

Graditev objektov

Bojana Verbec, univ. dipl. pravnica

in

Janko Trobiš, univ. dipl. pravnik

(dopolnil JT)

Pravni viri:

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP)

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO7108>

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED7671>

Priloga 1: Objekti, klasificirani glede na namen njihove uporabe

Priloga 2: Vzdrževalna dela objekta

Tehnična smernica TSG-V-006:2018 - RAZVRŠČANJE OBJEKTOV

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Graditev/TSG_V_006_2018.pdf

Zgodovinski pregled dovoljenj

od 1948 do 1958

Temeljna uredba o gradnji (Uradni list FLRJ, št. 46/48)

Uredba o gradnji (Uradni list FLRJ št. 32/58)

Okrajni ali mestni izvršilni odbor

- 1. Gradbeno dovoljenje**
- 2. Odločba o prevzemu gradnje in dovoljenje za uporabo gradbe**

od 1967 do 1984

Zakon o urbanističnem planiranju, ZUPI (Uradni list SRS, št. 16/67, 27/72, 8/78 in 18/84)

- 1. Lokacijsko dovoljenje (17. čl. ZUPI) na podlagi Lokacijske dokumentacije – izdaja**
Občinski komite za urejanje prostora in varstvo okolja Skupščine občine xx
Lokacijsko dovoljenje neha veljati v roku 1 leta, če investitor ne vloži zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, oz. če je zahteva zavrnjena

Odlok o določitvi pomožnih objektov za potrebe občanov in njihovih družin, v katerem je določena vrsta, namen, največja velikost in način gradnje – Skupščina občine xx

- 1. Potrdilo o priglasitvi del za postavitev pomožnih in začasnih objektov in izvedbo tekočih vzdrževalnih del (32. čl. ZUPI) – izdaja Komite za urbanizem, gradbeništvo in varstvo okolja občine xx, kasneje Oddelek za gradbene in komunalne zadeve občine xx**

od 1973:

Zakon o graditvi objektov, ZGO (Uradni list SRS, št. 42/73, 8/75, 39/81)

1. **Gradbeno dovoljenje** (22.čl. ZGO) – izdaja Občinski komite za urejanje prostora in varstvo okolja Skupščine občine xx

od 1984 do 2003

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, ZUNDPP (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93, 29/95 – ZPDF, 44/97, 9/01 – ZPPreb, 23/02 – odl. US)

Zakon o graditvi objektov, ZGO-84 (Uradni list SRS št. 34/84 in 29/86, Uradni list RS št. 40/94, 69/94, 59/96, 45/99 in 52/00)

1. **Lokacijsko dovoljenje** (50.čl. ZUNDPP) izdaja Občinski komite za urejanje prostora in varstvo okolja Skupščine občine, **od leta 1991** naprej izdaja Upravna enota
2. **Gradbeno dovoljenje** (33. čl. ZGO) izdaja Občinski komite za urejanje prostora in varstvo okolja Skupščine občine, **od leta 1991** naprej izdaja Upravna enota
3. **Enotno dovoljenje za gradnjo** (33.a čl. ZGO-B) **od 1996 do 2003**

(1997 do 2000)

Občinski odloki o pomožnih objektih za katero ni potrebno lokacijsko dovoljenje

1. **Odločba/potrdilo o prigrasitvi del** (za garaže, nadstreške, zasteklitve, druge pomožne objekte) – izdaja Upravna enota

od 2003 do 2018

Zakon o graditvi objektov, ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05-popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 191/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US)

1. **Gradbeno dovoljenje** (3.čl. ZGO)

Zakon o urejanju prostora, ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP)

Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05 in 37/08)

1. **Gradnja na podlagi lokacijske informacije** (80.čl. ZUreP-1) za izvedbo enostavnih posegov v prostor od leta 2004 do 2007

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in 18/13)

Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) Pravilnik o obrazcih za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt (Uradni list RS, št. 38/08

1. Gradbeno dovoljenje za gradnjo nezahtevnih objektov od leta 2008 do 2018

*Za postavitev enostavnega objekta **ni potrebno gradbeno dovoljenje**, če gradnja ni v nasprotju s prostorskim aktom.*

Dovoljenje za gradnjo in uporabo nepremičnin

Gradbeni predpisi so tehnični predpisi, s katerimi se podrobneje opredelijo:

0. bistvene zahteve za določene vrste objektov,
1. pogoji za projektiranje,
2. način izvajanja gradnje,
3. način ugotavljanja skladnosti zgrajenega objekta s predpisanimi bistvenimi zahtevami,
4. drugi pogoji in pravila, ki zagotavljajo zanesljivost objekta ves čas njegove življenjske dobe.

Področje graditve objektov je urejal Zakon o graditvi objektov (ZGO, Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami in dopolnitvami; ZGO), ki je veljal do 1. januarja 2003, nato pa Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki ga je nadomestil Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 - popravek; v nadaljnjem besedilu GZ), ki velja od 17.11.2017 in se uporablja od 1.6.2018 dalje.

GZ ureja pogoje za graditev objektov in druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov.

Pomen izrazov

Graditev objektov je projektiranje, dovoljevanje in gradnja.

*Gradbeni zakon ureja **pogoje za graditev objektov**. Graditev:*

- **projektiranje**,
- **dovoljevanje in**
- **gradnja** je izvedba gradbenih in drugih del pri:
 - novogradnji,
 - rekonstrukciji,
 - vzdrževanju,
 - vzdrževanju v javno korist,
 - odstranitvi in
 - sprememba namembnosti.

Namen GZ je zaščita javnega interesa pri graditvi objektov, ki se zagotavlja s projektiranjem, dovoljevanjem, gradnjo, uporabo, vzdrževanjem in inšpekcijskim nadzorom.

(Kaj obsega graditev?)

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti.

Objekt je stavba, gradbeni inženirski objekt ali drug gradbeni poseg, narejen z gradbenimi, zaključnimi gradbenimi ali inštalacijskimi deli, sestavljen iz gradbenih proizvodov, proizvodov ali naravnih materialov, skupaj s trajno vgrajenimi inštalacijami in napravami v objektu, ki so namenjene delovanju objekta.

Vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji.

Stavba je pokrit objekt, kamor se lahko vstopi in je namenjen bivanju ali opravljanju dejavnosti.

Objekti se glede na **zahtevnost uporabe razvrščajo v klasifikaciji vrst objektov CC-SI**, ki jo predpiše vlada. Gradbeni zakon glede na zahtevnost razvršča objekte na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne.

Zahteven objekt je objekt velikih dimenzij ali konstrukcijsko zahteven ali objekt, ki je namenjen zadrževanju večjega števila oseb v njem, in prostorsko zaznaven.

Manj zahteven objekt je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte.

Nezahteven objekt je objekt manjših dimenzij, konstrukcijsko nezahteven in prostorsko zaznaven.

Enostaven objekt je objekt tako majhnih dimenzij, da se v njem ne more zadrževati večje število oseb, konstrukcijsko enostaven in prostorsko manj zaznaven.

Podrobnejša merila za **razvrščanje enostavnih, nezahtevnih, manj zahtevnih, zahtevnih objektov**, drugih gradbenih posegov in vzdrževalnih del ter njihovo razvrstitev predpiše vlada.

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero se investitorju dovoljuje gradnja.

Investitor je udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam

Projektant je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izdeluje projektno dokumentacijo in izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Nadzornik mora nadzor izvajati tako, da se zagotovijo izpolnjevanje zahtev iz tega zakona, preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak. Sodeluje pri zakoličenju, nadzoru, informiranju udeležencev.

Dokazilo o pravici graditi je dokazilo o lastninski ali drugi stvarni ali drugi pravici, na podlagi katere se lahko izvaja gradnja.

Novogradnja je gradnja, katere posledica je novo zgrajen objekt ali prizidava.

Novo zgrajen objekt je objekt, ki je popolnoma zgrajen na novo in prej ni obstajal.

Minimalna komunalna oskrba objekta je oskrba, ki pri stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na namen objekta.

Začasen objekt je objekt, namenjen prireditvam ali sezonski ponudbi, ki se postavi samo za namen in čas prireditve ali med sezono.

Nelegalen objekt je objekt, ki se gradi ali ki je zgrajen brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja ali v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, če ga gradbeno-tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem. Nelegalen objekt sta tudi:

- objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno in
- objekt, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje, če je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali drugim predpisom občine.

Sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov. Pogoj za izvedbo je pravnomočno gradbeno dovoljenje.

Stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavlja in vrednoti na podlagi značilnosti območja, kjer je nedovoljen objekt, na podlagi značilnosti objekta in vrste nedovoljenega objekta.

Pogoji za začetek gradnje objektov

Gradnja z gradbenim dovoljenjem

Za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta je treba:

- imeti **pravnomočno** gradbeno dovoljenje (zoper dovoljenje ni mogoče več vložiti rednega pravnega sredstva (pritožbe oz. tožbe) in
- začetek gradnje objekta prijaviti pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta.

*Upravni akt (odločba ali sklep), ki se ne more več izpodbijati s pritožbo, je **dokončen**. S tem je postopek končan in stranka lahko prične črpati pravico oziroma je dolžna izvesti dejanje, ki ji je bilo z odločbo naloženo.*

Upravni akt, kjer je stranka uporabila že vsa pravna sredstva in jih izčrpala, tako da se odločba

ne more več izpodbijati v sporu pred sodiščem, pa je **pravnomočen** (ni ga mogoče spodbijati z rednimi pravnimi sredstvi).

