

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Janova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Visokošolski program Gradbeništvo,
Smer operativno gradbeništvo

Kandidat:

Primož Uršič

Od plana do gradbenega dovoljenja

Diplomska naloga št.: 205

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 29. 11. 2005

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:349.44(043.2)
Avtor: Primož Uršič
Mentor: doc. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov: Od plana do gradbenega dovoljenja
Obseg in oprema: 83 str., 7 pregl., 1 sl., 3 sheme, 3 graf.
Ključne besede: gradbeno dovoljenje, plan namenske rabe zemljišč

Izvleček

V preteklosti so slovenski investitorji vlagali svoj kapital v gradnjo objektov predvsem na območju nekdanje Socialistične Federativne Republike Jugoslavije. Z razpadom Socialistične Federativne Republike Jugoslavije in vstopom v Evropsko Unijo se je to območje investiranja bistveno razširilo. Zato mora bodoči investitor poznati zakonodajo držav Evropske Unije in vsaj sosednih držav na območju urejanja prostora in gradnje.

V diplomski nalogi je izdelana analiza načinov urejanja prostora in pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja v Evropski Uniji v splošnem. Bolj podrobno je izdelana za Republiko Slovenijo, Zvezno Republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Republiko Hrvaško.

Analiziran je tudi primer gradbenega dovoljenja, ki se nanaša na izgradnjo deviacije in nadvoza na avtocesti A2 Karavanke – Obrežje, odseku Smednik – Krška vas.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332:349.44(043.2)
Author: Primož Uršič
Supervisor: Assist. Prof. Maruška Šubic Kovač
Title: From plan to building permission
Notes: 83 p., 7 tab., 1 fig., 3 outli., 3 graf.
Key words: bilding permission, land use plan

Abstract:

In the past, the investors have invested their capital in building of engineering structures mostly on the territory of the former Socialist Federative Republic of Yugoslavia. The dissolution of the Socialist Federative Republic of Yugoslavia and accession to the European Union are the main two reasons for extension of the investment area. That is why the future investor has to have knowledge of legislation of the European Union countries and the neighbouring countries in the regional planning and construction area.

This text contains worked out analysis of different ways of the regional planning and the conditions for issuing the construction licence in European Union in general. The analysis is worked out in greater detail for the Republic of Slovenia, the Federal Republic of Germany, the Republic of Italy and the Republic of Croatia.

In addition, analysed is the example of construction licence, which refers to the construction of deviation and overpass on the A2 motorway Karavanke – Obrežje, stretch Smednik – Krška vas.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici doc. dr. Maruška Šubic Kovač.

Zahvalil bi se tudi svojim staršem in prijateljem, ki so mi skozi vsa leta študija stali ob strani.

KAZALO VSEBINE:

1	UVOD	1
1.1	NAMEN IN CILJ NALOGE	1
1.2	OBRAVNAVANE DRŽAVE	2
1.2.1	Republika Slovenija	2
1.2.1.1	Ustavna ureditev	3
1.2.1.2	Osnovni statistični podatki	4
1.2.1.3	Novosti v zakonu o urejanju prostora in zakonu o graditvi objektov	6
1.2.2	Republika Nemčija	8
1.2.2.1	Ustavna ureditev	11
1.2.2.2	Osnovni statistični podatki	12
1.2.3	Republika Italija	14
1.2.3.1	Ustavna ureditev	15
1.2.3.2	Osnovni statistični podatki	17
1.2.4	Republika Hrvaška	18
1.2.4.1	Ustavna ureditev	20
1.2.4.2	Osnovni statistični podatki	21
1.2.5	Primerjava obravnavanih držav	22
1.3	VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE	23
1.4	METODE DELA	23
2	UREJANJE PROSTORA IN PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJEJNA V EVROPSKI UNIJI	24
2.1	ODGOVORI NAVPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	25
2.1.1	Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?	25
2.1.2	Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	25
2.1.3	Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	26
2.1.4	Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	27
2.1.5	Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	27

2.1.6	V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	27
2.2	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	28
2.2.1	Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	28
2.2.2	Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	28
2.2.3	Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	29
2.2.4	Kje je dovoljena gradnja?	30
2.2.5	Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	30
2.2.6	Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	30
2.2.7	Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	31
2.2.8	Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	31
2.2.9	Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	31
2.2.10	Kako pogoste so črno gradnje?	31
3	REPUBLIKA SLOVENIJA	33
3.1	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	33
3.1.1	Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?	33
3.1.2	Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	34
3.1.3	Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	36
3.1.4	Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	36
3.1.5	Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	36
3.1.6	V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	37
3.2	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	38
3.2.1	Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	37

3.2.2	Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	38
3.2.3	Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	38
3.2.4	Kje je dovoljena gradnja?	39
3.2.5	Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	39
3.2.6	Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	40
3.2.7	Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	40
3.2.8	Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	41
3.2.9	Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	41
3.2.10	Kako pogoste so črno gradnje?	42
4	REPUBLIKA NEMČIJA	43
4.1	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	43
4.1.1	Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?	44
4.1.2	Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	45
4.1.3	Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	45
4.1.4	Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	46
4.1.5	Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	46
4.1.6	V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	46
4.2	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	47
4.2.1	Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	47
4.2.2	Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	47
4.2.3	Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	48
4.2.4	Kje je dovoljena gradnja?	49
4.2.5	Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	50
4.2.6	Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev	

gradbenega dovoljenja?	50
4.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	51
4.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	51
4.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	52
4.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?	52
5 REPUBLIKA ITALIJA	53
5.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	53
5.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?	53
5.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	54
5.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	54
5.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	55
5.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	55
5.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	56
5.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	55
5.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	55
5.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	56
5.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	56
5.2.4 Kje je dovoljena gradnja?	57
5.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	57
5.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	57
5.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	57
5.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	58
5.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja	

oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	58
5.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?	58
6 REPUBLIKA HRVAŠKA	59
6.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	59
6.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?	60
6.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	60
6.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	61
6.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	62
6.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	64
6.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	64
6.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	64
6.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	64
6.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	65
6.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	66
6.2.4 Kje je dovoljena gradnja?	66
6.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	68
6.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	68
6.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	68
6.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	69
6.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosedo in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	69
6.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?	69

