi se dokazuje, da bo objekt izpolnjeval predpisane bistvene zahteve;

6. gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ dovoli gradnjo in s katero določi konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati;

6.1. dokazilo o pravici graditi je dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na določenem zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo;

6.3. komunalni priključek je priključek objekta na tiste objekte gospodarske javne infrastrukture in njihova omrežja, brez katerih objekt ne more služiti svojemu namenu;

6.4. zakoličenje objekta je prenos tlorisa zunanjega oboda načrtovanega objekta na teren oziroma prenos osi trase dolžinskih objektov gospodarske javne infrastrukture;

7. gradnja je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta;

7.1. gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled;

7.2. rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%;

7.4. odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje;

8. gradbišče je zemljišče ali objekt, na katerem se izvaja gradnja, in zemljišče ob tem zemljišču oziroma objektu, ki je potrebno za opravljanje del, ki so v zvezi z gradnjo;

8.1. strojni park je gradbena mehanizacija in druge naprave, ki se nahajajo na gradbišču in so namenjene za izvedbo pripravljanih del na gradbišču, izvedbo gradbenih del, montažo in vgraditev strojnih in električnih inštalacij in opreme ter izvedbo zaključnih gradbenih del in proizvodnjo gradbenih proizvodov;

8.2. gradnja v lastni režiji pomeni, da investitor kot fizična oseba sam, s pomočjo družinskih članov oziroma s sosedsko pomočjo, ali društvo s pomočjo svojih članov, gradi objekt, ki ga potrebuje samo za lastne potrebe prebivanja oziroma opravljanje društvene dejavnosti;

8.3. gradbeni nadzor je opravljanje strokovnega nadzorstva na gradbišču, s katerim se preverja, ali se gradnja izvaja po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje, in nadzoruje kvaliteta izvedenih del, gradbeni proizvodi, drugi materiali, inštalacije in tehnološke naprave, ki se vgrajujejo v objekt, in ali se pri izvajanju del spoštujejo dogovorjeni roki izgradnje;

9. sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico;

10. vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist;

10.1. redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu, kot so prepleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava poda, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno ter s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza objekta;

10.2. investicijska vzdrževalna dela pomenijo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanjega videza, inštalacije, napeljave, tehnološke naprave in oprema pa se posodobijo oziroma izvedejo druge njihove izboljšave;

10.3. vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona, določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost;

11. uporabno dovoljenje je odločba, s katero tisti upravni organ, ki je za gradnjo izdal gradbeno dovoljenje, na podlagi poprej opravljenega tehničnega pregleda, dovoli začetek uporabe objekta;

11.1. tehnični pregled je pregled zgrajenega oziroma rekonstruiranega objekta, s katerim se ugotovi, ali je objekt zgrajen oziroma rekonstruiran v skladu z gradbenim dovoljenjem in ali bo izpolnjeval predpisane bistvene zahteve;

11.2. dokazilo o zanesljivosti objekta je izjava s prilogami, ki dokazujejo, da bo objekt kot celota pri uporabi in vzdrževanju izpolnjeval predpisane bistvene zahteve;

11.3. poskusno obratovanje je preizkušanje, ali objekt z vgrajenimi inštalacijami oziroma tehnološkimi napravami izpolnjuje z okoljevarstvenimi in drugimi predpisi določene parametre;

12. nedovoljena gradnja je nelegalna gradnja, neskladna gradnja, nevarna gradnja;

12.1. nelegalna gradnja pomeni, da se gradnja oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, izvajajo oziroma so izvedena brez veljavnega gradbenega dovoljenja;

12.2. neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi da se objekt, za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji, določenimi z njim;

12.3. nevarna gradnja pomeni, da gradnja, ki se izvaja, ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico;

(2) Izrazi, uporabljeni v tem zakonu, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora, gradbenih proizvodov, opravljanja geodetskih dejavnosti in rudarstva ter drugi predpisi.

(3) V tem zakonu uporabljeni izrazi za posameznike, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

4. člen

(pogoji za spremembo namembnosti)

(1) Z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

(2) 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 prostorov v njem, tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

(3) Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ni potrebno, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov (v nadaljnjem besedilu: CC-SI), spremeni:

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

(4) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka gre vedno za spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v:

- zabaviščni park ali podoben zabaviščni objekt;
- stavbo za kulturo in razvedrilo;
- skladišče ali odlagališče odpadkov;

- bencinski servis;
- trgovinsko skladišče z namenom prodaje;
- gostinsko stavbo.

(5) Sprememba namembnosti objekta ali dela objekta, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

5. člen (pogoji za začetek uporabe)

(1) Pogoj za začetek uporabe objekta, ki je bil zgrajen ali rekonstruiran na podlagi gradbenega dovoljenja ali se mu je na podlagi gradbenega dovoljenja spremenila namembnost, je uporabno dovoljenje. Uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe nezahtevnega in enostavnega objekta.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka uporabno dovoljenje ni potrebno pred začetkom uporabe prostora oziroma prostorov, ki se jim je spremenila namembnost iz stanovanjske v poslovno dejavnost in obratno na podlagi gradbenega dovoljenja, če so se dela, ki so bila potrebna zaradi takšne spremembe namembnosti, izvedla brez posegov v skupne prostore in se zaradi njih tudi ni spremenil zunanji izgled objekta.