Dokončnost nastopi z vročitvijo odločbe stranki, če pritožba ni dovoljena; z dnem poteka pritožbenega roka, če pritožba ni bila vložena; ko se pravici do pritožbe odpovedo vse stranke, (to je po 224 a. členu ZUP, ko se pritožbi odpove zadnja stranka) in z vročitvijo drugostopenjske odločitve stranki, s katero je pritožba zavržena ali zavrnjena.

Odločba postane **pravnomočna**, ko se ne more več izpodbijati v upravnem sporu pred upravnim sodiščem.

Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem.

Gradnja brez gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

- enostaven objekt, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- začasen objekt in
- izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa.

Odstranitev objekta se lahko začne na podlagi prijave začetka gradnje.

Takšna gradnja ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi.

Začetek uporabe objektov

Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahteven objekt. Objekte je treba uporabljati v skladu z uporabnim in gradbenim dovoljenjem.

Pristojnost za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja

Za izdajo dovoljenj po tem zakonu je pristojna **upravna enota, na območju katere je objekt**, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za izdajo dovoljenj za objekte **državnega pomena in objekte z vplivi na okolje**, je pristojno **ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve**.

Objekti državnega pomena

Objekti državnega pomena so:

1. objekti splošnega družbenega pomena:

- a) objekti za športne prireditve, ki so veliki 25 ha ali več oziroma sprejmejo 5.000 obiskovalcev ali več,
- b) objekti za kulturne prireditve, ki sprejmejo 1.500 obiskovalcev ali več,
- c) narodna gledališča, narodne knjižnice, narodni muzeji, narodne galerije,
- d) objekti za opravljanje bolnišnične dejavnosti s 70 posteljami ali več;

2. objekti, v katerih se izvajajo protokolarne storitve:

- a) protokolarni objekti,
- b) objekti diplomatskih in konzularnih predstavništev;

3. objekti, ki so posebnega pomena za varnost države:

- a) objekti, v katerih je sedež predsednika Republike Slovenije, Vlade Republike Slovenije, Državnega zbora Republike Slovenije in ministrstev, pristojnih za zunanje in notranje zadeve ter obrambo,
- b) objekti, ki so posebnega pomena za obrambo,
- c) objekti, ki so posebnega pomena za policijo,
- d) objekti za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so posebnega pomena za zaščito, reševanje in pomoč;

4. industrijske stavbe in gradbeni kompleksi:

4.1. *energetski objekti:*

- a) elektrarne z nazivno električno močjo 10 MW ali več,
- b) sežigalnice komunalnih odpadkov;

4.2. *objekti kemične industrije:*

- a) rafinerije,
- b) objekti za proizvodnjo, uporabo in skladiščenje razstreliva, smodnika in drugih eksplozivnih snovi;

4.3. *skladišča in rezervoarji:*

- a) skladišča zelo lahko vnetljivih tekočin, lahko vnetljivih tekočin, vnetljivih tekočin, gorljivih plinov, oksidantov ali snovi, ki lahko eksplodirajo z zmogljivostjo 5 000 m³ ali več,
- b) skladišča dizelskega goriva in ekstra lahkega kurilnega olja z zmogljivostjo 20 000 m³ ali več,
- c) objekti za skladiščenje državnih blagovnih rezerv;

5. objekti prometne infrastrukture:

5.1. *ceste s pripadajočimi objekti in napravami:*

- a) avtoceste (AC) in hitre ceste (HC), glavne ceste I. in II. reda (G1 in G2),
- b) bencinski servisi in oskrbni objekti ob avtocestah in hitrih cestah;

5.2. *glavne in regionalne železniške proge in železniške postaje I. reda;*

5.3. *letališča s pripadajočimi objekti in napravami:*

- a) objekti letališke infrastrukture na javnih letališčih, namenjenih mednarodnemu zračnemu prometu, in letališčih, na katerih deluje slovenska vojska oziroma Organizacija Severnoatlantske pogodbe (NATO),
- b) infrastruktura navigacijskih služb zračnega prometa, razen nezahtevnih objektov;

5.4. *pristanišča, namenjena mednarodnemu javnemu prometu s pripadajočo pristaniško infrastrukturo;*

5.5. *mejni prehodi;*

5.6. vzpenjače in žičnice za prevoz oseb;

6. cevovodi in elektroenergetski vodi:

- a) naftovodi s premerom 300 mm ali več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
- b) plinovodi z obratovalnim tlakom, višjim od 16 barov, s pripadajočimi funkcionalnimi objekti,
- c) elektroenergetski vodi napetosti 110 kV in več s pripadajočimi funkcionalnimi objekti;

7. vodni objekti:

- a) velike pregrade,
- b) j ezovi s konstrukcijsko višino 15 m ali več in dolžino krone 150 m ali več,
- c) pregrade konstrukcijske višine 10 m ali več in dolžine krone 150 m ali več,
- č) visokovodni nasipi celinskih voda, dolgi 2 000 m ali več,
- d) visokovodni nasipi morja, dolgi 500 m ali več,
- e) vodni objekti, namenjeni zmanjševanju poplavne ogroženosti na območjih pomembnega vpliva poplav,
- f) vodni objekti, namenjeni izvajanju celovitih ukrepov doseganja dobrega stanja voda v skladu z načrtom upravljanja voda in aktom, ki določa program ukrepov upravljanja voda;

8. objekti za ravnanje z odpadki:

- a) odlagališča radioaktivnih odpadkov,
- b) objekti za obdelavo živalskih odpadkov kategorije 1 in 2;

9. jedrski in sevalni objekti, razen objektov za potrebe zdravstva in veterine;

10. drugi objekti, za katere je s posebnim predpisom za izdajo gradbenega dovoljenja določena pristojnost ministrstva.

Nadzor

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo državni gradbeni inšpektorji.

Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo občinski inšpektorji ali skupni občinski inšpektorji, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave, na katere območju se objekt izvaja ali na katerem je objekt zgrajen.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju, razen če zakon določa drugače.

Inšpekcijski nadzor v zvezi z izpolnjevanjem pogojev iz gradbenega in uporabnega dovoljenja, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki

delujejo na tem delovnem področju.

Gradbeni inšpektor ali drug pristojni inšpekcijski organ izreče ukrep, s katerim odredi odpravo nepravilnosti ter določi rok za odpravo nepravilnosti in ustavi gradnjo, če:

- se gradnja za katero je predpisana prijava začetka gradnje izvaja brez popolne prijave,
- se gradnja izvaja brez predpisane dokumentacije za izvedbo gradnje,
- ni imenovan nadzornik,
- ugotovi, da bo zaradi nadaljevanja gradnje ogroženo izpolnjevanje bistvenih zahtev.

Posebne prepovedi po Gradbenem zakonu

Za nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta so glede na vrsto gradnje prepovedana naslednja dejanja:

- izvedba komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,
- vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi,
- uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti,
- promet z njimi ali zemljišči, na katerih so,
- overitve pogodb, sklepanje pravnih poslov, sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih delovršnih in drugih pravnih poslov,
- določitev hišne številke.

Prepovedi se odredijo z odločbo, s katero se izreče inšpekcijski ukrep. Če je bila priključitev objekta izvedena na gospodarsko javno infrastrukturo, inšpektor naloži upravljavcu, da ga odklopi.

Dolžnost upravljavca, notarja, pooblaščenega inženirja s področja geodezije in drugih oseb javnega ali zasebnega prava ter organov je, da pred izvedbo dejanj za gradnjo preverijo ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi.

Udeleženci pri graditvi

Udeleženci pri graditvi objektov so investitor, projektant, nadzornik in izvajalec.

Dogovor o izvajanju storitev med investitorjem in projektantom, nadzornikom ali izvajalcem mora biti sklenjen v pisni obliki.

Zahteve za objekte

Objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

Bistvene zahteve za objekte so:

1. mehanska odpornost in stabilnost,
2. varnost pred požarom,
3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja,
4. varnost pri uporabi,
5. zaščita pred hrupom,
6. varčevanje z energijo in ohranjanje toplote,
7. univerzalna graditev in raba objektov,
8. trajnostna raba naravnih virov.

Druge zahteve so posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti, ki jih morajo še dodatno izpolnjevati posamezne vrste objektov.

Objekti se rekonstruirajo, vzdržujejo ali se jim spreminja namembnost tako, da so izpolnjene bistvene in druge zahteve, ki veljajo v času spreminjanja objekta, pri čemer se preverjanje izpolnjevanja teh zahtev omeji na tiste bistvene in druge zahteve, ki so predmet spreminjanja objekta.

Zahteva glede izpolnjevanja bistvenih in drugih zahtev se ne uporablja, če je to tehnično neizvedljivo ali povezano z nesorazmernimi stroški. Pri spreminjanju objektov se ne sme poslabšati gradbenotehničnega stanja objekta.

V objektih, varovanih na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, lahko projektirane ali izvedene rešitve odstopajo ali ne dosegajo predpisanih bistvenih in drugih zahtev, če to izhaja iz mnenja ali pogojev pristojnega mnenjedajalca za področje kulturne dediščine, pri čemer z odstopanjem ne smejo biti neposredno ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, sosednje nepremičnine ali okolje.