7	PRIMERJAVA ODGOVOROV O UREJANJU PROSTORA IN PRIDOBITEVI GRADBENEGA DOVOLJENJA	70
7.1	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA UREJANJE PROSTORA	70
7.1.1	Kakšen je način urejanja prostora in prostorski akti obstajajo?	70
7.1.2	Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?	71
7.1.3	Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?	71
7.1.4	Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?	72
7.1.5	Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?	72
7.1.6	V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?	72
7.2	ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	72
7.2.1	Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?	72
7.2.2	Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?	73
7.2.3	Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	74
7.2.4	Kje je dovoljena gradnja?	74
7.2.5	Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?	75
7.2.6	Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	75
7.2.7	Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?	75
7.2.8	Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?	76
7.2.9	Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?	76
7.2.10	Kako pogoste so črno gradnje?	76
8	PRIMER GRADBENEGA DOVOLJENJA	77
8.1	Avtocestni odsek Smednik – Krška vas	77
8.1.1	Tehnične značilnosti	78
8.1.2	Tehnične značilnosti nadvoza 4 – 3	79

8.2	Vsebina in bistvena določila v gradbenem dovoljenju	80
9	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	82

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki	4
Preglednica 2: Število in površina stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja	5
Preglednica 3: Osnovni statistični podatki	12
Preglednica 4: Število in stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja	12
Preglednica 5: Osnovni statistični podatki	17
Preglednica 6: Osnovni statistični podatki	21
Preglednica 7: Površina stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena Dovoljenja	21

KAZALO GRAFIKONOV:

Grafikon 1: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja	5
Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja	1
Grafikon 3: Površina stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja	22

KAZALO SLIK:

Slika 1: Nadvoz 4 – 3

79

KAZALO SHEM:

Shema 1: Upravna razdelitev Republike Slovenije	3
Shema 2: Upravna razdelitev Republike Hrvaške	19
Shema 3: Način urejanja prostora v Republiki Sloveniji	33

1 UVOD

Vsak državljan se slej ko prej sreča s problematiko urejanja prostora, gradnje ali varstva okolja.

Država v skrbi za ustrezno urejenost posameznih področij, vzpostavi določene mehanizme normativnega urejanja, tako s sprejetjem materialnih predpisov, kjer so določene norme obnašanja, zapovedi, prepovedi, načini ureditev ter tudi sankcije za njihovo nespoštovanje. Vzpostavi sistem, s katerim regulira odločitve posameznikov, oziroma sistem, ki omogoča pridobivanje določenih pravic le po poprejšnjem dovoljenju oblastnega organa.

Eno izmed takih dovoljenj je tudi dovoljenje za graditev – gradbeno dovoljenje. V najširšem smislu država z njim regulira na eni strani urbanistično umestitev v prostor, na drugi strani zagotavlja tehnične rešitve. Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvah, da je nameravana gradnja v skladu s pogoji iz prostorskega izvedbenega akta, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist dovoli takšno gradnjo in predpiše konkretne pogoje, ki jih je potrebno pri gradnji upoštevati.

1.1 NAMEN IN CILJ NALOGE

Namen naloge je ugotoviti splošne značilnosti glede urejanja prostora in pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja v Evropski Uniji in podrobnosti v zvezi s tem v Republiki Sloveniji, Republiki Nemčiji, Republiki Italiji in Republiki Hrvaški.

To so značilnosti, ki zanimajo bodočega investitorja pri odločanju o investiranju v posamezni državi.

1.2 OBRAVNAVANE DRŽAVE

Obravnali smo postopek od plana do gradbenega dovoljenja v:

Republiki Sloveniji,
Zvezni Republiki Nemčiji,
Republiki Italiji,
Republiki Hrvaški.

1.2.1 REPUBLIKA SLOVENIJA

Republika Slovenija je obmorska in podalpska država na jugu Srednje Evrope, ki na zahodu meji na Italijo, na severu na Avstrijo, na severovzhodu na Madžarsko, na vzhodu in jugu na Hrvaško, na jugozahodu pa ima izhod na Jadransko morje.



Vir: www.wikipedia.org

Slika: Republika Slovenija

Republika Slovenija je razdeljena na 12 statističnih regij in na 194 občin, od katerih jih ima 11 status mestne občine.

Shema 1: Upravna razdelitev Republike Slovenije:



1.2.1.1 Ustavna ureditev

Za boljše razumevanje zakonske ureditve v Republiki Sloveniji smo povzeli bistvena ustavna določila, ki se nanašajo na lastniško pravico in urejanje prostora.

Ustava Republike Slovenije, sprejeta 23. decembra 1991:

33. člen

(pravica do zasebne lastnine in dedovanja)

Zagotovljena je pravica do zasebne lastnine in dedovanja.

67. člen

(lastnina)

Zakon določa način pridobivanja in uživanja lastnine tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija. Zakon določa način in pogoje dedovanja.

70. člen

(javno dobro in naravna bogastva)

Na javnem dobrem se lahko pridobi posebna pravica uporabe pod pogoji, ki jih določa zakon. Zakon določa pogoje, pod katerimi se smejo izkoriščati naravna bogastva. Zakon določi, da smejo naravna bogastva izkoriščati tuje osebe, in določi pogoje za izkoriščanje.

71. člen

(varstvo zemljišč)

Zakon določa zaradi smotrnega izkoriščanja posebne pogoje za uporabo zemljišč. Zakon določa posebno varstvo kmetijskih zemljišč. Država skrbi za gospodarski, kulturni in socialni napredek prebivalstva na gorskih in hribovskih območjih.

1.2.1.2 Osnovni statistični podatki

V Republiki Sloveniji stanuje 1.997.000 prebivalcev in se razprostira na 20.273 km². Pričakovano trajanje življenja za ženske je 81,1 let za moške pa 74,4 let. Brezposelnost je v letu 2003 bila 6,5%, bruto domači proizvodna prebivalca pa 12.300 EUR.