(3) Če za določeno vrsto objektov tako določa poseben zakon, se ne glede na določbe prvega odstavka tega člena takšen objekt lahko začne uporabljati na podlagi odločbe o dovolitvi poskusnega obratovanja.

6. člen (pogoji za začetek vzdrževanja objekta)

(1) Redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja.

(2) Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se dela iz prejšnjega odstavka ne smejo izvajati v nasprotju s prostorskim aktom.

(3) Če so na objektu takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vpliva na zunanjo podobo naselja in krajine in so posledica opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja nepremičnine, pa ne gre za nevarno gradnjo po tem zakonu, občina zaradi zavarovanja javne koristi lahko zaveže lastnika, da izvede nujno potrebna vzdrževalna dela. Občina sprejme odlok, v katerem določi območja oziroma objekte, na katerih je treba izvesti vzdrževalna dela, katera vzdrževalna dela je treba izvesti oziroma merila za njihovo določitev ter predvidi oceno njihovih stroškov. V odloku lahko občina predvidi tudi višino sredstev, ki jih bo prispevala za pokritje dela stroškov v zvezi s predvidenimi vzdrževalnimi deli. Na podlagi navedenega odloka pristojni občinski organ po uradni dolžnosti izda odločbo, s katero lastnika objekta zaveže, da v določenem roku izvede vzdrževalna dela, opredeljena v odloku. Če je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, je treba dela izvajati v sodelovanju z organom, pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

(4) Če zavezanec v roku, določenem z odločbo, ne izvede predpisanih vzdrževalnih del, se opravi izvršba za nedenarno obveznost po drugih osebah v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) Če občina za izvršbo iz prejšnjega odstavka sama založi sredstva za izvedbo vzdrževalnih del, pridobi na objektu, na katerem so se izvedla vzdrževalna dela, zakonito hipoteko v višini stroškov izvedbe vzdrževalnih del.

(6) Če se pri izvedbi del, odrejenih z odločbo občine, na podlagi neodvisnih strokovnih ocen ugotovi, da ugotovljenih pomanjkljivosti na objektu ni možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, lahko občina izda novo odločbo, v kateri odredi rekonstrukcijo objekta, če pa se ugotovi, da je objekt v takšnem stanju, da pomanjkljivosti ni mogoče odpraviti niti z rekonstrukcijo objekta, lahko občina odredi odstranitev objekta.

8. člen

(razvrščanje objektov)

(1) Objekti se glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanja razvrščajo na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.

(2) Vlada z uredbo podrobneje določi vrste zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, za enostavne objekte pa tudi njihovo največjo velikost, način gradnje in rabe ter druge pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da se objekt lahko šteje za enostavni objekt, ter dela, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela, če zakon ne določa drugače.

17. člen

(zagotavljanje neoviranega gibanja funkcionalno oviranih oseb)

(1) Poleg izpolnjevanja bistvenih zahtev morajo vsi objekti v javni rabi, ki so na novo zgrajeni po določbah tega zakona in objekti v javni rabi, ki se rekonstruirajo po določbah tega zakona, zagotavljati funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir.

(2) Vsak na novo zgrajen ali rekonstruiran objekt v javni rabi, katerega gradnja se izvede po določbah tega zakona, ki nima vseh prostorov v pritličju, mora biti opremljen z najmanj enim dvigalom ali drugo ustrezno napravo za te namene.

(3) Pri rekonstrukcijah objektov v javni rabi, ki so zavarovani v skladu s predpisi o kulturni dediščini, se dosežene bistvene zahteve objekta lahko razlikujejo od sicer predpisanih, vendar samo pod pogojem, da odstopanje ni takšno, da bi bila zaradi njega ogrožena varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosednji objekti ali okolje.

(4) Pri večstanovanjskih stavbah z več kot desetimi stanovanji, zgrajenih po določbah tega zakona, mora zahtevo o zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe izpolnjevati najmanj ena desetina vseh stanovanj in vsi skupni prostori, namenjeni tem stanovanjem.

(5) Dostop, vstop in uporaba objektov brez grajenih in komunikacijskih ovir se zagotavlja s projektiranjem in gradnjo.

27. člen

(investitor)

(1) V zvezi z graditvijo objekta mora investitor poskrbeti za vse potrebne vloge, naročila in prijave, določene s tem zakonom.

(2) Če pri projektiranju sodeluje več projektantov in odgovornih projektantov, mora investitor izmed odgovornih projektantov imenovati odgovornega vodjo projekta. Če pri revidiranju sodeluje več revidentov in odgovornih revidentov, mora investitor izmed odgovornih revidentov imenovati odgovornega vodjo revidiranja. Če pri izvajanju gradnje sodeluje več izvajalcev in odgovornih vodij del, mora investitor izmed odgovornih vodij del imenovati odgovornega vodjo gradbišča.

(3) V primerih, predpisanih s tem zakonom, mora investitor poskrbeti tudi za revizijo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pred začetkom gradnje pa tudi zagotoviti strokovno nadzorstvo nad gradnjo.