~~Za nedovoljen objekt ali neskladno uporabo objekta so glede na vrsto gradnje prepovedana naslednja dejanja:~~

- ~~1. izvedba komunalnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo,~~
- ~~2. vpisi in spremembe vpisov v zemljiški knjigi,~~
- ~~3. uporaba ali opravljanje gospodarskih ali drugih dejavnosti,~~
- ~~4. promet z njimi ali zemljišči, na katerih so,~~
- ~~5. overitve pogodb, sklepanje pravnih poslov, sklenitev kreditnih, zavarovalnih, najemnih, zakupnih delovršnih in drugih pravnih poslov,~~
- ~~6. določitev hišne številke.~~

~~Propovedi se odredijo z odločbo, s katero se izreče inšpekcijski ukrep. Če je bila priključitev objekta izvedena na gospodarsko javno infrastrukturo, inšpektor naloži upravljavcu, da ga odklopi.~~

Projektna dokumentacija

Projektno dokumentacijo izdelata projektant. Podpišeta jo projektant in vodja projekta.

Projektna dokumentacija je rezultat načrtovalskega procesa pri graditvi objektov in pomeni sistematično urejen sestav načrtov oziroma tehničnih opisov, poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne ter tehnične značilnosti objekta.

Izdelana mora biti v skladu s pravili stroke in biti v slovenskem jeziku, razen posameznih vsebin in delov, ki se izdelujejo s pomočjo programske opreme za izračun in izris podatkov, pri čemer je treba te podatke reprezentativno povzeti in razložiti v slovenskem jeziku tako, da so razumljivi strokovnjaku, ki ne razume uporabljenega tujega jezika.

Projektna dokumentacija ali njeni posamezni deli so namenjeni pridobitvi predodločbe, pogojev in mnenj, gradbenega dovoljenja za objekt, prijavi začetka gradnje in izvedbi gradnje, pridobitvi uporabnega dovoljenja in uporabi objekta ter njegovemu evidentiranju.

Informacije o pogojih za izvajanje gradnje

Pristojni organi morajo investitorju pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, predpisane s tem zakonom, in dati osnovne informacije o postopkih, potrebnih za izvedbo nameravane gradnje, informacije glede veljavnega prostorskega izvedbenega akta, informacije o potrebnih mnenjih, dokumentaciji za pridobitev dovoljenj in druge osnovne podatke, potrebne za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj.

Informacije o pogojih za izvajanje gradnje (33.čl.)

Pristojni organi morajo investitorju dajati informacije, pomagati in svetovati:

- *V zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke (predodločba, GD, integralno dovoljenje, UD, dovoljenje za objekt daljšega obstoja, odločba o legalizaciji),*
- *o postopkih, potrebnih za izvedbo nameravane gradnje (prijava pričetka gradnje),*
- *o pogojih gradnje po prostorskem izvedbenem aktu (OPN, OPPN, PUP),*
- *katera mnenja so potrebna,*
- *o dokumentaciji za pridobitev dovoljenj (PGD, PID) in*
- *druge osnovne podatke, potrebne za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj.*

Dajanje informacij in svetovanje:

- *ni upravni postopek,*
- *ne vpliva na nastanek pravic ali obveznosti in*
- *organi zanje odškodninsko ne odgovarjajo,*
- *naj ne bi bilo pisno.*

Predodločba

Investitor lahko za gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja vloži

zahtevo za izdajo predodločbe. S predodločbo pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja.

Odločitve in pogoji, o katerih je pravnomočno odločeno v predodločbi, s katero se ugotodi zahtevi, so pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja zavezujoči.

Predodločba neha veljati, če v dveh letih od njene pravnomočnosti ni vložena popolna zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Predodločba se razveljavi:

- s pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, ali
- če je zahteva za gradbeno dovoljenje pravnomočno zavrnjena.

Predodločba (34.čl.)

Investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo GD za zahtevne in manj zahtevne objekte na upravni organ lahko zahteva izdajo predodločbe.

S predodločbo si "rezervira" prostor, predpisane režime za 2 leti. V postopku se ne ugotavlja pravica graditi.

Vsebina predodločbe:

S predodločbo upravni organ lahko odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja za nameravano gradnjo:

- 1. o skladnosti z določbami prostorskih izvedbenih aktov PIA (graditev objektov in predpisov o urejanju prostora), npr. o razrešitvi dvoumnih določb v PIA, namembnost, odmiki, velikost, parcelacija, soglasje mejaša, parkirišča...)*
- 2. o skladnosti s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,*
- 3. ali iz PGD izkazana minimalna komunalna oskrba (voda, kanalizacija, elektrika, dostop, priklopi...),*
- 4. ali nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave (vplivi na okolje, naravo...).*

Obseg predodločbe:

- Investitor lahko zahteva izdajo predodločbe :*
- glede posameznega vprašanja, če je mogoče samostojno odločiti,*
- nekaterih vprašanj ali*
- celovito preveritev vseh vprašanj.*

Namen predodločbe:

- Pridobitev odločitve in morebitnih pogojev pred postopkom GD.*
- Presoja enakega vprašanja se v postopku GD ne ponovi, velja za rešeno kot pravno dejstvo.*

Odprava predodločbe:

- Upravni organ odpravi predodločbo na predlog občine ali države, če se spremenijo pogoji prostorskega izvedbenega akta ali predpisa po izdaji predodločbe.*
- če je s predodločbo ogrožen javni interes ali*
- če je to potrebno zaradi spremembe predpisov, potrebnih za uskladitev s predpisi Evropske unije.*
- Imetnik predodločbe ima pravico do povračila celotne škode.*

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja

Zahteva za izdajo

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži investitor na obrazcu. Zahtevi se priložijo:

1. dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi podatki,
2. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno,
3. če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja:
 - notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
 - sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del,
 - sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali
 - drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve mnenjedajalce, ki so ji znani na podlagi uradnih evidenc, seznani o začetku postopka in jih povabi k udeležbi z osebno vročitvijo. Če so osebe etažni lastniki, se vabilo k udeležbi pošlje tudi upravniku stavbe, če ima stavba upravnika in je to mogoče ugotoviti iz javno dostopnih uradnih evidenc. V tem primeru mora upravnik vabilo k udeležbi namestiti na oglasni deski ali na drugem vidnem mestu ob glavnem vhodu v stavbo.

Stranke

Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je investitor.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

Če je za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisana pridobitev mnenja pristojnega mnenjedajalca, mora biti to predloženo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve opravi ustno obravnavo, če so se v postopek priglasili stranski udeleženci, če to lahko pripomore k pospešitvi in poenostavitvi postopka ali če je treba opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence.

Pogoji za izdajo GD

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

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene bistvene in druge zahteve za objekt; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
6. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Gradbeno dovoljenje za del objekta

Če investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za del objekta, se lahko izda gradbeno dovoljenje, če posamezni del objekta pomeni funkcionalno celoto.

GD se lahko izda za del objekta:

1. ***je funkcionalna celota in samostojno izpolnjuje bistvene zahteve.***

2. **ni funkcionalna celota pri linijskih gradbenoinženirskih objektih.**

Če se izdaja GD za del objekta, pa za objekt kot celoto potrebna presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave in ta še ni bila opravljena, se presoja sprejemljivosti opravi za celoten objekt, kar je razvidno iz pridobljenih naravovarstvenih pogojev oz. mnenja.

3. **pridržek namembnosti**

GD se lahko izda za večnamenski objekt brez določitve namena celotnega objekta:

- določi se namen objekta z namensko rabo in podrobnim namenom za najmanj 75 % površine objekta = podrazred po CC-SI,
- ne določi se podrobnega namena

za preostalo površino do 25% površine objekta = skupina po CC-SI,

Sprememba namembnosti

Sprememba namembnosti (z GD) je:

- sprememba namena objekta ali njegovega dela,
- izvede se samostojno ali Izvede se hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo.
- Pravnomočno GD.
- Ni Prijave začetka gradnje (veljavnost GD 5 let ?)
- Ni potreben podpis projektanta in vodje projekta (vpisan v imenik) na PGD in potrebna podpisana izjava projektanta in vodje projekta, da so izpolnjene zahteve.
- Ni potreben PZI.
- Investitorju najpozneje do začetka gradnje ni treba poskrbeti za ograditev in označitev gradbišča z gradbiščno tablo.

Za posamezen del je za določitev podrobne namembnosti potrebno pridobiti dopolnilno gradbeno dovoljenje – gradbeno dovoljenje za del objekta, ki je samostojna odločba.

3. člen:

»36. sprememba namembnosti je sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov;«

Namembnost posameznih delov objekta	Delež v skupni uporabni površini objekta	Šifre po ravneh klasifikacije				
		področje	oddelek	skupina	razred	podrazred

- področje: enomestna številka
- oddelek: dvomestna številka
- skupina: tromestna številka
- razred: štirimestna številka
- podrazred: premestna številka

oz primer:

CC-SI		Klasifikacija objektov	Podrobnejša klasifikacija	
1	Stavbe			
11	Stanovanjske stavbe			
111	Enostanovanjske stavbe			
1110	Enostanovanjske stavbe			
11100	Enostanovanjske stavbe	Sem spada: - samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe, - vrstne hiše ali dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja. Sem ne spada: - nestanovanjske kmetijske stavbe gl. 1271.		

Glej CC-SI:

CC-SI ima hierarhično strukturo in določa naslednje ravni gradbenega objekta: področje (enomestna številka), oddelek (dvomestna številka), skupina (trimestna številka), razred (štirimestna številka) in podrazred (petmestna številka). Podrazredi,

NI sprememba namembnosti (brez GD), če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu CC-SI (petmestna šifra).