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki

Vrsta podatka:	Vrednost:
Glavno mesto	Ljubljana
Ocena števila prebivalstva (2002)	1.997.000
Površina v km ²	20.273
Gostota prebivalstva na km ²	98
Živorajeni na 1000 prebivalcev (2002)	8,8
Umrli na 1000 prebivalcev (2002)	9,4
Pričakovano trajanje življenja (2003)	Moški 74,4 Ženske 81,1
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev (2002)	0,9
Brezposelnost leta 2003 (%)	6,5
Indeks obsega proizvodnje v gradbeništvo (2003)	105,7
Bruto domači proizvod na prebivalca leta 2003 (EUR)	12.300

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004

V spodnji tabeli je prikazano število in površina v m² stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja od leta 1998 do leta 2004.

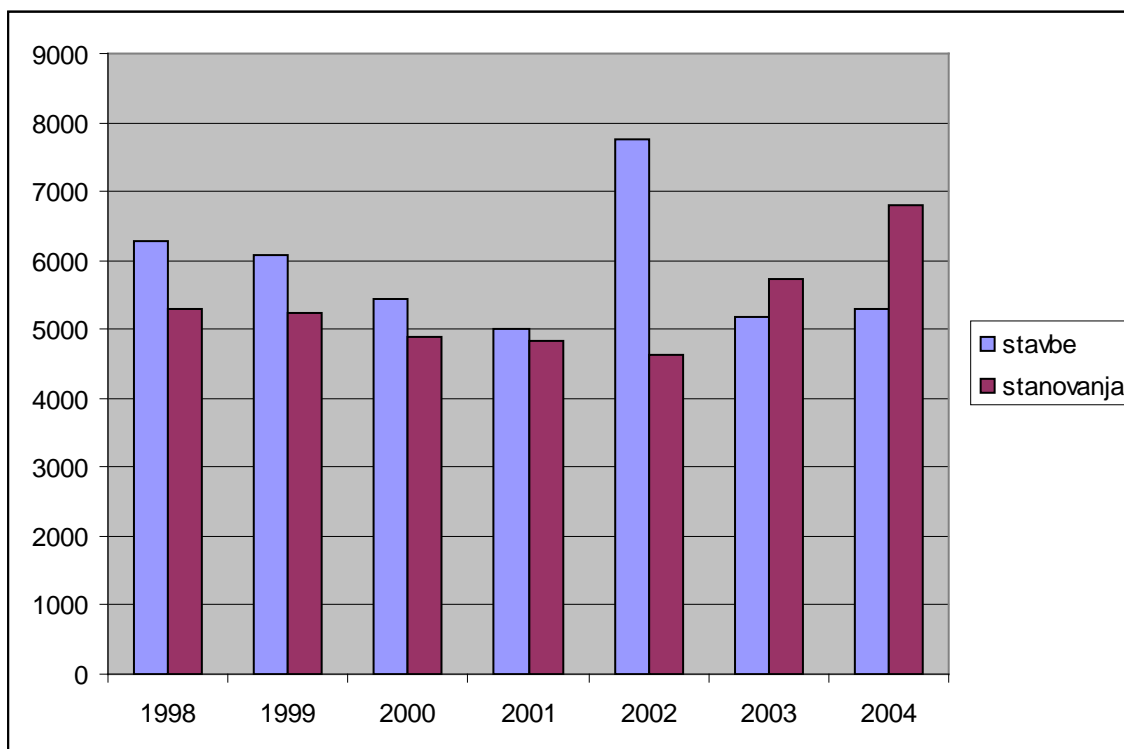
Preglednica 2: Število in površina stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
stavbe	število	6280	6086	5439	5010	7749	5190	5304
	površina	1923376	1903613	1782818	1778304	1770377	2037242	2322374
stanovanja	število	5298	5233	4890	4827	4638	5726	6812
	površina	674171	648246	605369	587411	574000	678760	782373

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004

V spodnjem grafu je grafično prikazano število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja od leta 1998 do leta 2004.

Grafikon 1: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja



1.2.1.3 Novosti v zakonu o urejanju prostora in zakonu o graditvi objektov

Po več letni intenzivni pripravi nove zakonodaje na področju urejanja prostora in graditve objektov je bil v Državnem zboru Republike Slovenije 29. novembra 2002 sprejet nov Zakon o graditvi objektov, dva dni pred tem, to je 27. novembra 2002, pa je bil v Državnem zboru Republike Slovenije sprejet nov Zakon o urejanju prostora. Oba zakona, ki sta v svojem temeljnem namenu nedeljiva celota, sta bila objavljena v Uradnem listu RS št. 110/2002 z dne 18. december 2002, veljati pa sta začela 1. januarja 2003.

Novosti v Zakonu o urejanju prostora:

Nov zakon o urejanju prostora (ULRS št. 102/04) dejansko pomeni preureditev in na novo definiranje vsebine Področje urejanja prostora, ki je bilo v pravnem sistemu, veljavnem do 1. januarja 2003, urejeno s tremi zakoni, sprejetimi leta 1984: Zakonom o urejanju prostora (UL SRS št. 18/84 in spremembe), Zakonom o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (UL SRS št. 18/84 in spremembe) in Zakonom o stavbnih zemljiščih (UL SRS št. 18/84 in spremembe). Ti zakoni so sestavljali usklajeno celoto prostorske regulative in so temeljili na takratnem veljavnem sistemu samoupravnega družbenega planiranja.

Namen Zakona o urejanju prostora (ULRS št. 102/04) je podrobneje pravno preurediti področje, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev (prostorski ukrepi), opremljanje zemljišč za gradnjo, urejanje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostaviti prostorski informacijski sistem. Bistveni cilji, ki naj bi jih dosegli z novim zakonom:

- Razmejiti pristojnosti za urejanje prostora med državo in lokalnimi skupnostmi skupaj z uveljavitvijo regionalnega nivoja načrtovanja;
- Omogočiti večjo participacijo javnosti pri urejanju prostora;
- Zagotoviti večjo fleksibilnost pri načrtovanju prostorskih ureditev in v vsebini prostorskih aktov;
- Upoštevati nov status zasebne lastnine pri prostorskem načrtovanju in uveljavljanja zasebne iniciative pri operativnem urejanju prostora;
- Urediti strokovne dejavnosti prostorskega načrtovanja.