(4) Za projektiranje, revidiranje, izvajanje del in nadzor nad gradnjo mora investitor skleniti pisne pogodbe.

35. člen (vrste projektne dokumentacije)

(1) Projektna dokumentacija obsega naslednje projekte:

1. idejno zasnovo,
2. idejni projekt,
3. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
4. projekt za izvedbo in
5. projekt izvedenih del.

(2) Idejna zasnova je grafični prikaz in opis nameravane gradnje, na podlagi katerega soglasodajalec navede projektne pogoje, če je idejna zasnova namenjena pridobitvi soglasja za priključitev, pa mora vsebovati tudi podatke, potrebne za izdajo tega soglasja.

(3) Idejni projekt je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje.

(4) Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja.

(5) Projekt za izvedbo je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede.

(6) Projekt izvedenih del je projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo.

(7) Projektna dokumentacija se izdelava v slovenskem jeziku.

(8) Del projektne dokumentacije, ki omogoča ugotavljanje skladnosti objekta s prostorskimi akti, se izdelava tudi v digitalni obliki in sicer po vsebini in obliki, ki zagotavlja povezavo s prostorskim informacijskim sistemom po predpisih o prostorskem načrtovanju.

36. člen
(vrste načrtov)

(1) Projekte iz prejšnjega člena lahko sestavljajo posamezni načrti.

(2) Vrste načrtov so zlasti:

1. načrti arhitekture,
2. načrti krajinske arhitekture,
3. načrti gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti,
4. načrti električnih inštalacij in električne opreme,
5. načrti strojnih inštalacij in strojne opreme,
6. načrti telekomunikacij,
7. tehnološki načrti in
8. načrti izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte.

36.a člen
(elaborati)

Sestavni del projektne dokumentacije so lahko tudi študije, zasnove, strokovne ocene, elaborati, geodetski načrti in podobni dokumenti (v nadaljnjem besedilu: elaborati), kadar so zaradi posebnosti posamezne vrste objekta ali lokacije, na kateri se objekt zgradi, potrebni in jih zahtevajo posebni predpisi.

40. člen
(podrobnejša vsebina projektne dokumentacije)

Minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, v soglasju z resornimi ministri, v katerih delovno področje sodi posamezna vrsta objektov, predpiše podrobnejšo vsebino 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.

43. člen
(javni natečaj)

(1) Investitor mora organizirati izbiro strokovno najprimernejše idejne rešitve za nameravano gradnjo na javnem natečaju, če tako določa prostorski akt ali drug predpis.

(2) Javni natečaj organizira investitor v sodelovanju s pristojno poklicno zbornico v skladu s pravilnikom o natečajih, s katerim se podrobneje določi postopek priprave in izvedbe javnih natečajev in ga izda minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, z njim pa glede na lokacijo, pomen in namen tudi podrobneje opredeli objekte, za katere mora investitor organizirati izbiro strokovno najprimernejše idejne rešitve za nameravano gradnjo na javnem natečaju.

(3) Izbiro najustreznejše variante oziroma strokovno najprimernejše rešitve projektne dokumentacije opravi posebna strokovna ocenjevalna komisija. Strokovno ocenjevalno komisijo sestavljajo posamezniki, ki jih za člane imenuje pristojna poklicna zbornica, ter posamezniki, ki jih za člane imenuje investitor. Strokovna ocenjevalna komisija mora biti sestavljena tako, da so člani, ki jih imenuje investitor, v večini in da je v njej zagotovljena prevlada stroke.

(4) Izdelavo projektne dokumentacije mora investitor najprej ponuditi avtorju izbrane natečajne rešitve, če ta izpolnjuje pogoje za projektanta. Če teh pogojev avtor ne izpolnjuje, investitor pod enakimi pogoji odda izdelavo projektne dokumentacije pravni ali fizični osebi, ki take pogoje

izpolnjuje, pri čemer pa mora pogodbeno zagotoviti sodelovanje avtorja izbrane natečajne rešitve.

(5) Avtor izbrane natečajne rešitve mora sodelovati z izbranim projektantom in sicer kot avtor-sodelavec, ki projektantu pojasnjuje in po potrebi nadgrajuje na natečaju izbrano rešitev in ki skrbi za skladnost izdelave projektne dokumentacije z natečajno rešitvijo, kar potrdi s svojo izjavo o skladnosti. Če pa avtor sodelovanje z izbranim projektantom zavrne oziroma se na njegov poziv ne odzove, se šteje, da s projektantom noče sodelovati in da se je odpovedal pravici, da s projektantom sodeluje kot avtor-sodelavec.

(6) Če je investitor naročnik po predpisih o javnih naročilih, se izvedba natečaja po določbah tega člena šteje kot izvedba razpisa za oddajo projektne dokumentacije po predpisih o javnih naročilih.

45. člen (odgovorni projektant)

(1) Projektant, ki prevzame v izdelavo projektno dokumentacijo, mora za vse načrte, ki sestavljajo projekt, imenovati odgovorne projektante. Če pri izdelavi projektne dokumentacije nastopa samo en odgovorni projektant, ta v zvezi s projektno dokumentacijo, ki jo projektira, nastopa tudi kot odgovorni vodja projekta.