Npr.:

123	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
1230	Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti
12301	Trgovske stavbe
	Sem spada:
	- nakupovalni centri, trgovski centri, veleblagovnice, samostojne prodajalne in butiki, - pokrite tržnice, - lekarnе, prodajalne očal, - prodajne galerije.

Dovoljena sprememba namembnosti brez GD:

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti

Sem spada:

- frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe,
- kemične čistilnice, pralnice, popravljavnice čevljev in podobne stavbe,
- fotokopirnice, fotostudii,
- avtopralnice,
- stavbe za oskrbo in nego hišnih živali,
- stavbe za pripravo hrane (catering).

Gradbeno dovoljenje – GD za rekonstrukcijo (3. čl.)

Rekonstrukcija (z GD) je: Spreminjajo se:

- tehnične značilnosti obstoječega objekta,
- ali spreminjanje konstrukcijskih elementov (delno ali v celoti)

- ali se spreminja zmogljivost
- ali izvedejo druge izboljšave objekta,

Ohraniti se morajo **najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta.**

Gabariti objekta se praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo. Povečanje gabaritov je mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev (debelina izolacijskega ovoja stavbe, ojačitev konstrukcije, ...).

Gradbeno dovoljenje – GD za rekonstrukcijo v nesreči poškodovanega objekta (43. čl.)

Kadar ne gre za objekt iz 1. čl. (ko je brez GD treba izvesti nujne in ukrepe za odvrčanje nevarnosti in povzročitve nadaljnje škode), se za objekt poškodovan v naravni ali drugi nesreči pridobi:

- GD za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo objekta na način, da **se vzpostavi prejšnje stanje** (enaka lega objekta, gabariti, namembnost in nespremenjena zunanost objekta).

V postopku izdaje GD se ne preverja:

- ali je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj ?

Ta izjema ne velja:

- za objekt z vplivi na okolje ali
- objekt, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti po ZON.

Gradbeno dovoljenje – Posebnosti za nezahtevne objekte (45. čl.)

1. Pravnomočno gradbeno dovoljenje je potrebno.
2. V zahtevi za pridobitev GD ni potrebno:
 - Podpisa projektanta in vodje projekta PGD in
 - podpisani izjavi projektanta in vodje projekta PGD.

Dokumentacija za izvedbo, PZI ni potrebna.

Prijava pričetka gradnje ni potrebna.

Imenovanje nadzornika je obvezno, če gradi izvajalec, ki ne izpolnjuje pogojev za izvajalca (14.čl.).

Ograditev in označitev gradbišča z gradbiščno tablo ni potrebno.

Uporabno dovoljenje ni potrebno.

Inšpekcijski ukrep se ne označi.

Vsebina gradbenega dovoljenja

Izrek gradbenega dovoljenja mora poleg sestavin, ki so z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek, predpisane za odločbo, vsebovati tudi:

1. osebno ime ali firmo in prebivališče ali sedež investitorja,
2. opis gradnje, vrsto objekta in pri stavbah ter gradbeno inženirskih objektih klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov,
3. navedbo parcelnih števil za zemljiške parcele, na katerih se bo izvedla nameravana gradnja, in določitev gradbene parcele, če je to določeno s predpisi o urejanju prostora,
4. številko in datum dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ter firmo in sedež projektanta,
5. morebitne pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta,

6. številko in datum vseh izdanih mnenj in navedba mnenjedajalcev,
7. veljavnost gradbenega dovoljenja,
8. ugotovitev, da nameravana gradnja nima škodljivih posledic na naravo, če gre za objekt, za katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, obvezna presoja sprejemljivosti,
9. omilitvene ukrepe, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi nameravane gradnje na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, če je to potrebno,
10. navedbo, da se z dnem pravnomočnosti gradbenega dovoljenja razveljavi predodločba, ki je bila izdana investitorju.

Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.

Rok za izdajo GD

Rok za izdajo odločbe o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je dva meseca od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, razen če je potrebno usklajevanje z mnenjedajalci ali nadomeščanje mnenja.

Veljavnost gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje **v petih letih od njegove pravnomočnosti.**

Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve ne vplivajo na veljavnost gradbenega dovoljenja.

Gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

*Pri izvajanju gradnje je v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna sprememba investitorja, pri čemer je treba spremembo prijaviti pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve v **Prijavi gradnje.***

Novi investitor prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja po Gradbenem zakonu.

Če se v času veljavnosti GD za območje, na katerem je nepremičnina, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve ne vplivajo na veljavnost GD.

• GD se lahko razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

Skrajšani ugotovitveni postopek

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

- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki sta jo podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave

dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti;

- dokazilo o vpisu stvarne pravice na zemljišču ali dokazilo, če v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, z dokazilom o vložitvi predloga za vpis te pravice v zemljiško knjigo;
- mnenja, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, razen če je nameravana gradnja na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno;
- pisne izjave stranskih udeležencev, da se strinjajo z nameravano gradnjo in se sklicujejo na dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je bila priložena zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja;
- dokazilo o plačnem nadomestilu za degradacijo in uzurpacijo ali da je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča;
- dokazilo o plačnem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Integralni postopek za objekte z vplivi na okolje

Če je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, objekt z vplivi na okolje, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita. V integralnem postopku se izda gradbeno dovoljenje, ki združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja.

Rok za izdajo gradbenega dovoljenja v tem primeru je pet mesecev od vložitve popolne zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, pri čemer rok ne teče v času pridobivanja mnenj, javne razprave in pridobivanja mnenja v postopku ugotavljanja čezmejnih vplivov v skladu s predpisom, ki ureja varstvo okolja.

Postopek izdaje uporabnega dovoljenja

Zahteva za izdajo

Investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se vloži na obrazcu.

Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja se priložijo:

- izjave projektanta, nadzornika in izvajalca, da so dela dokončana, skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene predpisane bistvene zahteve;
- dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja z označenimi odstopanji od

- dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- dokazilo o zanesljivosti objekta;
- če so bili v gradbenem dovoljenju določeni izravnalni ukrepi: opis njihove izvedbe in mnenje organizacije, pristojne za ohranjanje narave, o njihovem delovanju;
- program prvih meritev, če gre za objekt z vplivi na okolje in
- pri jedrskih in sevalnih objektih soglasje organa, pristojnega za jedrsko varnost, za začetek poskusnega obratovanja, kot ga določa predpis, ki ureja varstvo pred ionizirajočimi sevanji in jedrsko varnost.

Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za spremembo namembnosti se priloži samo izjava nadzornika, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene bistvene zahteve.

V postopku izdaje uporabnega dovoljenja je stranka le investitor.

Postopek izdaje

Uporabno dovoljenje za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje se izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda.

Uporabno dovoljenje za ostale objekte se izda brez posebnega ugotovitvenega postopka in opravljenega tehničnega pregleda. Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja je popolna zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja. Upravni organ izda uporabno dovoljenje v 15 dneh od vložitve popolne zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja.

Če je predpisana pridobitev uporabnega dovoljenja, je to pogoj za določitev hišne številke.

Uporabno ni potrebno za:

- – *Enostavne objekte*
- – *objekte Min. za obrambo*
- – *Enostanovanjske stavbe*
- – *Sprememba namembnosti iz poslovne v stanovanjsko in obratno*

Investitorjeve obveznosti – Prijava začetka gradnje Obrazec in priloge (63. čl.)

Prijava se vloži na obrazcu.

Prijavi se priložijo:

- *Zapisnik o zakoličenju.*
 - *PZI (dokumentacija), ki sta jo podpisala projektant in vodja projekta*
- in*

njuna podpisana izjava, da so v PZI v celoti izpolnjene bistvene in druge zahteve po 15.čl.

Po prijavi začetka gradnje je treba prijaviti vsako spremembo v zvezi z nadzornikom.

S prijavo se seznani:

- *mnenjedajalci,*
- *gradbeni inšpektor in*
- *drugi pristojni inšpektorji.*

Evidentiranje objektov

Za objekte, za katere je v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin in gospodarske javne infrastrukture, obvezno evidentiranje v zemljiškem katastru, katastru stavb ali katastru gospodarske javne infrastrukture, in še niso evidentirani, pristojni upravni organ za gradbene zadeve po izdaji uporabnega dovoljenja o tem obvesti pristojni organ za geodetske zadeve, ki na podlagi dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja objekt evidentira v zemljiški kataster, kataster stavb oziroma kataster gospodarske javne infrastrukture.

Legalizacija

Legalizacija izvedenih gradenj pred uveljavitvijo GZ

Dopustna odstopanja pri neskladnih objektih

Če je bila gradnja z dopustnimi odstopanji iz tega zakona izvedena pred uveljavitvijo tega zakona, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu s tem zakonom.

Z dnem dokončnosti uporabnega dovoljenja se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen.

Legalizacija neskladnega objekta zunaj okvirov dopustnih odstopanj od gradbenih dovoljenj po tem zakonu, nelegalnega objekta ali neskladne gradnje

Zahteva za legalizacijo

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

Za postopek odločanja o zahtevi se smiselno uporabljajo določbe, ki urejajo izdajo gradbenega dovoljenja, če v tem podglavju ni določeno drugače.

Postopek legalizacije

Ko je zahteva za legalizacijo vložena, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo razen, če je bilo to nadomestilo že plačano.

Stopnja degradacije in uzurpacije prostora se ugotavlja in vrednoti na podlagi značilnosti območja, kjer je nedovoljen objekt, na podlagi značilnosti objekta in vrste nedovoljenega objekta. Podrobna merila za izračun in višino nadomestila predpiše vlada. Sredstva pridobljena z vplačili nadomestil so v višini 50 % proračuna občine in 50 % prihodek državnega proračuna.