Novosti v Zakonu o graditvi objektov:

Zakon o graditvi objektov izhaja iz predpostavke, da so z novim zakonom o urejanju prostora urejene podlage za natančne, dobre in zanesljive izvedbene prostorske akte, iz katerih bodo natančno razvidni vsi lokacijski pogoji, ki so izhodišče za graditev objektov. Takšni pogoji naj bi bili razvidni iz lokacijske informacije, katero vsebino in način izdaje ureja zakon o urejanju prostora.

Zakon o graditvi objektov, kateri je ključni del antibirokratskega programa vlade, nadomešča prejšnji Zakon o graditvi objektov iz leta 1984. Novi zakon ohranja vse rešitve starega zakona, ki so se v dosednji praksi izkazale kot ustrezne. Bistveni cilj in namen novega zakona pa je skrajšanje postopkov pridobivanja dovoljenj za gradnjo. Investitor bo tako za gradnjo, različno kot po sedaj uveljavljenih predpisih, ko je bilo potrebno najprej lokacijsko, nato pa še gradbeno dovoljenje, potreboval le eno dovoljenje, in sicer gradbeno. Zakon, naj bi omogočal odpravljanje številnih nepotrebnih ovir za investitorje, prav tako pa tudi hitrejši gospodarski razvoj Republike Slovenije.

Zakon torej uvaja novost – obveznost pridobitve lokacijske informacije, to je informacija o namenski rabi prostora ter lokacijskih in drugih pogojih, kot jih določa izvedbeni prostorski akt, to je državni ali občinski lokacijski načrt in prostorski red.

Vir: Zbirka predpisov: Urejanje prostora, graditev objektov

1.2.2 REPUBLIKA NEMČIJA

Zvezna republika Nemčija je ena vodilnih industrijskih držav na svetu. Meri 351.048,00 m² in ima 82.178.000 prebivalcev. Na severu meji na Dansko, na vzhodu z Poljsko in Republiko Češko, na jugu na Avstrijo in Švico, na zahodu pa na Francijo, Luksemburg, Belgijo in Nizozemsko.

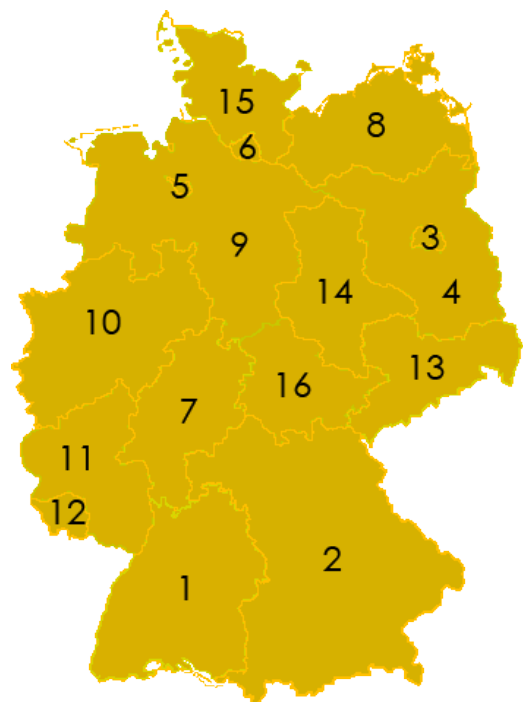
Razdeljena je na 16 zveznih dežel (13 Flächenstaaten, 3 Stadstaaten); 32 vladnih okrožij (Regierungsbezirke); 322 okrožij (Landkreise), približno 15.000 okrožjem pripadajočih mest in občin (kreisangehörige Städte und Gemeinden) ter 110 okrožjem nepripadajočih mest (kreisfreie Städte).

Slika: Zvezna republika Nemčija



Vir: www.wikipedia.org

Slika: Zvezne dežele



Vir: www.wikipedia.org

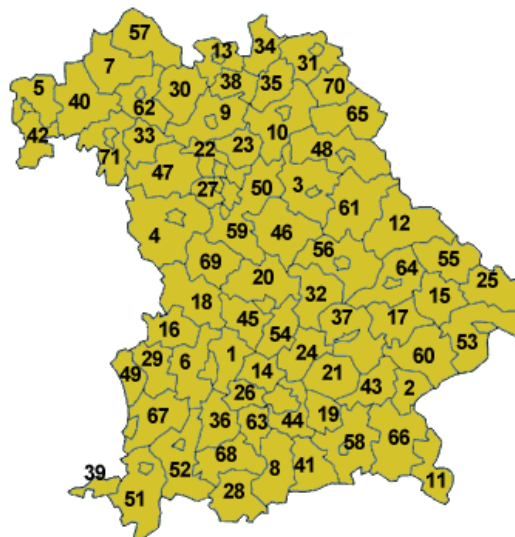
Na primer Bavarska je razdeljena na 7 vladnih okrožij, ki jih sestavlja 71 občin in 25 neodvisnih mest.