(2) Odgovorni projektant je lahko posameznik, ki je pri pristojni poklicni zbornici vpisan v ustrezen imenik in ima po končanem študiju za pridobitev univerzitetne izobrazbe najmanj pet let delovnih izkušenj na področju projektantskih storitev, če nastopa kot odgovorni projektant načrta za zahtevni objekt, oziroma najmanj tri leta delovnih izkušenj na področju projektantskih storitev, če nastopa kot odgovorni projektant načrta za manj zahtevni objekt, po končanem študiju za pridobitev visoke strokovne izobrazbe pa najmanj sedem let pri zahtevnih objektih in najmanj pet let pri manj zahtevnih objektih.

(3) Kot odgovorni vodja projekta nastopa odgovorni projektant iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen objekta prevladuje.

(4) Odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pri izvajanju gradnje objekta, ki ga je projektiral, nadzoruje, ali se gradnja objekta izvaja v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če med gradnjo objekta ugotovi neskladje, mora o tem takoj obvestiti investitorja, ugotovitve in predloge, kako stanje popraviti, pa tudi vpisati v gradbeni dnevnik. Če se ugotovljene pomanjkljivosti kljub njegovim ugotovitvam in opozorilom ne odpravijo, pa mora o tem obvestiti tudi pristojnega gradbenega inšpektorja. Investitor, izvajalec in nadzornik morajo odgovornemu vodji projekta in odgovornim projektantom omogočiti dostop in preglede na gradbišču ter vpogled v vso dokumentacijo, ki se nanaša na izvajanje gradnje.

48. člen (temeljne zahteve projektiranja)

(1) S projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti dokazano, da bo objekt kot celota izpolnjeval predpisane bistvene zahteve in da bo v skladu s prostorskimi akti.

(2) Če je bil poprej izdelan investicijski program ali izdelana projektna naloga, ju je projektant dolžan pregledati in opozoriti na ugotovljene pomanjkljivosti oziroma neskladnosti s prostorskimi akti ter gradbenimi in drugimi predpisi in zahtevati njihovo odpravo.

(3) Pri projektiranju je treba tudi upoštevati:

1. določbe tega zakona in na njegovi podlagi izdane predpise,
2. določbe prostorskih aktov,
3. pogoje investicijskega programa, kadar je ta predpisan, oziroma investitorjeve projektne naloge,
4. projektne pogoje pristojnih soglasodajalcev,
5. gradbene predpise, ki veljajo za posamezne vrste objektov,
6. druge predpise, ki veljajo za določeno vrsto lokacij,
7. ukrepe za varstvo zdravja, varstvo ljudi in premoženja, varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom in varstvo okolja in ukrepe za minimalno porabo energije,
8. ukrepe, ki zagotavljajo funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir,
9. smotrne tehnične rešitve, skladne z dosežki znanosti, tehnologije in ekonomičnosti in zadnjim stanjem gradbene tehnike,
10. realne stroške materiala in storitev ter gradbenih proizvodov, namenjenih za gradnjo,
11. realne stroške pripravljalnih del na gradbišču, splošnih gradbenih del, inštalacij pri gradnjah in zaključnih gradbenih del,
12. pravila merjenja pri izdelavi popisov del in predračuna,
13. ukrepe, ki imajo pomen za obrambo in potrebne ukrepe za zaščito in reševanje ob naravnih in drugih nesrečah in
14. rezultate predhodne preveritve zanesljivosti obstoječih delov objekta, nosilnosti in stabilnosti temeljnih tal in uporabnosti že vgrajenih gradbenih proizvodov, kadar gre za rekonstrukcijo objektov.

(4) Pri izračunu površin in prostornin objekta je treba uporabljati veljavni standard v Republiki Sloveniji, ki ureja način izračunavanja površin in prostornin objektov.

49. člen (posebne zahteve projektiranja)

(1) Če je nameravana gradnja na območju, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, mora biti iz projektne dokumentacije razvidno, da so lega objekta na zemljišču, raba in oblikovanje objekta in komunalni priključki v skladu z rešitvami iz državnega prostorskega načrta ali občinskega podrobnega prostorskega načrta.

(2) Če je nameravana gradnja na območju, ki se ureja z občinskim prostorskim načrtom, mora biti iz projektne dokumentacije razvidno, da so lega objekta na zemljišču, raba in oblikovanje objekta in komunalni priključki v skladu s pogoji iz občinskega prostorskega načrta, s projektno dokumentacijo pa mora biti prikazano tudi območje za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

49.a člen (območje za določitev strank)

(1) Projektant v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja prikaže območje za določitev strank, ki se določi glede na vrsto objekta, glede na njegovo zahtevnost, velikost in druge značilnosti.

(2) Vlada z uredbo predpiše podrobnejša merila za izračun in prikaz območja za določitev strank.

49.b člen (obveznost pridobitve projektnih pogojev in soglasij oziroma soglasja za priključitev)

(1) Če nameravana gradnja leži na območju, ki je s posebnimi predpisi ali s tem zakonom opredeljeno kot varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, ali na območju, ki je s predpisi opredeljeno kot varovano območje, mora investitor pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasje pristojnega organa oziroma nosilca javnega pooblastila. Za enostavne objekte in nezahtevne objekte ni treba pridobivati projektnih pogojev.

