

1 Zakon o graditvi objektov /ZGO-1/

1.1 Uvodna pojasnila

Zakon o graditvi objektov - uradno prečiščeno besedilo /ZGO-1-UPB1/ (Uradni list RS, št. 102/2004 (14/2005 - popr.)) ureja pogoje za graditev vseh objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ureja organizacijo in delovno področje dveh poklicnih zbornic, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov, ter ureja druga vprašanja, povezana z graditvijo objektov. (1. člen)

1.2 Odločanje v upravnih stvareh na prvi stopnji po Zakonu o graditvi objektov /ZGO-1/

a) Temeljni pogoji graditve objektov

Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ne glede na navedeno pa za enostavni objekt ni potrebno gradbeno dovoljenje, če investitor pred začetkom gradnje pridobi lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je takšna gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, in če je njegova velikost, način gradnje in rabe ter odmik od meje sosednjih zemljišč v skladu s **Pravilnikom o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o določenih vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči** (Uradni list RS, št. 114/2003, 130/2004). (3. člen)

Pogoji za spremembo namembnosti in spremembo rabe

ZGO določa, da se lahko začne z deli, ki so v zvezi s spremembo rabe, brez gradbenega dovoljenja, če investitor pred začetkom del pridobi lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je takšna spremenjena raba skladna z izvedbenim prostorskim aktom. (4. člen)

Pogoji za začetek vzdrževalnih del

Z rednimi vzdrževalnimi deli in investicijskimi vzdrževalnimi deli se sicer lahko začne brez gradbenega dovoljenja in brez pridobitve lokacijske informacije, vendar pa je potrebno za investicijska vzdrževalna dela na objektu, ki je varovan v skladu s predpisi o kulturni dediščini, ali na zunanjščini objekta, ki meji na javno poršino, pridobiti lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da takšna dela niso v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom. (6. člen)

© Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila Maribor

b) Grajeno javno dobro

Pogoji za pridobitev statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena

V skladu z ZGO pridobi objekt oziroma del objekta, ki je po določbah ZGO lahko grajeno javno dobro, status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Navedeni sklep izda pristojni občinski organ (občinski svet) na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. Navedeni zahtevi mora biti priložena navedba določbe zakona oz. predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, uporabno dovoljenje, kadar je to predpisano, in ustrezen zemljiško-katastrski načrt z vrisanim objektom, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi.

Navedena odločba o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra mora poleg sestavin, ki so z **Zakonom o splošnem upravnem postopku /ZUP/** predpisane za odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki je pridobil status grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pa nato pošlje pristojna občinska uprava pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru. (21. člen)

Pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra

Objektu oziroma delu objekta, ki ima status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, se takšen status lahko odvzame z odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil (občinska uprava). Pristojni občinski organ (občinski svet) izda navedeni sklep na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. Zahtevi pa mora biti priložena obrazložitev nameravanega odvzema statusa grajenega javnega dobra in dokazilo, da nepremičnina oziroma njen del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, ne služi več namenu, zaradi katerega ji je bil dodeljen status. Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, ko pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobru.

Navedeni status grajenega javnega dobra pa lahko preneha tudi, če je objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra, v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti. V takšnem primeru izda pristojni občinski organ (občinski svet) sklep na zahtevo, ki

© Inštitut za lokalno samoupravo in javna naročila Maribor

jo vloži župan, če je takšni zahtevi priložen zemljiško-katastrski načrt, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi, iz katerega izhaja, da objekta ni več. (23. člen)

c) Uskladitev predpisov o rudarstvu

ZGO določa, da se z dnem uveljavitve ZGO za poseg v prostor po določbah ZRud šteje lokacijska informacija, iz katere izhaja, da je na določenem zemljišču dopustno raziskovanje oziroma izkoriščanje določene vrste mineralne surovine. (208. člen)

d) Grajeno javno dobro po zakonu

Šteje se, da ima zemljišče, na katerem je zgrajen objekt, ki se ga po določbah ZGO lahko šteje za grajeno javno dobro državnega pomena, pridobljen status grajenega javnega dobra državnega pomena, če je z dnem uveljavitve **Zakona o lastnjimjenju nepremičnin v družbeni lasti /ZLNDL/** imela na njem pravico uporabe država ali če je bilo z dnem uveljavitve ZGO za takšno nepremičnino v zemljiški knjigi vpisano, da je splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina. ZGO določa, da pristojna občinska uprava po uradni dolžnosti izda odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena. Navedena odločba mora poleg sestavin, ki so z ZUP predpisane za pisno odločbo, v izreku vsebovati tudi navedbo številke parcele oziroma parcel in katastrske občine, na katere območju je zgrajen objekt oziroma del objekta, ki ima status grajenega javnega dobra. (212. člen)

e) Ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra

Zemljiša, na katerih so bili ob uveljavitvi ZGO-1 že zgrajeni objekti, ki se po določbah ZGO-1 lahko štejejo za grajeno javno dobro lokalnega pomena, v zemljiški knjigi pa še niso vpisani kot javno dobro, v zemljiški knjigi pa tudi ni vpisano, da so zemljišča, na katerih so takšni objekti, splošno ljudsko premoženje ali družbena lastnina, pristojno sodišče v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti vpiše zaznambo o javnem dobru, ko prejme pravnomočno odločbo pristojne občinske uprave o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena. Navedeno odločbo izda pristojna občinska uprava po uradni dolžnosti, ko prejme sklep pristojnega občinskega organa (občinskega sveta) o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra lokalnega pomena.

Pristojni občinski organ izda navedeni sklep na zahtevo, ki jo lahko vloži župan. V takšni zahtevi mora biti navedena določba zakona oziroma predpisa, v katerem je podlaga, da lahko določena vrsta objekta oziroma njegovega dela pridobi status grajenega javnega dobra, priložiti pa se ji mora tudi ustrezen geodetski načrt s prikazom parcele, izdelan v skladu z geodetskimi predpisi in dokazilo, da ima predlagatelj pravico razpolagati z

zemljiščem, ki naj bi skupaj z zgrajenim objektom na njem pridobilo status grajenega javnega dobra. (213. člen)

f) Določitev gradbenih parcel obstoječim objektom

V skladu z ZGO-1 se za obstoječi objekt, ki je bil zgrajen na podlagi predpisov pred ZGO-1, in še nima določene gradbene parcele ter pred uveljavitvijo ZGO-1 zahteva za določitev funkcionalnega zemljišča tudi še ni bila vložena, na zahtevo njegovega lastnika gradbena parcela lahko določi v skladu z načrtom gradbenih parcel iz lokacijskega načrta oziroma v skladu s pogoji, ki jih v zvezi z velikostjo gradbenih parcel določa prostorski red. navedeni zahtevi za določitev gradbene parcele mora biti priložen tisti del lokacijskega načrta, ki prikazuje načrt gradbenih parcel, kadar objekt stoji na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom oziroma predlog načrta gradbene parcele, kadar objekt stoji na območju, ki se ureja s prostorskim redom, ki ga na podlagi ustrezne lokacijske informacije lahko izdela posameznik, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega prostorskega načrtovalca in izpisek iz zemljiške knjige. (216. člen)