Slika: Vladna okrožja dežele Bavarske



Vir: www.wikipedia.org

Slika: Občine in mesta dežele Bavarske



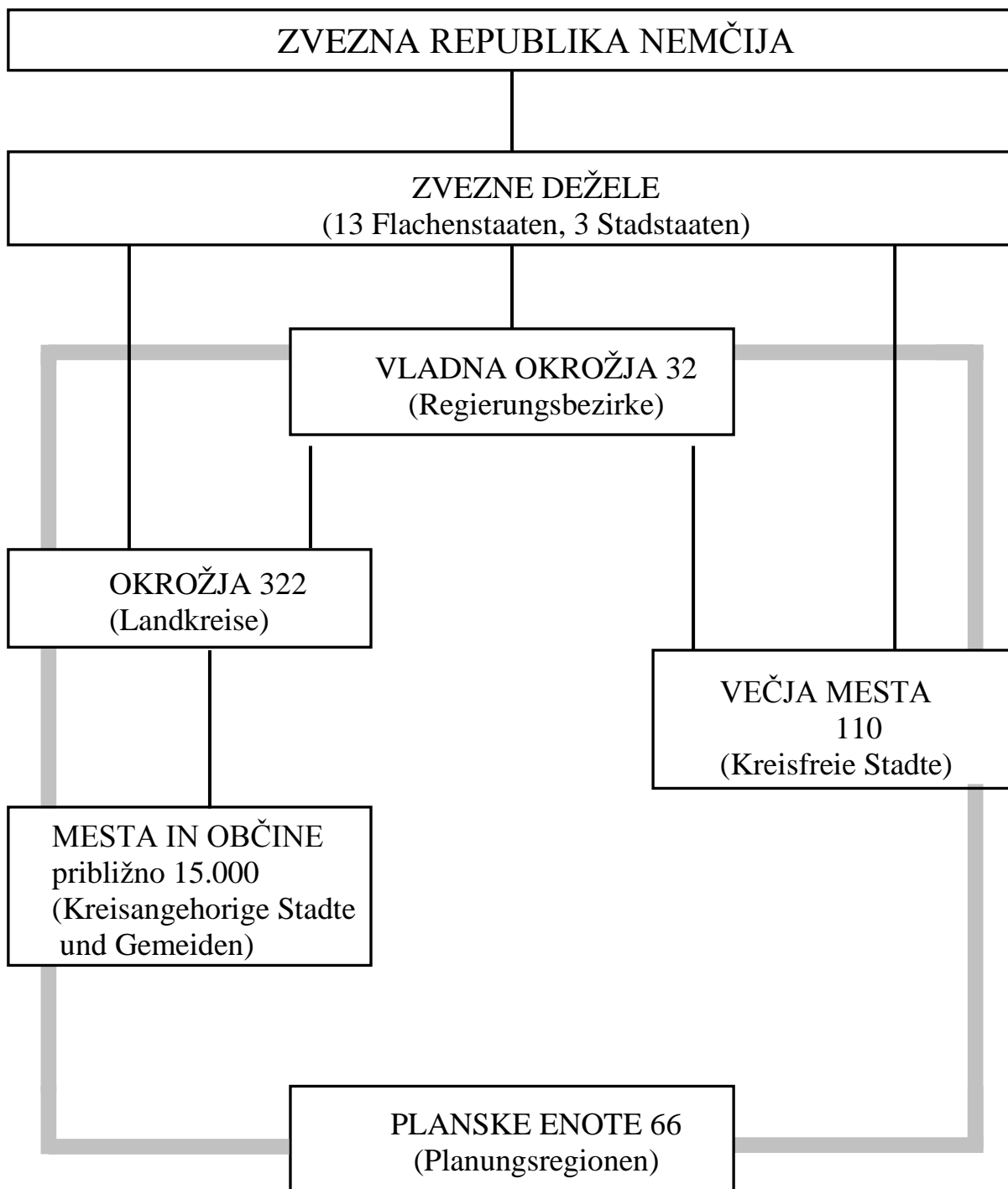
Vir: www.wikipedia.org

Nemška zvezna dežela na predstavlja enostavne regionalne administrativne enote, ki bi služila centralni vladi, temveč je v določenem obsegu suverena. Dežela ima zakonodajno pristojnost na svojem teritoriju. Pooblaščen je za izvrševanje svojih zakonov in zakonov zveznega parlamenta. Dežela lahko sooblikuje zvezno zakonodajo in vpliva na druge pomembne odločitve v pristojnosti zveze s predstavniki v Zveznem svetu. V primeru ko zakonodaja, sprejeta v zveznem parlamentu, terja potrditev s strani Zveznega sveta, imajo dežele pravico braniti svoje interese s pomočjo postopkov v deželni vladi. Področja zakonodaje, ki terjajo potrditev Zveznega sveta, so lahko tudi v neposredni pristojnosti dežel.

Razvrstitev pristojnosti med zvezo in zveznimi deželami je podrejeno temeljnemu načelu, da je zakonodaja na ravni dežele v pristojnosti zveze, vsa ostala področja so prepuščena zveznim deželam. Administracija, vključno z izvajanjem zveznih zakonov, je prepuščena zveznim deželam.

Na spodnji shemi je prikazana upravna razdelitev v Zvezni Republiki Nemčiji.

Shema: Razdelitev Zvezne Republike Nemčije:



1.2.2.1 Ustavna ureditev

Za boljše razumevanje zakonske ureditve v Zvezne Republike Nemčije smo povzeli bistvena ustavna določila, ki se nanašajo na lastniško pravico in urejanje prostora.

Ustava Zvezne Republike Nemčije:

Člen 2 temeljnega zakonika – splošna državljanska svoboščina

1. Vsakdo ima pravico do svobodnega razvoja svoje osebnosti, če pri tem ne prizadene pravic drugega in to ni v nasprotju z ustavnim pravilnikom naravnimi zakoni.
2. Vsakdo ima pravico do življenjske in telesne nedotakljivosti. Svoboda ljudi se ne sme okrniti. V te pravice se lahko poseže le na podlagi zakona.

Člen 17 temeljnega zakonika – lastnina, dedovanje, razlastitev

1. Lastnina in dedovanje sta zagotovljena. Vsebina in omejitve so določene z zakonom.
2. Lastnina obvezuje. Njena uporaba mora hkrati služiti v blagor družbe.
3. Razlastitev je dovoljena samo v blagor družbe. Izvajati se ne sme z zakonom ali na podlagi zakona, ki določa način in merila odškodnine. Odškodnina se določa s pravičnim tehtanjem interesov družbe in interesov udeležencev. V spornih primerih je glede višine odškodnine na voljo pravični postopek pred običajnimi sodišči.

1.2.2.2 Osnovni statistični podatki

V Zvezni Republiki Nemčiji stanuje 82.488.000 prebivalcev in se razprostira na 357.021 km². Pričakovano trajanje življenja za ženske je 81,3 let za moške pa 75,5 let. Brezposelnost je v letu 2003 bila 9,8%, bruto domači proizvodna prebivalca pa 25.800 EUR.