(2) Če nameravana gradnja leži na območju, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, se ne glede na prejšnji odstavek šteje, da so projektni pogoji soglasodajalcev k projektnim rešitvam že pridobljeni z dnem izdaje mnenj k državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Investitor mora po končanem projektiranju pridobiti soglasja pristojnih soglasodajalcev.

(3) Na zahtevo investitorja ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve, za državni prostorski načrt oziroma občina za občinski podrobni prostorski načrt, na območju katere je nameravana gradnja, investitorju posredujeta izvleček mnenj k državnemu prostorskemu načrtu oziroma občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, iz katerega so jasno razvidni pogoji za projektiranje. Ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve, in občina morata posredovati izvleček mnenj k državnemu prostorskemu načrtu oziroma občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu brezplačno.

(4) Če se bo nameravana gradnja priključila na objekte gospodarske javne infrastrukture oziroma če se bo zaradi gradnje spremenila kapaciteta obstoječih priključkov, investitorju v zvezi priključitvijo objekta ni treba pridobiti projektnih pogojev in soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ampak od upravljalcev gospodarske javne infrastrukture pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi samo soglasje za priključitev.

(5) Če posebni predpis ne določa drugače, se za izdajo soglasja za priključitev glede rokov smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki urejajo postopek izdajanja soglasja, podlaga za izdajo soglasja za priključitev pa je idejna zasnova. Iz soglasja za priključitev mora biti jasno razvidno, ali je konkretno zemljišče komunalno opremljeno s posamezno vrstvo komunalne opreme.

50. člen (projektni pogoji)

(1) Vlogo za določitev projektnih pogojev lahko pri pristojnem soglasodajalcu vloži investitor ali po njegovem pooblastilu projektant. Vlogi, ki mora vsebovati podatke o investitorju in o nameravani gradnji oziroma spremembi namembnosti, mora biti priložena idejna zasnova s predpisanimi sestavinami, ki jih določa pravilnik iz 40. člena tega zakona, razen če drug zakon ne predpisuje drugačnih sestavin.

(2) Pristojni soglasodajalec mora določiti projektne pogoje in jih poslati vlagatelju pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri zahtevnem objektu pa v 30 dneh od prejema popolne vloge, razen če drug zakon ne določa drugače, sicer se šteje, da projektnih pogojev ni določil in da je s tem dano njegovo soglasje. Za dokaz o predložitvi vloge za določitev projektnih pogojev se šteje potrdilo o priporočeni pošiljki s povratnico.

(3) Pristojni soglasodajalec mora v projektnih pogojih navesti določbe zakona, ki so podlaga za določitev projektnih pogojev in dajanje soglasij, ter za vsak pogoj navesti podlago iz posebnega predpisa. Če teh podlag ne navede, se v tem delu šteje, da pristojni soglasodajalec projektnih pogojev nima in je s tem soglasje dano.

(4) Če soglasodajalec že na podlagi zahteve za izdajo projektnih pogojev ugotovi, da je poseg sprejemljiv in da projektni pogoji niso potrebni, se vloga za izdajo projektnih pogojev šteje kot vloga za izdajo soglasja in se izda soglasje.

(5) Če soglasodajalec ugotovi, da gradnja oziroma sprememba namembnosti po predpisih ni dopustna ali mogoča, se vloga za izdajo projektnih pogojev šteje kot vloga za izdajo soglasja in se izda odločba o zavrnitvi izdaje soglasja.

(6) Če soglasodajalec ugotovi, da ni treba pridobiti projektnih pogojev, o tem najkasneje v sedmih dneh obvesti investitorja.

(7) Projektni pogoji niso upravni akt in zoper njih ni pritožbe, lahko pa se izpodbijajo v pritožbi zoper odločbo o zavrnitvi izdaje soglasja, razen če posebni predpis ne določa drugače.

(8) Če v skladu s tem členom nastopi zakonska domneva, po kateri se šteje, da pristojni soglasodajalec projektnih pogojev nima in je soglasje s tem dano, pristojni upravni organ za gradbene zadeve pa pred izdajo dovoljenja prejme obvestilo pristojnega soglasodajalca, da ta ima projektne pogoje in jih uveljavlja, investitorju naloži, da projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja uskladi s projektnimi pogoji in pridobi soglasje. Škodo in stroške, ki jih je imel investitor v zvezi s tem, nosi soglasodajalec.

50.a člen (soglasja)

(1) Zahtevo za izdajo soglasja lahko vloži investitor ali po njegovem pooblastilu projektant. Vlogi mora biti priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja, in druge sestavine, ki jih določa poseben zakon.

(2) Pristojni soglasodajalec mora poslati soglasje v 30 dneh od prejema popolne vloge, razen če poseben zakon ne določa drugače, sicer se šteje, da je soglasje dano. Za dokaz o poslani zahtevi za izdajo soglasja se šteje potrdilo o priporočeni pošiljki s povratnico. Za stanovanjske objekte je najdaljši rok za izdajo soglasja 60 dni, ne glede na določbe posebnih zakonov.