Postopek legalizacije se prekine, dokler vlagatelj s potrdilom o plačilu ne dokaže, da je plačal odmerjeno nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. Če ni plačano v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri nadomestila, se zahteva za legalizacijo zavrže. Če je odobreno obročno odplačilo, se postopek legalizacije nadaljuje, ko vlagatelj s potrdilom o plačilu dokaže, da je plačal prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve pošlje kopijo zahteve za legalizacijo s prilogami pristojni občini, ki po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, če gre za gradnjo, za katero je treba v skladu s predpisi o urejanju prostora plačati komunalni prispevek, če ta še ni bil odmerjen in plačan.

Zahtevi za legalizacijo se ugodi, če:

- je objekt skladen z veljavnimi predpisi ali s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije;
- je dokumentacijo za legalizacijo podpisal pooblaščen arhitekt ali inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter je njen sestavni del njegova podpisana izjava, da so izpolnjene zahteve po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje;
- so bila pridobljena mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje;
- je bil plačan komunalni prispevek oziroma so bile na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka;
- je izkazana pravica graditi;
- je stavba, ki je predmet zahteve, evidentirana v katastru stavb in objekt gospodarske javne infrastrukture, evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture in
- je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta v skladu z določbami tega zakona.

Odločba o zahtevi za legalizacijo se izda v 90 dneh od vložitve zahteve za legalizacijo.

Z dnem dokončnosti odločbe iz prejšnjega odstavka se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen in da ima uporabno dovoljenje v skladu s tem zakonom.

Legalizacija objekta ni mogoča za objekt, ki je zgrajen po 30.aprilu 2004, če gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti.

Objekti daljšega obstoja

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

Dovoljenje za objekte daljšega obstoja - zgrajeni pred 1.1.1998 (117. čl.)

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja, **ki je bil zgrajen brez dovoljenj** pridobi investitor, lastnik ali imetnik stavbne pravice:

- če je bil objekt zgrajen pred 1.1.1998,
- obstaja v enakem obsegu,
- bistveno enaki namembnosti in
- je stavba evidentirana v katastru stavb ali je objekt gospodarske javne infrastrukture evidentiran v katastru GJI.

Objekt glede na vrednost **NI izenačen z legalno zgrajenimi**, ker niso preverjene bistvene zahteve.

Objekt s tem dovoljenjem **ni nelegalen ali ni neskladen** in se šteje, da ima uporabno dovoljenje.

Zahteva za izdajo dovoljenja daljšega obstoja:

1. Dokazilo o pravici graditi, če ni vpisana v ZK,
2. Posnetek obstoječega stanja (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami),
3. Ustrezen dokaz o izpolnjeni obveznosti plačila komunalnega prispevka in
4. Dokazilo, da je bil objekt zgrajen pred 1.1.1998 v enakem obsegu in bistveno enaki namembnosti.

Postopek izdaje dovoljenja, **upravni organ preveri** ali:

- Dokazilo o pravici graditi,
- Posnetek obstoječega stanja,
- Komunalni prispevek,
- Dokazila, da je bil objekt zgrajen pred 1.1.1998 in obstaja v enakem obsegu, bistveno enaki namembnosti,
- Objekt je evidentiran,
- Ali je za objekt izrečen inšpekcijski ukrep zaradi nevarne gradnje/objekta.
- Stranski udeleženci lahko ugovarjajo le zgoraj navedenemu (daljšemu obstoju, lastništvu, spremembi dimenzij, namembnosti ...).
- Plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo.
- Pristojni organ upravni organ po uradni dolžnosti po pravnomočnosti predlaga vpis v zemljiški kataster (kataster stavb)

“Pogojna veljavnost dovoljenja za objekt daljšega obstoja”

Dovoljenje **se ne izda:**

- Za **nevaren objekt**, ki je predmet inšpekcijskega postopka.

Razveljavitev dovoljenja:

- Dovoljenje velja pogojno: **upravni organ ga lahko razveljavi na zahtevo države ali občine brez odškodnine.**
- Razveljavitev je mogoča **zaradi zavarovanja javnega interesa po predpisih varstva okolja** (Zakon o varstvu okolja, ZVO, Ur. l. RS, št. 32/93 in ZVO-1 Ur.l. RS 41/04), veljavnih v času gradnje objekta, če objekt neposredno ogroža zdravje in življenje ljudi ter okolje.
- Razveljavitev **ni mogoča, če je ogroženosti mogoče odpraviti z milejšimi ukrepi.**
- Kljub dovoljenju **lastnik od občine ni upravičen zahtevati gradnjo komunalne opreme, če je objekt zunaj območja kom. opremljanja.**

Uporabno dovoljenje za objekte z dovoljenimi odstopanji od GD, zgrajene pred 17.11.2017 (113. čl.)

Uporabno dovoljenje pridobi lastnik:

- Če je bil objekt zgrajen **pred 17.11.2017 na podlagi gradbenega dovoljenja** (stavba do strehe) in so ta odstopanja dopustna po 66. čl. GZ.

Dopustna odstopanja (66. čl. GZ):

- Se ne posega na druga zemljišča, kot so določena v GD.
- Če so odstopanja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje GD, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi.
- Da se posamezne zunanje mere stavbe, določene v GD (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) ne povečajo za več kot 0,3 m ali se posamezne dimenzije zmanjšajo.
- Ni vpliva na mnenja in pogoje mnenjedajalcev, določene v GD, in so spremembe skladne s predpisi s področja mnenjedajalca.
- Z drugačno tehnično rešitvijo od potrjene v GD, so izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih (drugi materiali, druga konstrukcija...), ki so veljali v času izdaje GD in
- Sprememba v samem bistvu ne spremeni objekta in njegove namembnosti.

Uporabno dovoljenje se izda na podlagi določb GZ, zahteva 68.čl. GZ

Z smiselno uporabo 66. čl. GZ mora v dokumentaciji za pridobitev uporabnega dovoljenja :

– projektant potrditi, da gre za dopustna manjša odstopanja,

Dokumentacija za pridobitev uporabnega dovoljenja se izdela na podlagi predpisov, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisov v času izdaje UD, če je to ugodneje.

Objekt je glede na vrednost izenačen z legalno zgrajenimi.

Objekt z dokončnim uporabnim dovoljenjem ni nelegalen ali ni neskladen in se lahko uporablja.

Odločba o legalizaciji za nelegalne, neskladne objekte ali objekte z neskladno uporabo, zgrajene pred 17.11.2017, 114.čl.

Odločbo o legalizaciji za:

- nelegalne,
- neskladne objekte z GD ali
- objekte z neskladno uporabo z GD pridobi lastnik:

Če je bila stavba zgrajena do strehe (groba gradbena dela) ali končan gradbeno inženirski objekt pred 17.11.2017 brez gradbenega dovoljenja ali v nasprotju z njim.

Objekt je glede na vrednost **izenačen z legalno zgrajenimi**, ker so preverjene predpisane

zahteve.

Objekt z dokončno odločbo o legalizaciji ni nelegalen ali ni neskladen in se šteje, da ima uporabno dovoljenje.

Nelegalen objekt:

- brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja ali
- je v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem in ga gradbeno- tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem ali
- objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje ali dovoljenje za objekt daljšega obstoja odpravljeno ali razveljavljeno ali
- (enostavni) objekt, za katerega ni predpisano gradbeno dovoljenje, če je zgrajen v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom ali drugim predpisom občine.

Neskladen objekt:

- ima pravnomočno gradbeno dovoljenje,
- je v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem in ga je gradbeno- tehnično ni mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu s 66. členom GZ (30 cm).

Neskladna uporaba:

- uporaba objekta ali dela objekta brez uporabnega dovoljenja ali
- v nasprotju z izdanim gradbenim dovoljenjem ali
- nasprotju z uporabnim dovoljenjem.

Zahteva se lahko vloži **do 17.11.2022** (5 let).

- Odločba se izda v 90 dneh od zahteve.
- Uporabljajo se določbe za postopek izdaje GD

Zahteva za legalizacijo:

- podatki o vlagatelju,
- dokazilo o obstoju gradnje,
- podatki o gradnji (št. parc. na katerih objekt stoji in hišna številka stavbe, če je določena),
- dokazilo o pravici graditi, če ni vpisan v ZK
- mnenja mnenjedajalcev in
- dokumentacijo za legalizacijo.

Dokumentacija za legalizacijo :

- osebno ime in naslov ter podpis PA ali PI vpisanega v imenik, ki je izdelal
- dokumentacijo za legalizacijo, ki prevladuje
- zemljiškokatastrski prikaz, če je objekt evidentiran, oz. geodetski načrt z vrisanim objektom, če ta še ni evidentiran,
- opis objekta, vrsto objekta, klasifikacijsko številko CC SI, namen objekta
- parcelne številke za zemljiške parcele, na katerih se nahaja objekt,
- najmanj štiri fotografije, ki prikazujejo objekt z vseh strani neba, pri stavbah pa tudi vse fasade stavbe,
- posnetek obstoječega stanja objekta:
 - tlorisi, prerezi, pogledi, priključki na komunalno opremo.

Legalizirati ni mogoče objektov zgrajene **pred 30.4.2004** z vplivi na okolje po **ZVO -1** ali za katere je bila **obvezna presoja sprejemljivosti po ZON**.