Preglednica 3: Osnovni statistični podatki

Vrsta podatka:	Vrednost:
Glavno mesto	Berlin
Ocena števila prebivalstva (2002)	82.488.000
Površina v km ²	357.021
Gostota prebivalstva na km ²	231
Živorojeni na 1000 prebivalcev (2002)	8,7
Umrli na 1000 prebivalcev (2002)	10,2
Pričakovano trajanje življenja (2003)	Moški 75,5 Ženske 81,3
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev (2002)	2,7
Brezposelnost leta 2003 (%)	9,8
Indeks obsega proizvodnje v gradbeništvu (2003)	84,7
Bruto domači proizvod na prebivalca leta 2003 (EUR)	25.800

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004

V spodnji tabeli je prikazano število stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja od leta 2001 do leta 2004.

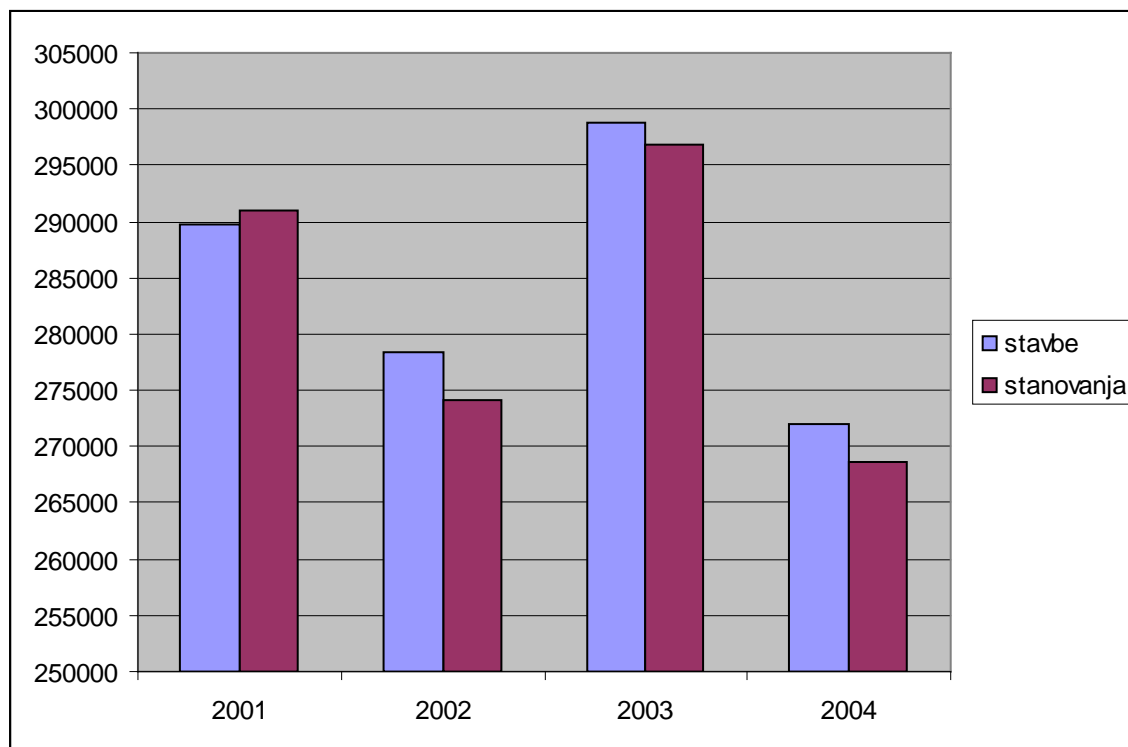
Preglednica 4: Število stavb in stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja

		2001	2002	2003	2004
stavbe	število	289794	278340	298787	271944
	površina	/	/	/	/
stanovanja	število	290978	274117	296823	268679
	površina	/	/	/	/

Vir: www.destatis.de

V spodnjem grafu je grafično prikazano število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja od leta 1998 do leta 2004.

Grafikon 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe in stanovanja



1.2.3 REPUBLIKA ITALIJA

Republika Italija leži na jugu Evrope meri 301.336 km² in ima 58.500.000 prebivalcev. Na jugu meji na Francijo, Švico, Avstrijo in Slovenijo.

Slika: Republika Italija



Vir: www.wikipedia.org

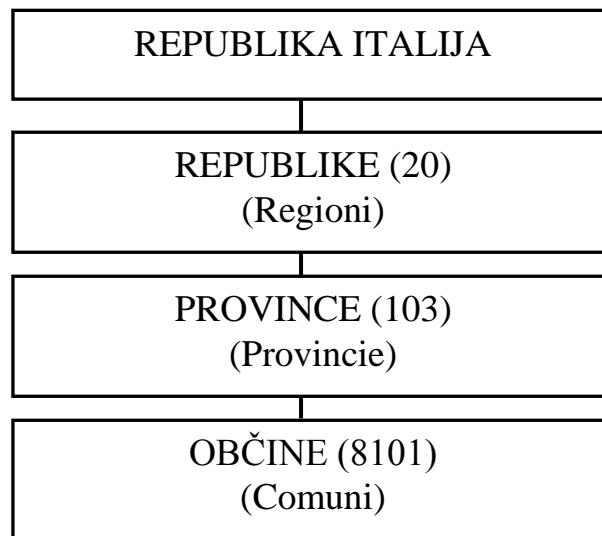
Slika: Regije Republike Italije



Vir: www.wikipedia.org

Republika Italija je razdejana na 20 regij (Regioni), 103 provinc (Provincie) in 8.101 občin (Comuni).

Shema: Upravna razdelitev Republike Italije:



Vir: www.istat.it

1.2.3.1 Ustavna ureditev

Za boljše razumevanje zakonske ureditve v Republike Italije smo povzeli bistvena ustavna določila, ki se nanašajo na lastniško pravico in urejanje prostora.

Ustava Republike Italije, sprejeta 27. decembra 1947, nazadnje spremenjena 22. novembra 1967.

1. del: Pravice in obveznosti državljanov

3. naslov: Gospodarske povezave

42. člen

Lastnina je javna in zasebna. Ekonomske dobrine pripadajo državi, organizacijam ali zasebnikom.

Zasebna lastnina se priznava in zagotavlja na podlagi zakona, ki določa vrsto in način njenega pridobivanja, njene uporabe in njenih meja, da se zavaruje njena socialna funkcija in je dostopna vsem.