(3) Če soglasodajalec ugotovi, da so projektne rešitve v skladu s projektnimi pogoji, potrdi projektne rešitve z izjavo "REŠITVE SO USTREZNE", razen če poseben zakon ne določa drugače. Če pa ugotovi, da načrt oziroma projekt ni izdelan skladno s projektnimi pogoji, zavrne izdajo soglasja z upravno odločbo.

(4) V postopku izdaje soglasja je stranka v postopku samo investitor, razen če poseben zakon ne določa drugače.

(5) Če soglasodajalec v roku iz drugega odstavka prejšnjega člena ne določi projektnih pogojev ali v roku iz drugega odstavka tega člena ne odloči o izdaji soglasja, pa po poteku roka izda odločbo o zavrnitvi soglasja in o tem obvesti pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ta prekine postopek do pravnomočnosti odločitve o izdaji soglasja. Škodo in stroške, ki jih je imel investitor v zvezi s tem, nosi soglasodajalec.

53. člen (obveznost revizije projektne dokumentacije)

(1) Revizija je obvezna samo za tiste dele projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt, ki dokazujejo izpolnjevanje bistvenih zahtev, in za projektno dokumentacijo, za katero je tako določeno s posebnimi predpisi.

(2) Revident mora za revizijo posameznih načrtov imenovati odgovornega revidenta. Odgovorni revident je lahko samo posameznik, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za odgovornega projektanta ustrezne stroke in ima pri pristojni poklicni zbornici opravljen dopolnilni strokovni izpit za revidiranje. Če je odgovorni revident en sam, v zvezi s projektno dokumentacijo, ki jo revidira, nastopa tudi kot odgovorni vodja revidiranja.

(3) Z revizijo projektne dokumentacije je treba preveriti, ali je z načrti tehničnih rešitev dokazano izpolnjevanje bistvenih zahtev .

(4) Odgovorni revident mora povzetek revizijskega poročila izdelati na obrazcu, katerega obliko in obvezne sestavine s pravilnikom iz 40. člena tega zakona predpiše minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, temu obrazcu pa priložiti celotno revizijsko poročilo.

(5) S potrditvijo dokumentacije postaneta revident in odgovorni revident skupaj s projektantom in odgovornim projektantom solidarno odškodninsko odgovorna za njene napake zaradi neizpolnjevanja bistvenih zahtev.

(6) Odgovorni revident ne sme opraviti revizije načrta oziroma projektne dokumentacije, pri kateri je sodeloval kot odgovorni projektant.

63. člen (seznanitev strank)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi. V tem vabilu je treba stranke posebej opozoriti na to, da se bo v primeru, če se obravnave ne bi udeležile in izostanka opravičile, štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo.

(2) Stranka lahko v primeru opravičenega izostanka svojo izjavo poda tudi pisno, vendar samo do konca obravnave. Če stranka do konca obravnave ne poda pisne izjave o nameravani gradnji, se šteje, da se z nameravano gradnjo, prikazano v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, strinja.

65. člen (izjave strank)

(1) Stranka, ki v pisni izjavi ali na obravnavi nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze.

(2) Investitor lahko kadarkoli med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži overjeno pisno izjavo katerekoli stranke, da se strinja z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

(3) Če investitor med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži overjene pisne izjave vseh strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, ustna obravnava ni potrebna.

(4) Pisne izjave stranke ni treba overiti, če je njen podpis overjen na listini, s katero investitor izkazuje pravico graditi.

66. člen (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja)

(1) Preden pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi:

1. ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom,
2. ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta, ter ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta,
3. ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. ali ima projekt predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta,
5. ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti,
6. ali ima investitor pravico graditi in
7. ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

(2) Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen.

(3) Če se minimalna komunalna oskrba zagotavlja tako, da se objekt, ki je predmet nameravane gradnje, priključuje na omrežje gospodarske javne infrastrukture, se kot dokazilo za to oskrbo šteje:

1. soglasje o priključitvi, iz katerega izhaja, da je v tej enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe, ki je predpisana v prejšnjem odstavku, pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek, da se bo lahko priključil na to infrastrukturo,
2. pogodba o opremljanju, če se v skladu z njo sočasno z gradnjo zagotavlja opremljanje zemljišča s to infrastrukturo in iz katere izhaja tudi način, kako mora investitor izvesti priključek na to infrastrukturo, ali
3. dokaz, da so komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, na katero se priključuje objekt, vključeni v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto.

69. člen (vročitev odločbe)

(1) Odločba, izdana v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, se investitorju in drugim strankam v postopku vroči z vročilnico, v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, 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.

(2) Vročeni odločbi se, razen investitorju, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in drugih listin, na podlagi katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje, ne prilaga.

74.a člen

(zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta)

(1) Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta je treba priložiti le:

- prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razviden njegov tlorisni položaj in oblika na zemljiškokatastrskem prikazu, z navedbo odmkov objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč,
- značilne prereze (profile) ter oblikovanje objekta in terena,
- soglasja pristojnih soglasodajalcev,
- dokazilo o pravici graditi.

(2) Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta investitor vloži na predpisanem obrazcu, katerega vsebino in obliko določi minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve.

(3) Za dokazilo o pravici graditi nezahtevni objekt se štejejo dokazila iz 56. člena tega zakona.

