

Celovito gradbeno dovoljenje

Pripravil: Aljoša Petek, magister prava

Januar 2019

Za katere objekte je potrebno gradbeno dovoljenje?

Gradbeni zakon - [GZ](#) ureja pogoje za graditev objektov in postopke dovoljevanja graditve. Gradbeno dovoljenje je potrebno za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta. Ni pa potrebno gradbeno dovoljenje za enostaven objekt, začasen objekt in izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa. Objekti so razvrščeni v zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte, kar podrobneje ureja [Uredba o razvrščanju objektov](#).

Kdo odloča o gradbenem dovoljenju?

Za izdajo gradbenega dovoljenja je pristojna upravna enota, na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja. Za izdajo gradbenega dovoljenja za objekte državnega pomena (našteti v 7. členu GZ) in za objekte z vplivi na okolje (to so objekti, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje) je pristojno Ministrstvo za okolje in prostor.

Predodločba

V zvezi z gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta lahko pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja investitor zaprosi pri pristojnem upravnem organu za gradbene za izdajo predodločbe (34. člen GZ). V predodločbi upravni organ odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja: ali bi bila gradnja skladna s prostorskim načrtom, s predpisi, ki so podlaga za pridobivanje mnenj, da iz dokumentacije izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba in nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij. Predodločba ni pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja, so pa njene odločitve zavezujoče za gradbeno dovoljenje, če v roku dveh let investitor vloži popolno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

V okviru postopka predodločbe se kot reševanje predhodnega vprašanja izvede postopek lokacijske preveritve, ki pod določenimi pogoji omogoča delno odstopanje od prostorskega načrta po (127. do 138. člen Zakona o urejanju prostora – [ZureP-2](#)), podrobnejše informacije o postopku pa so [tukaj](#).

Kdo so mnenjedajalci in njihova mnenja?

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. Z dnem uveljavitve GZ, ne glede na to, kaj določajo posebni predpisi, dovoljenja ali druge odobritve nameravane gradnje, izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v postopku gradbenega dovoljenja (112. člen GZ). Tako so za potrebe

postopka gradbenega dovoljenja med drugim postali mnenje kulturnovarstveno soglasje, naravovarstveno soglasje, vodno soglasje. V zvezi s tem in zaradi ureditve integralnega postopka je GZ spremenil tudi nekatere druge predpise (125. člen).

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja za vse objekte, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje (ne pa za objekte državnega pomena in objekte z vplivom na okolje), odloča pristojna upravna enota po določilih 35. do 49. člena GZ. Mnenje v tem postopku glede sprejemljivosti posega glede na Zakon o ohranjanju narave, podaja Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, presoja sprejemljivosti pa se opravi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja 4. odstavek 112. člena GZ).

V tem postopku lahko stransko udeležbo priglasijo (36. člen GZ):

- 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 – take so lahko društva s statusom delovanja v javnem interesu na področju ohranjanja narave po 137. členu Zakona o ohranjanju narave.

Upravni organ osebe, ki so mu znane, sam povabi, te pa morajo v danem roku podati svojo prigrasitev. Investitor tudi objavi vabilo k stranski udeležbi na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo dovoljenja. Prigrasitev mora vsebovati tudi že obrazložitev stališč glede gradnje. Navedene osebe pridobijo položaj stranskega udeleženca s prigrasitvijo, razen če je v 15 dneh od prigrasitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa v postopek. Če oseba v roku ne prigrasiti udeležbe, se šteje, da se z gradnjo strinja in se ne more kasneje vključiti.

Upravni organ lahko razpiše ustno obravnavo, v primeru ko se prigrasijo stranski udeleženci ali v primeru nejasnih neuskkljenih mnenj. V postopku preverja izpolnjevanje pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja (43. člen GZ), potem pa izda odločbo o gradbenem dovoljenju, ki mora vsebovati vsebine, kot jih določa 45. člen GZ. Podrobneje je postopek predstavljen v prikazu postopka Gradbeno dovoljenje in integralno gradbeno dovoljenje [tukaj](#).