Zasebna lastnina se lahko razlasti v javnem interesu in v primerih, predvidenih v zakonu, proti odškodnini.

Zakon določa norme in meje zakonitih in s testamentom določenih nasledstev, kakor tudi pravice države na zapuščini.

43. člen

V javnem interesu se lahko z zakonom pridržijo ali z razlastitvijo in proti odškodnini od vsega začetka prenesejo na državne javne organizacije ali delovne in porabniške skupnosti, določena podjetja ali kategorije podjetij, ki zadevajo življenjsko pomembne javne storitve ali rabo energijskih virov ali imajo monopolni položaj in so bistvenega pomena za skupnost.

44. člen

Za doseg racionalne rabe tal in ustvarjanje pravičnih socialnih razmer nalaga zakon obveznosti in omejitve zasebni zemljišči posesti; določa meje njene širitve glede na kmetijske regije in cone, zahteva in odreja izboljšavo tal, preoblikovanje latifundij in ponovno uvedbo proizvodnih enot; pomaga srednjim in malim posestim. Zakon odreja ukrepe v korist goratim območjem.

1.2.3.2 Osnovni statistični podatki

V Republiki Italiji stanuje 58.500.000 prebivalcev in se razprostira na 301.336 km². Pričakovano trajanje življenja za ženske je 82,5 let za moške pa 76,6 let. Brezposelnost je v letu 2003 bila 8,9%, bruto domači proizvodna prebivalca pa 22.600 EUR.

Preglednica 5: Osnovni statistični podatki

Vrsta podatka:	Vrednost:
Glavno mesto	Rim
Ocena števila prebivalstva (2005)	58,5 mio.
Površina v km ²	301.336
Gostota prebivalstva na km ²	192
Živorajeni na 1000 prebivalcev (2001)	9,2
Umrli na 1000 prebivalcev (2001)	9,6
Pričakovano trajanje življenja (2000)	Moški 76,6 Ženske 82,5
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev (2001)	3,2
Brezposelnost leta 2003 (%)	8,9
Indeks obsega proizvodnje v gradbeništvu (2003)	113,7
Bruto domači proizvod na prebivalca leta 2003 (EUR)	22.600

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004

Podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih za stanovanja in objekte niso bili dostopni v statističnem uradu Republike Italije.

1.2.4 REPUBLIKA HRVAŠKA

Republika Hrvaška se nahaja med centralno in vzhodno Evropo, meri 56.542 km² in ima 4.422.248 prebivalcev. Razdeljena je na 20 pokrajin in mesto Zagreb in na 548 občin in mest. Na spodnji sliki je razvidna razdelitev Republike Hrvaške na občine in mesta.

Slika: Občine in mesta Republike Hrvaške



Vir: www.mzopu.hr

Na spodnji sliki je prikazana razdelitev po regijah.

Slika: Regije Republike Hrvaške

1. Zagrebška županija
2. Krapinsko-zagorska županija
3. Siško-moslavška županija
4. Karlovska županija
5. Varaždinska županija
6. Koprivniško-križevska županija
7. Bjelovarsko-bilogorska županija
8. Primorsko-goranska županija
9. Liško-senjska županija
10. Virovitiško-podravska županija
11. Požeško-slavonska županija
12. Brodsko-posavska županija
13. Zadarska županija
14. Osješko-baranjska županija
15. Šibensko-kninska županija
16. Vukovarsko-sremska županija
17. Splitsko-dalmatinska županija
18. Istrska županija
19. Dubrovniško-neretvanska županija
20. Međimurska županija
21. Zagreb *



Vir: www.mzopu.hr

Republika Italija je razdejana na 20 regij in mesto Zagreb in na 548 občin.

Shema 2: Upravna razdelitev Republike Hrvaške



1.2.4.1 Ustavna ureditev

Za boljše razumevanje zakonske ureditve v Republike Hrvaške smo povzeli bistvena ustavna določila, ki se nanašajo na lastniško pravico in urejanje prostora.

Ustava Republike Hrvaške, sprejeta 22. januarja 1990

48. člen

Zagotovljena je pravica do lastnine.

Lastništvo obvezuje. Nosilci lastninskih pravic in njihovi uporabniki so dolžni delovati za splošno dobro.

Tujec lahko pridobi lastniško pravico pod pogoji določenimi z zakonom.

Zagotovljena je pravica do dedovanja.

50. člen

Z zakonom je mogoče v interesu Republike Hrvaške omejiti ali odvzeti lastništvo na podlagi odškodnine v višini tržne vrednosti.

Podjetniška svoboda in lastniška pravica se lahko izjemoma omeji z zakonom zaradi zaščite interesa in varnosti Republike Hrvaške, narave, človekovega okolja in zdravja ljudi.

52. člen

Morje, morska obala in otoki, vode, zračni prostor, rudno bogastvo in druga bogastva, kot tudi zemljišče, gozdovi, rastlinski in živalski svet, drugi deli narave, nepremičnine in stvari posebnega kulturnega, zgodovinskega, gospodarskega in ekološkega pomena, za katere je določeno z zakonom, da so v interesu Republike Hrvaške, so pod njeno posebno zaščito.

Z zakonom se določi način, kako dobrine, ki so v interesu Republike Hrvaške, lahko uporabljajo in izkoriščajo uporabniki in lastniki, ter odškodnina za omejitve, ki so jim podvrženi.

1.2.4.2 Osnovni statistični podatki

V Republiki Hrvaški stanuje 4.442.000 prebivalcev in se razprostira na 4.442.000 km². Pričakovano trajanje življenja za ženske je 78,4 let za moške pa 71,4 let. Brezposelnost je v letu 2003 bila 18%, bruto domači proizvodna prebivalca pa 7.724 USD.