(4) Glede pridobivanja soglasij se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki se nanašajo na izdajanje soglasij s tem, da:

- je rok za izdajo soglasja 15 dni,
- pred izdajo soglasja ni treba pridobiti projektnih pogojev, razen če drug zakon ne določa drugače, in
- je treba vlogi za izdajo soglasja priložiti prikaz iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena.

(5) Prikaze iz prve in druge alineje prvega odstavka tega člena lahko izdela investitor.

74.c člen

(postopek izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta)

(1) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta na predpisanem obrazcu, katerega vsebino in obliko določi minister, pristojen za prostorske in gradbene zadeve, če ugotovi, da:

- so izpolnjeni pogoji, določeni v predpisu iz drugega odstavka 8. člena tega zakona, glede dopustne velikosti objekta, načina rabe objekta in načina gradnje objekta ter drugi pogoji za gradnjo nezahtevnih objektov,
- je nameravana gradnja skladna s prostorskim aktom,
- so pridobljena vsa predpisana soglasja in
- ima investitor pravico graditi.

(2) Gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnega objekta se izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku.

(3) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljena pritožba v osmih dneh po njeni vročitvi na ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve.

80. člen

(obveznost zakoličenja objekta)

- (1) Pred začetkom gradnje novega objekta, za katerega je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, mora izvajalec poskrbeti tudi za zakoličenje objekta.
- (2) Zakoličenje objekta se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju.
- (3) Zakoličenje objekta se izvede kot geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti. Zakoličenje izvede geodet, ki izpolnjuje pogoje, določene z geodetskimi predpisi. Pri zakoličenju je lahko prisoten tudi pooblaščen predstavnik občine.
- (4) O datumu in kraju zakoličenja mora izvajalec pisno obvestiti občinsko upravo tiste občine, na katere območju leži zemljišče z nameravano gradnjo in sicer najpozneje osem dni pred zakoličenjem.
- (5) O zakoličenju objekta se v skladu z geodetskimi predpisi izdela poseben zakoličbeni načrt, na podlagi katerega je omogočeno zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja.
- (6) Zakoličbeni načrt podpišeta odgovorni geodet in izvajalec, lahko pa tudi pooblaščen predstavnik občine, če je pri zakoličenju navzoč.

148. člen

(izvajanje prisilne izvršbe inšpekcijskih ukrepov)

- (1) Kadar gradbeni inšpektor določi način izvršbe s prisilitvijo, znašajo denarne kazni:
 1. za zahtevni objekt: (glej 4. člen ZRud-1A)
 - če je zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 125.000 do 200.000 eurov;
 - če je zavezanec fizična oseba, od 5.000 do 10.000 eurov;
 2. za manj zahtevni objekt:
 - če je zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 40.000 do 80.000 eurov;
 - če je zavezanec fizična oseba, od 3.000 do 8.000 eurov;
 3. za nezahtevni objekt:
 - če je zavezanec pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, od 8.000 do 40.000 eurov;
 - če je zavezanec fizična oseba, od 1.000 do 4.000 eurov.
- (2) Vse kasnejše kazni za prisilitev zavezanca, ki kljub izrečenim kaznim ne izpolni svoje obveznosti, se izrekajo, vse dokler seštevke denarnih kazni ne doseže desetkratnega zneska iz prejšnjega odstavka.
- (3) Kadar je z inšpekcijsko odločbo odrejena odstranitev že zgrajenega objekta ali dela objekta, vzpostavitev prejšnjega stanja ali drugačna sanacija zemljišča, če vzpostavitev v prejšnje stanje ni možna, se v odločbi inšpekcijskega zavezanca opozori na to, da se bo v primeru neizpolnitve odrejene obveznosti začel postopek izvršbe nedelarne obveznosti, ki se bo opravil po drugih osebah.
- (4) V primeru gradnje objekta po izdanem sklepu o dovolitvi obnove postopka in zadržanju izvršitve gradbenega dovoljenja gradbeni inšpektor kaznuje investitorja z denarno kaznijo iz prvega odstavka tega člena.

157. člen
(nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora)

- (1) Investitor oziroma lastnik nedovoljene gradnje, če tega ni mogoče ugotoviti pa lastnik zemljišča, na katerem je takšna gradnja oziroma objekt, je dolžan plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.
- (2) Vrsta in stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavljata glede na vrsto in obseg nedovoljene gradnje, posledice takšne gradnje oziroma objekta na možnosti s prostorskimi akti opredeljene namenske rabe prostora in glede na območje, na katerem je bila izvedena ali se izvaja takšna gradnja oziroma stoji takšen objekt.
- (3) Kriterije za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in način njegovega plačila z uredbo določi Vlada.
- (4) Sredstva, dobljena z vplačili nadomestil za degradacijo in uzurpacijo prostora, so v višini 50% prihodek proračuna tiste občine, na katere območju je nedovoljena gradnja, in v višini 50% prihodek državnega proračuna.
- (5) Inšpekcijski zavezanec plača nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti, kadar v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja ugotovi, da se ta nanaša na določeno vrsto nedovoljene gradnje, ali ko mu pristojni gradbeni inšpektor pošlje odločbo, ki jo je izdal na podlagi določb od 152. do vključno 155. člena tega zakona.
- (6) Če investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za nedovoljeno gradnjo oziroma za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja zaradi nedovoljene gradnje, se njegova zahteva zavrne, če pred izdajo gradbenega dovoljenja ne predloži potrdila o plačanem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo prostora.