Upravni organ izda odločbo o legalizaciji, če je:

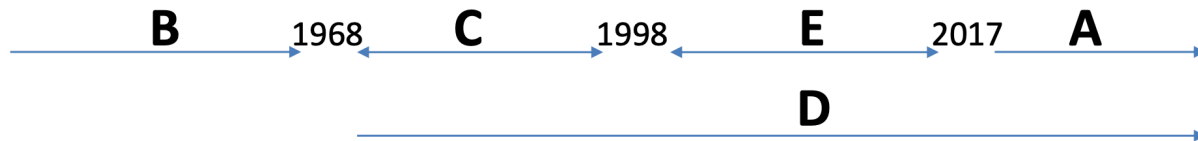
1. plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo (zahteva se zavrže če ni plačano v 30 dneh)
2. plačan komunalni prispevek,
3. objekt skladen s sedaj veljavnimi predpisi ali s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje (področni, PIA...)
4. objekt izveden na kmetijskem zemljišču
 - o če je bonitetna ocena nižja od 40,
 - o boniteta se ugotovi na podlagi podatka o katastrski kulturi in katastrskem razredu parcele pred gradnjo in
 - o ob upoštevanju prevedbenih preglednic po katastrskih okrajih iz sistema katastrske klasifikacije v boniteto zemljišč in
 - o je občina v predhodni lokacijski preveritvi po ZUreP-2, odobrila legalizacijo objekta.
5. podpisana izjava PA/PI, da so izpolnjene bistvene in druge zahteve po sedaj veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje za zahteve in manj zahtevne objekte (ni potrebno za NzO in spremembo namembnosti),
6. pridobljena mnenja mnenjedajalcev po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje,
7. izkazana pravica graditi,
8. objekt evidentiran v katastru stavb oz. v katastru GJI in
9. zagotovljena minimalna komunalna oskrba.

Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1

Šteje se da imajo gradbeno in uporabno dovoljenje po zakonu vse stavbe, ki so bile zgrajene pred 31. decembrom 1967 in poslovni prostori v njih, ki so z dnem uveljavitve tega zakona v uporabi, če se jim namembnost po navedenem datumu ni bistveno spremenila in so zemljišča, na katerih so zgrajene z dnem uveljavitve tega zakona na predpisani način evidentirana v zemljiškem katastru.

Vrste dovoljenj na podlagi katerih se uporabljajo objekti (68., 118, 117. , 113. in 114. čl.)

- A. Uporabno dovoljenje za novo zgrajene objekte z gradbenim dovoljenjem (redni postopek)
- B. Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja za obstoječe objekte po samem zakonu, objekti zgrajeni pred 1968 in 1991 -. Po ZGO-1
- C. Dovoljenje za objekt daljšega obstoja, objekti zgrajeni pred l. 1998 – po GZ
- D. Uporabno dovoljenje za objekte z dopustnimi odstopanji od gradbenega dovoljenja – po GZ
- E. Odločba o legalizaciji nelegalnih ali neskladnih objektov ali objektov z neskladno uporabo, zgrajenih do grobih gradbenih del pred 17.11.2017



Domneva obstoja gradbenega in uporabnega dovoljenja – objekti zgrajeni pred 1968, 1991 (118. čl.)

Gradbeno in uporabno dovoljenje po ZGO-1 in GZ imajo:

- **Stavbe zgrajene pred 31.12.1967**
 - če se namembnost ni bistveno spremenila in
 - je zemljišče evidentirano v zemljiškem katastru.
- **Stanovanja in poslovni prostori v etažni lastnini**, ki so bila rekonstruirana na podlagi GD izdanega pred 1.1.2003.
- **Enostanovanjske stavbe**, ki so bile zgrajene na podlagi GD pred 1.1.2003:
 - če so bile 1.1.2003 v uporabi in so evidentirane v zemljiškem katastru.
- **Gradbeni inženirski objekti**, GIO zgrajeni pred 31.12.1967.
- **Objekti gospodarske javne infrastrukture GJI**, objekti obrambe, objekti s področja zaščite in reševanja zgrajeni pred 25.6.1991.
- **Objekti zgrajeni na podlagi priglasitve del** pred 9.11.1996 (ZGO Ur. l. SRS, št. 34/84):
 - Če so v uporabi in se namembnost ni spremenila.

Na zahtevo lastnika se izda odločba, da ima objekt gradbeno in uporabno dovoljenje.

Objekt je glede na vrednost **pogojno izenačen z legalno zgrajenimi**, ker iz vrste pridobljenega odločbe izhaja, da **niso bile preverjene bistvene zahteve**.

Organi in udeleženci pri graditvi objektov

Upravna enota je pristojna na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za izdajo dovoljenj za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na okolje, je pristojno **ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve**.

Mnenjedajalec je državni organ, občina ali nosilec javnega pooblastila, ki na področju varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine, varstva voda, prostora, jedrske in sevalne varnosti, kmetijstva in gozdov, obrambe, carinskega in mejnega nadzora, varovanja prometne, komunalne in energetske infrastrukture, rudarstva in drugih področij, če je to določeno v zakonu, da mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja glede sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njegovih pristojnosti.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona, ki se nanašajo na gradnjo, za katero je

predpisano gradbeno dovoljenje, opravljajo **državni gradbeni inšpektorji**.

Inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po tem zakonu ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, v okviru izvirne pristojnosti občine opravljajo občinski inšpektorji ali skupni občinski inšpektorji, ki delujejo v okviru skupne občinske uprave, na katere območju se objekt izvaja ali na katerem je objekt zgrajen.

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb tega zakona v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo **inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju**, razen če zakon določa drugače.

Inšpekcijski nadzor v zvezi z izpolnjevanjem pogojev iz gradbenega in uporabnega dovoljenja, ki sodijo na delovno področje drugih ministrstev, opravljajo inšpektorji, ki delujejo na tem delovnem področju.

Udeleženci

Investitor je udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam ali vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

Izvajalec je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izvaja gradnjo.

Projektant je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izdeluje projektno dokumentacijo in izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Nadzornik je pravna ali fizična oseba, ki kot udeleženec pri graditvi objektov izvaja nadzor nad gradnjo in izpolnjuje pogoje po zakonu, ki ureja arhitekturno in inženirsko dejavnost.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

Uporaba in razvrščanje objektov

Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 37/18; - CC–SI) določa klasifikacijo vrst objektov glede na namen uporabe objektov.

Uporablja se za projektiranje, dovoljevanje, za evidentiranje podatkov o gradnjah in objektih, za označevanje tehničnih smernic in za statistične namene. V prilogi 1 so zapisani objekti glede na namen uporabe, v prilogi 2 pa so navedena vzdrževalna dela objekta.

PODROBNEJŠA KLASIFIKACIJA VRST OBJEKTOV (CC –SI)

Enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) s pojasnili, ki je bila sprejeta z uredbo Vlade, Uradni list RS št. 37/18)

PODROBNEJŠA KLASIFIKACIJA VRST OBJEKTOV (CC –SI)	1	
KAZALO	1	
1..... Stanovanjska raba		1
1.1Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111)	1	
1.2Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112).....	1	
1.3Stanovanjske stavbe za posebne namene (CC-SI 113).....	2	
2..... Nestanovanjska raba		3
2.1Gostinska raba (CC-SI 121).....	3	
2.2Upravna in pisarniška raba (CC-SI 122)	3	
2.3Trgovska dejavnost in druge storitvene dejavnosti (CC-SI- 123)	4	
2.4Raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij (CC-SI- 124).....	5	
2.5Industrijska raba in skladišča (CC-SI- 125).....	6	
2.6Raba splošnega družbenega pomena (CC-SI 126)	7	
2.7Druga nestanovanjska raba (CC-SI 127)	9	

Stanovanjska raba

Enostanovanjske stavbe (CC-SI 111)

STANOVANJA V STAVBI Z ENIM DELOM STAVBE		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni hiši	1110001
	stanovanje v vili	
	stanovanje v atrijski hiši	
	stanovanje v kmečki hiši	
	stanovanje v podeželski hiši	
	stanovanje v počitniški hišici	
	zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje	
	drugi podobni deli stavbe	
Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003

Večstanovanjske stavbe (CC-SI 112)

STANOVANJA V STAVBI Z DVEMA DELOMA STAVBE		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
<i>Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema</i>	stanovanje v samostojni hiši	1121001
	drugi podobni deli stavbe	
<i>Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema</i>	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1121002
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1121003

STANOVANJA V STAVBI Z VEČ DELI STAVB		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
<i>Stanovanje v stavbi z več stanovanji</i>	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj	1122101
	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj	1122102
	stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji	1122103
	stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji	1122104
<i>Oskrbovane stanovanje</i>	oskrbovano stanovanje za bivanje oseb s posebnimi potrebami (invalidi, starejše osebe) in je na razpolago vsa potrebna oskrba	1122201

Stanovanjske stavbe za posebne namene (CC-SI 113)

BIVALNA ENOTA V STAVBI ZA POSEBNE NAMENE		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
<i>Bivalna enota v stavbi za posebne namene</i>	dijaški in študentski dom	1130001
	dom za ostarele	
	internat	
	delavski dom	
	dom za odvajanje od odvisnosti	
	župnišče	
	begunski center	
	prehodni dom za tujce	
	materinski dom	
	zavetišče	
	drugi podobni deli stavbe	

Nestanovanjska raba

Gostinska raba (CC-SI 121)