Integralni postopek gradbenega dovoljenja

V integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja Ministrstvo za okolje in prostor, ki vodi postopek, izda gradbeno dovoljenje za objekte z vplivi na okolje. To so objekti, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (presojo določa Zakon o varstvu okolja – [ZVO-1](#)). Pred uveljavitvijo GZ je bilo treba na podlagi izvedene presoje vplivov na okolje predhodno pridobiti okoljevarstveno soglasje po ZVO-1, po GZ pa se postopek presoje vplivov na okolje in postopek izdaje gradbenega

dovoljenja združita in izvedeta v integralnem postopku. V integralnem postopku ni možna predodločba, niti ni možen skrajšani ugotovitveni postopek (50. člen GZ).

V tem postopku mnenje o vplivih na okolje glede emisij v tla, vode, zrak, hrupa, svetlobnega onesnaževanja ter elektromagnetnega sevanja poda ARSO. Ta tudi še vedno odloča o tem, ali je presojo vplivov na okolje potrebno izvesti – predhodni postopek po 51a. in 51b. členu ZVO-1 (107. člen GZ). Upravni organ zagotovi javni vpogled v dokumentacijo in omogoči dajanje pripomb v roku 30 dni (55. člen GZ).

Stranski udeleženci v tem postopku so poleg udeležencev, ki lahko sodelujejo v »navadnem« postopku (54. člen GZ):

- lastnik nepremičnine in oseba s stalnim prebivališčem na vplivnem območju, prikazanem v poročilu o vplivih na okolje;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi predvidenih obremenitev okolja med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi;
- nevladna organizacija s statusom delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja ali ohranjanja narave, ki ima v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja ali ohranjanje narave, poseben status in
- civilna iniciativa, če zbere podpise 200 polnoletnih fizičnih oseb s stalnim prebivališčem na območju občine, kjer je nameravana gradnja, ali na območju občine, ki meji na območje nameravane gradnje. CI imenuje skupnega predstavnika, če pa ne se šteje, da je to prvopodpisani.

Za priglasitev veljajo enaka pravila kot za »navaden« postopek gradbenega dovoljenja.

Kaj je celovito dovoljenje?

Celovito dovoljenje je institut, ki ga ureja [ZUreP-2](#) in je enoten postopek načrtovanja objekta državnega pomena in dovolitev gradnje. Poteka po združenem postopku (93. do 105. člen ZUreP-2), v katerem je potrebno komplementarno upoštevati tako uredite ZUreP-2 in GZ. Kar se tiče dovoljevanja gradnje združeni postopek lahko poteka tako za dovoljevanje »navadne« gradnje, kot za dovoljevanje gradnje z vplivi na okolje – integralni postopek. Podrobno je združeni postopek za pridobitev celovitega dovoljenja predstavljen v prikazu postopka Državni prostorski načrt (DPN) in celovito dovoljenje [tukaj](#).

Pravna sredstva

Zoper odločbo o gradbenem dovoljenju, o katerem odloča upravna enota (»navadno« gradbeno dovoljenje in stranski udeleženci po 36. členu GZ, ki so se pravilno priglasili) je možna pritožba v roku 8 dni od njene vročitve.

Zoper odločbo o gradbenem dovoljenju, ki jo izda Ministrstvo za okolje (gradbeno dovoljenje v integralnem postopku za objekte z vplivov na okolje, celovito dovoljenje v združenem postopku za objekte državnega pomena) in prostor pa je možen upravni spor (tožba v roku 30 dni na Upravno sodišče po [Zakonu o upravnem sporu](#)). Tega lahko sprožijo stranki udeleženci iz 36. in 54. člena GZ, če so pravilno priglasili svojo udeležbo v postopku. To pa ne velja za nevladne organizacije s statusom delovanja v javnem interesu na področju varstva okolja in ohranjanja narave – te lahko vložijo tožbo

tudi, če niso prehodno sodelovale v postopku. Tožbo lahko vložijo v roku 30 dni od objave odločbe na spletnih straneh e-uprave (47., 50. in 58. člen GZ).