164. člen
(prekrški investitorja)

- (1) Z globo od 1.500 do 30.000 eurov se za prekršek kaznuje pravna oseba, samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki po določbah tega zakona nastopa kot investitor:
 1. če naroči gradnjo objekta ali izvajanje del v zvezi s spremembo namembnosti, pa pred začetkom del ne razpolaga vsaj z dokončnim gradbenim dovoljenjem (3. člen);
 2. če naroči ali izvaja gradnjo enostavnega objekta v nasprotju s prostorskim aktom (drugi odstavek 3.a člena);
 3. če naroči ali izvaja spremembo namembnosti, za katero ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, v nasprotju s prostorskimi akti ali če pri tem ne upošteva gradbenih predpisov (četrti in peti odstavek 4. člena);
 4. če uporablja ali da v uporabo objekt, za katerega je predpisano uporabno dovoljenje, brez uporabnega dovoljenja (prvi odstavek 5. člena);
 5. če uporablja ali da v uporabo objekt za poskusno obratovanje, pa zanj ni bila pridobljena dokončna odločba o dovolitvi poskusnega obratovanja (tretji odstavek 5. člena);
 6. če naroči ali izvaja dela, ki predstavljajo vzdrževanje objekta, v nasprotju s prostorskim aktom (drugi odstavek 6. člena);
 7. če ne poskrbi, da objekt v javni rabi, katerega investitor je in ki se uporablja, ne zagotavlja funkcionalno oviranim osebam dostopa, vstopa in uporabe brez grajenih in komunikacijskih ovir (17. člen);

8. če za odgovornega vodjo projektov ne imenuje enega izmed odgovornih projektantov, ki jih je določil projektant, ali če pred začetkom gradnje ne poskrbi za strokovno nadzorstvo nad gradnjo (27. člen);
9. če v primeru, ko pri projektiranju sodeluje več projektantov in odgovornih projektantov, izmed odgovornih projektantov ne imenuje odgovornega vodjo projekta (drugi odstavek 27. člena);
10. če v primeru, ko pri revidiranju sodeluje več revidentov in odgovornih revidentov, izmed odgovornih revidentov ne imenuje odgovornega vodjo revidiranja (drugi odstavek 27. člena);
11. če v primeru, ko pri izvajanju gradnje sodeluje več izvajalcev in odgovornih vodij del, izmed odgovornih vodij del ne imenuje odgovornega vodjo gradbišča (drugi odstavek 27. člena);
12. če poveri izdelavo projektne dokumentacije osebi, ki ne izpolnjuje pogojev za projektanta (28. člen);
13. če poveri gradnjo osebi, ki ne izpolnjuje pogojev za izvajalca (29. člen);
14. če poveri gradbeni nadzor osebi, ki ne izpolnjuje pogojev za nadzornika (30. člen);
15. če poveri revizijo projektne dokumentacije osebi, ki ne izpolnjuje pogojev za revidenta (31. člen);
16. če poveri opravljanje dejavnosti ali reguliranega poklica pravni ali fizični osebi v nasprotju s pravili v zvezi z izključevanjem (34. člen);
17. če za izbiro najboljše strokovne rešitve ne organizira javnega natečaja, čeprav tako določa prostorski akt ali drug predpis (prvi odstavek 43. člena);
18. če organizira javni natečaj v nasprotju z določbami tega zakona (drugi odstavek 43. člena);
19. če izdelave projektne dokumentacije najprej ne ponudi avtorju izbrane natečajne rešitve, če ta izpolnjuje pogoje za projektanta (četrti odstavek 43. člena);
20. če ne zagotovi pogodbenega sodelovanja avtorja izbrane natečajne rešitve na predpisani način (peti odstavek 43. člena);
21. če v primerih, predpisanih s tem zakonom, ne poskrbi za revizijo projektne dokumentacije (prvi odstavek 53. člena);
22. če ne poskrbi za predpisan načrt organizacije gradbišča in za izdelavo varnostnega načrta ter za ustrezno ureditev gradbišča (drugi odstavek 82. člena);
23. če ne poskrbi za predpisano označitev gradbišča s tablo (tretji odstavek 82. člena);
24. če pravočasno ne zagotovi predpisanega gradbenega nadzora (prvi odstavek 85. člena);
25. če ne zagotovi strokovnega nadzorstva nad poskusnim obratovanjem (drugi odstavek 98. člena);
26. če v predpisanem roku ne poskrbi za vpis v uradne evidence (105. člen);
27. če je lastnik objekta ali njegov pravni naslednik, pa na predpisani način ne hrani projektov, na podlagi katerih je bil objekt zgrajen oziroma rekonstruiran, dokler objekt stoji (prvi odstavek 107. člena).

(2) Z globo od 500 do 1.200 eurov se za prekršek kaznuje posameznik kot investitor, če stori katero izmed dejanj iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 150 do 2.000 eurov se za prekršek kaznuje odgovorna oseba pravne osebe, ki stori katero izmed dejanj iz prvega odstavka tega člena.