GOSTINSKA RABA			
Opis	Primer		Šifra vrste rabe
Hotelski ali podoben del stavbe za kratkotrajno nastanitev	apartma		1211101
	hotel		
	motel		
	penzion		
	gostišče		
	drugi podobni deli stavbe		
Deli stavb namenjeni strežbi hrane in/ali pijače	bife	površina < 15 m2	1211201
	gostilna		
	kiosk		
	restavracija	površina > 15 m2	1211202
	točilnica		
	bar		
	drugi podobni deli stavbe		
Drug gostinski del stavbe za kratkotrajno nastanitev	bungalov		1212001
	sanitarije v počitniških kampih		
	mladinsko prenočišče		
	planinska koča		
	planinski dom		
	počitniški dom		
	druga gostinska raba za nastanitev		

Upravna in pisarniška raba (CC-SI 122)

UPRAVNA IN PISARNIŠKA RABA		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
<i>Javna uprava - pisarne in poslovni prostori državnih organov lokalnih skupnosti, namenjeni lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami.</i>	sodišče	1220101
	parlament	
	policajska postaja	
	prostori krajevnih uradov	
	prostori občin	
	prostori državnih organov	
	drugi podobni deli stavbe	
<i>Banka, pošta, zavarovalnica - pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju in poslovanju s strankami</i>	banka	1220201
	pošta	
	zavarovalnica	
	drugi podobni deli stavbe	
<i>Drug upravni in pisarniški del stavbe</i>	pisarne in poslovni prostori, namenjeni poslovanju podjetij ter konferencam, kongresom	1220301
	drugi podobni deli stavbe	1220302
	veleposlaništva in konzularna predstavništva	

Trgovska dejavnost in druge storitvene dejavnosti (CC-SI- 123)

TRGOVSKA DEJAVNOST IN DRUGE STORITVENE DEJAVNOSTI			
Opis	Primer		Šifra vrste rabe
Trgovski del stavbe	nakupovalni center		1230101
	trgovski center		
	veleblagovnica		
	drugi podobni deli stavbe		
	pokrita tržnica		1230102
	avtosalon		1230103
	butik		1230104
	lekarna		
	optika		
	prodajna galerija		
	samostojna prodajalna		
	zlatarna		
	drugi podobni deli stavbe		1230105
	druge prodajalne izdelkov, polizdelkov, materiala idr.		
prodajni prosto stoječi nepremični kiosk	površina < 15 m2	1230106	
	površina > 15 m2	1230107	
Sejemska dvorana, razstavišče	razstavišče		1230201
	Samostojna sejmišča		
	sejemska dvorana		
	drugi podobni deli stavbe		
Bencinski servis	bencinski servis		1230301
	spremljajoči objekti za maloprodajo bencina in drugih motornih goriv		
Del stavbe za druge storitvene dejavnosti	frizerski salon		1230401
	kozmetični salon		
	kemična čistilnica		
	pralnica		
	popravljalnica čevljev		
	fotokopirnica		
	fotostudio		
	drugi podobni deli stavbe		
	avtopralnica		1230402
	kiosk (prodajni) – prostostoječi premični objekt (tipski zabojnik)		1230403
	oskrba in nega hišnih živali		1230404

Raba za promet in izvajanje elektronskih komunikacij (CC-SI- 124)

RABA ZA PROMET IZVAJANJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Postaja, terminal, izvajanje elektronskih komunikacij ter z	pristaniška infrastruktura	1241001
	marina z njo povezan del stavbe	

<i>njimi povezani deli stavbe</i>	vlečniška naprava	1241002
	žičniška naprava	
	letališče (infrastrukturni objekti, naprave in sredstva na letališčih)	1241003
	železniška postaja (stavbe in terminali na železniških postajah)	
	avtobusna postaja (stavbe in postajališča na avtobusnih postajah)	
	pristanišče in z njim povezan del stavbe	
	kontrolni centri za vodenje zračnega prometa	1241004
	centri za iskanje in reševanje zrakoplovov	
	letalski informacijski centri	
	radijski oddajniki	1241005
	televizijski oddajniki	
	telekomunikacijski oddajniški center	
	telefonska centrala	
	javna telefonska govorilnica	
	svetilnik in druge signalizacije	
	telekomunikacijski, radarski ter drugi podobni objekti, naprave in sistemi	
	letalske meteorološke postaje	1241006
	cestna vzdrževalna baza	
<i>Garaža</i>	remiza za lokomotive, vagone in tramvaje	1242001
	samostoječa garaža	
	vrstna garaža	1242002
	garaža v garažni hiši	1242003
	pokrito parkirišče	1242004
	čolnarna	
	kolesarnica	
	in podobno	1242005
	gasilski dom	

Industrijska raba in skladišča (CC-SI- 125)

INDUSTIJSKA RABA IN SKLADIŠČA		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
<i>Industrijski deli stavbe</i>	stavbe za proizvodnjo	1251001
	delavnica	
	klavnica	
	pivovarna	
	montažna hala	
	tovarna	
	avtomehanika	
	drugi podobni deli stavbe	1251002
	hidroelektrarna	
	termoelektrarna	
	nuklearna elektrarna	
	elektrarna na veter, elektrarna na plin	1251003
	proizvodnja mavca	
	proizvodnja cementa	
	proizvodnja opeke	
	proizvodnja strešnikov	
	drugi podobni deli stavbe	

	pridobivanje, predelavo radioaktivnih snovi	1251004
	sežigalnica odpadkov	1251005
	proizvodnja v kemični in petrokemični tovarni ali rafineriji	1251006
	terminal za ogljikovodike	1251007
	terminal za utekočinjen zemeljski plin	
	koksarna	1251008
	plinarna	
	plavž	1251009
	valjarna	
	topilnica	
Rezervoar, silos ali skladišče	rezervoarji > 5m3	1252001
	cisterne za tekočine in pline	
	žitni silosi	
	silosi za cement in suhe snovi	
	vodohrami	1252002
	pokrite skladiščne površine	
	hladilnice	1252003
	specializirana skladišča	

Raba splošnega družbenega pomena (CC-SI 126)

RABA SPLOŠNEGA DRUŽBENEGA POMENA		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Del stavbe za kulturo in razvedrilo	kinodvorana	1261001
	koncertna dvorana	
	operna hiša	
	gledališče	
	dvorana za družabne prireditve	
	drugi podobni deli stavbe	
	igralnica	1261002
	cirkus	
	plesna dvorana	
	diskoteka	
	glasbeni paviljon	
	drugi podobni deli stavbe	
	paviljon	1261003
	del stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih	
Muzej ali knjižnica	muzej	1262001
	umetniška galerija	
	knjižnica	
	hramba arhivskih gradiv	
	drugi podobni deli stavbe	
Del stavbe za izobraževanje ali znanstvenoraziskovalno delo	del stavbe za predšolsko vzgojo ter osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje	1263001
	vrtec	
	osnovna šola	
	srednja šola, gimnazija	
	jasli	
	del stavbe za poklicno izobraževanje	
	del stavbe za visokošolsko in univerzitetno izobraževanje	

	drugi podobni deli stavbe		
	del stavbe za neinstitucionalno izobraževanje		1263002
	del stavbe za znanstvenoraziskovalno delo		1263003
	inštitut		
	raziskovalni laboratorij		
	vremenska postaja		
	observatorij		
	drugi podobni deli stavbe		1263004
	del stavbe za izobraževanje in usposabljanje otrok s posebnimi potrebami		
Del stavbe za zdravstvo	del stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih		1264001
	bolnišnice		
	psihiatrična bolnišnica		
	bolnišnica v vzgojnem domu, zaporu		
	vojaška bolnišnica		
	porodnišnica		
	dom za dolgotrajnejše zdravljenje in nego		
	del stavbe za rehabilitacijo		1264002
	del stavbe za transfuzijo krvi		
	klinika		
	sanatorij		
	dispanzer		
	ambulanta		1264003
	drugi podobni deli stavbe		
	zdraviliški del stavbe (zdravilišče)		
	veterinarska klinika		1264004 1264005
	veterinarska ambulanta		
	sanatorij za živali		
	del stavbe za kombinirane storitve nastanitve, nege in zdravstvene oskrbe		
	drugi podobni deli stavbe		
Športna dvorana	dvoranska košarkarska in teniška igrišča	skupaj s prostori za športnike (npr. tuši, slačilnice, garderobe) s prostori za gledalce (npr. stojišča, tribune, balkoni) ali brez njih	1265001
	dvoranski plavalni zimski bazen		
	telovadnica		
	dvoransko drsališče		
	drugi podobni deli stavbe		
	pokrit prireditveni prostor		1265002
	prostor za šport z napihljivo konstrukcijo		
	prostor za šport z montažno konstrukcijo		

Druga nestanovanjska raba (CC-SI 127)

KMETIJSKA RABA		
Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Del stavbe za rastlinsko pridelavo	rastlinjak za vrtnine	1271101
	rastlinjak za okrasne rastline	
	pokrita drevesnica	
	drugi podobni deli stavbe (npr. gojišča gob)	

Del stavbe za rejo živali	farmska reja živali (perutninska reja, prašičereja, kobilarna)	1271201
	drugi podobni deli stavbe za farmsko rejo živali	
	hlev, svinjak, staja	1271202
	drugi podobni deli stavbe za domačo rejo živali	
	čebelnjak	1271203
Del stavbe za spravilo pridelka	kmetijski silos	1271301
	kašča	
	koruznjak	
	senik	
	skedenj	
	kozolec	
	podoben del stavbe za spravilo pridelka	
	predelava lastnih kmetijskih pridelkov (sirarna in podobno)	1271302
	klet, vinska klet, zidanica	
Drug nestanovanjski kmetijski del stavbe	del stavbe za shranjevanje kmetijskih strojev, orodja in mehanizacije (kolnice, lope in podobno, drvarnica)	1271401

RABA ZA VERSKE OBREDE IN POKOPALIŠKE STAVBE

Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Del stavbe za opravljanje verskih obredov	cerkev, kapela, mošeja, sinagoga, molilnica podobno	1272101
	drugi podobni deli stavbe	1272102
	verska znamenja (kapelica)	
Prostori za pastoralno dejavnost	učilnice, domovi za duhovne vaje in podobno	1272103
Pokopališki del stavbe ali spremljajoči del stavbe	krematorij, mrliška vežica ter spremljajoči deli stavb	1272201

KULTURNI SPOMENIKI

Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Kulturni spomeniki	ruševine, arheološko najdišče, ki so varovana kulturna dediščina, kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula	1273001
	varovana kulturna dediščina, ki se ne uporablja v druge namene	1273002

Opozorilo: kot kulturni spomeniki se štejejo le tisti spomeniki, ki jim je država ali občina uradno dodelila ta status.

DRUGA NESTANOVANJSKA RABA, KI NI UVRŠČENA DRUGJE

Opis	Primer	Šifra vrste rabe
Drug nestanovanjski del stavbe, ki ni uvrščen drugje	prevzgojni dom, zapor, vojašnica, raba za nastanitev policistov, gasilcev	1274001
	nadstrešnica za potnike na avtobusni postaji in drugih postajališčih, javne sanitarije	1274002
	drugi podobni deli stavbe	

	senčnica (uta), rezervator (rezervoar za utekočinjeni naftni plin do 5 m ³)	1274003
	cestninska postaja	1274004
	zaklonišče	1274005
	transformator, transformatorska postaja	1274006
	vodni stolp	1274007
	vodno zajetje	1274008
	čistilna naprava	1274009
	bunker	1274010
	stavbe in objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih snovi: naftna ter plinska polja, premogovniki, rudniki barvnih kovin kamnolomi, kjer se lomijo kamnine za nadaljnjo kamnoseško obdelavo, kamnolomi, kjer se odkopavajo ter drobijo kamnine za uporabo v gradbeništvu, peskokopi ali separacije, kjer se odkopava pesek za uporabo v gradbeništvu, glinikopi, kjer se odkopava glina za nadaljnjo predelavo v gradbene materiale	1274011
	Kotlovnica	1274012

Ugotavljanje površine objekta oziroma posameznega dela na podlagi veljavnega standarda za računanje indikatorjev površine in prostornine stavb

(SIST ISO 9836)

Vrste površin stavbe

Standardi za lastnosti stavb – Definicija in računanje indikatorjev površine in prostornine stavb, so objavljeni v slovenskem standardu SIST ISO 9836. Slovenski standard je enakovreden mednarodnemu standardu ISO 9836. Indikatorji površine in prostornine, definirani v standardu, so namenjeni praktični uporabi kot podlaga za ocenjevanje različnih vidikov kakovosti stavb ali kot pomoč pri načrtovanju.

Ta mednarodni standard podaja definicijo in način računanja indikatorjev površine in prostornine.

Pri opredelitvi merjenja površin uporablja standard koncept dimenzij med zidovi (intra muros) in zunaj zidov (extra muros).

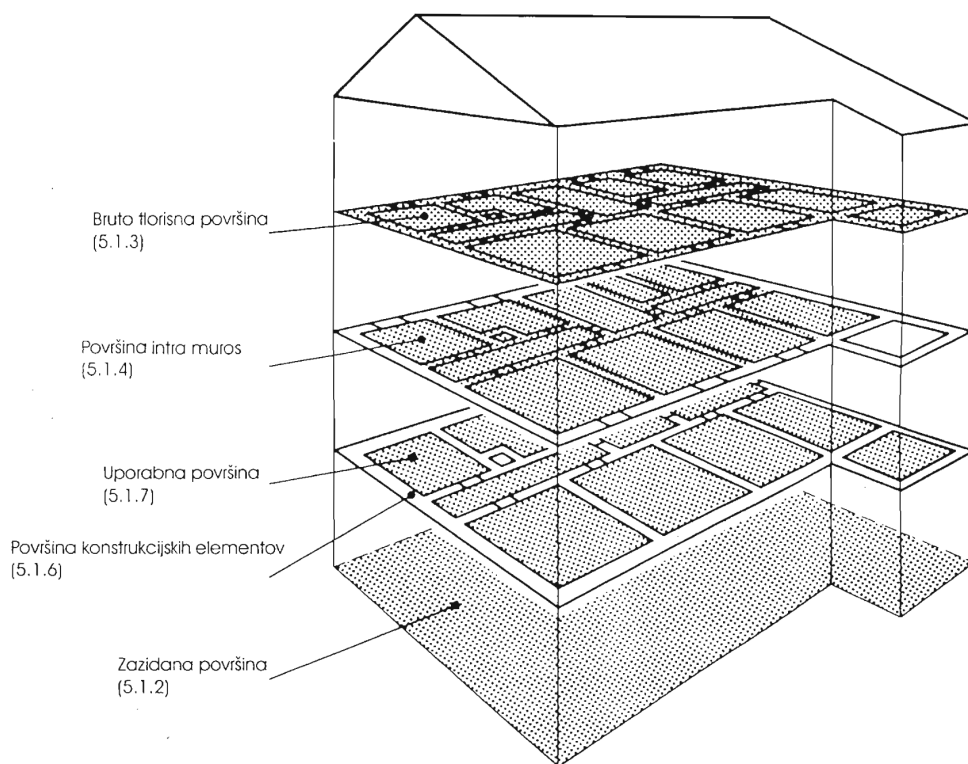
Indikatorji naj bi se uporabljali:

- pri določanju geometrijskih lastnosti stavbe ali njenih prostorov;
- v tehnični dokumentaciji, ki se nanaša na lastnosti stavbe;
- pri vrednotenju, primerjavi ali kontroli lastnosti stavbe.

Vrste površin po standardu so:

- **zazidana površina** - površina zemljišča, ki jo pokrivajo dokončane stavbe. Zazidano površino določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. Vključene niso zgradbe ali deli stavb, ki segajo nad površino zemljišča, sekundarni deli (zunanja stopnišča..), površine pomožnih objektov.
- **bruto tlorisna površina** - skupna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže. Ometi, fasadne obloge, parapeti so všeti. Bruto tlorisna površina se računa za vsako etažo posebej. Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisna površine, ki jo zavzema konstrukcija.
- **površina intra muros** - bruto tlorisna površina zmanjšana za tlorisno površino zunanjih sten.

- **površina konstrukcijskih elementov** – je del bruto tlorisne površine, ki ga sestavljajo tlorisne površine elementov, ki omejujejo prostor in tlorisne površine stebrov, dimnikov, vmesnih podpor, predelnih sten in drugih elementov, v katere ni mogoče vstopiti. Določi se za vsako etažo posebej. Izračuna se lahko tudi kot razlika med bruto in neto tlorisno površino.
- **neto tlorisna površina** - površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor. Določi se za vsako etažo posebej. V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vhodnih odprtin in niš v elementih, ki omejujejo prostor. Deli se na uporabno, tehnično in komunikacijsko površino.
- **uporabna površina** - del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu – kuhinja, ... Določi se za vsako etažo posebej.
- **tehnična površina** - neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične instalacije. Določa se za vsako etažo posebej.
- **komunikacijska površina** - neto tlorisna površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe. Določi se za vsako etažo posebej. Sem sodijo tudi tlorisne površine jaškov za dvigala, tekoče stopnice...
- **površina ovoja stavbe** - ugotavlja se za vsako stavbo ali dele stavbe, ki so na vseh straneh omejeni in pokriti.



Slika 1: Prikaz osnovnih površin

5.1.5.2 Neto tlorisna površina se določi za vsako etažo posebej in se razdeli, kot je določeno v točki 5.1.3.1. Računa se s svetlimi dimenzijami dokončane stavbe v višini tal, ne upoštevajoč obrobe, pragove itd.

Pokrite tlorisne površine, ki niso zaprte do polne višine ali so samo delno zaprte in nimajo elementov, ki omejujejo prostor - površine 5.1.3.1 b), se določijo z navpično projekcijo zunanjšega roba krova. Površine, na katerih se višina etaže v enem talnem nivoju spreminja (npr. velike dvorane, avditoriji), se računajo posebej.

5.1.5.3 V neto tlorisno površino so vključeni tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave.

5.1.5.4 V neto tlorisno površino niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih in vratnih odprtin in niš v elementih, ki omejujejo prostor.

5.1.5.5 Neto tlorisna površina se deli v:

- uporabno površino (5.1.7),
- tehnično površino (5.1.8),
- komunikacijsko površino (5.1.9).

5.1.7 Uporabna površina

5.1.7.1 Uporabna površina je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe (glej sliko 1).

5.1.7.2 Uporabna površina se določi za vsako etažo posebej in se naprej razdeli v skladu s 5.1.3.1.

5.1.7.3 Uporabne površine se delijo po namenu stavbe in njihovi uporabi; ponavadi so razdeljene na primarne in sekundarne.

Delitev na primarne in sekundarne uporabne površine je odvisna od namena stavbe. Glej preglednici 1 in 2 v ISO 6241:1984.

Površine Kataster stavb (GURS):

https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/GURS/Dokumenti/Zakonodaja-dokumenti/ZEN/navodila-K-5_K-6_31032020.pdf