Preglednica 6: Osnovni statistični podatki

Vrsta podatka:	Vrednost:
Glavno mesto	Zagreb
Ocena števila prebivalstva (2003)	4.442.000
Površina v km ²	56.542
Gostota prebivalstva na km ²	79
Živorajeni na 1000 prebivalcev (2001)	8,9
Umrli na 1000 prebivalcev (2001)	11,8
Pričakovano trajanje življenja (2003)	71,4
	78,4
Selitveni prirast na 1000 prebivalcev (2001)	-1,0
Brezposelnost leta 2003 (%)	18
Indeks obsega proizvodnje v gradbeništvo (2003)	/
Bruto domači proizvod na prebivalca leta 2003 (EUR)	8200

Vir: www.mzopu.hr

V spodnji tabeli je prikazano površina stavb in stanovanj v m² in število stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja od leta 2002 do leta 2004.

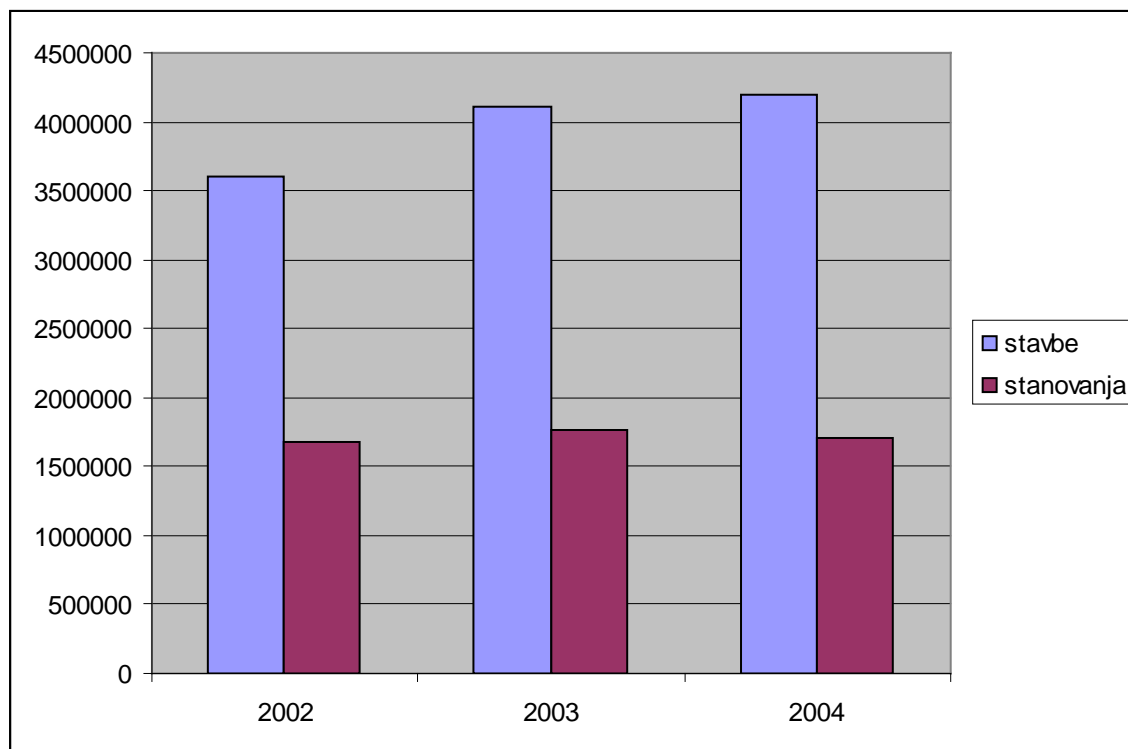
Preglednica 7: Površina stavb in stanovanj in število stanovanj za katera so bila izdana gradbena dovoljenja

		2002	2003	2004
stavbe	število	/	/	/
	površina	3596308	4103471	4202941
stanovanja	število	19549	24245	20358
	površina	1679263	1765469	1700479

Vir: www.mzopu.hr

V spodnjem grafu je grafično prikazana površina stavb in stavb za katera so bila izdana gradbena dovoljenja od leta 2002 do leta 2004.

Grafikon 3: Površina stavb in stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja



1.2.5 PRIMERJAVA OBRAVNAVANIH DRŽAV

Največja po površini 357.021 km² in največ prebivalcev 82.488.000 ima Zvezna Republika Nemčija, najmanjša 20.273 km² in najmanj prebivalcev 1.997.000 ima Republika Slovenija. Najdaljše pričakovano trajanje življenja tako za ženske 82,5 let, kot za moške 76,6 let je v Republiki Italiji, najkrajše 78,4 let za ženske in 71,4 let za moške pa v Republiki Hrvaški. Največji bruto domači proizvod 25800 EUR ima Zvezna Republika Nemčija, najmanjši 8200 EUR pa v Republiki Hrvaška. Najmanjša stopnja anketne brezposelnosti 6,5 % je v Republiki Sloveniji, največja 18 % pa v Republiki Hrvaški.

1.3 VIRI PODATKOV IN ČAS OBRAVNAVE

Za analiziranje značilnosti glede urejanja prostora in pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja je bilo potrebno pridobiti podatke o zakonskih normativih, predpisih in ustavni ureditvi, ki so v veljavi v posamezni obravnavani državi. Te podatke sem pridobil s pomočjo uradnih objav, statističnega letopisa, interneta in knjižničnega gradiva. Primer gradbenega dovoljenja sem pridobil v nadzorni službi obravnavanega objekta ZIL Inženiring in izvajalca objekta Gradis. Večino podatkov za izdelavo analiz sem pridobil spomladi leta 2005.

1.4 METODE DELA

Delovni postopek je temeljil na analizi načinov urejanja prostora in pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja v Evropski Uniji v splošnem, bolj podrobno pa za Republiko Slovenijo, Zvezno Republiko Nemčijo, Republiko Italijo in Republiko Hrvaško. Izbrana so bila posamezna vprašanja, ki bi zanimala bodoče investitorje pri odločanju pri investiranju v posamezni državi.

Pri analiziranju gradbenega dovoljenja sem preveril bistvene značilnosti gradbenega dovoljenja in tehnične lastnosti obravnavanih objektov.

2 UREJANJE PROSTORA IN PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA V EVROPSKI UNIJI V SPLOŠNEM

Države Evropske unije urejajo različno prostor in način pridobitve gradbenega dovoljenja. Za sistematičen pristop k analizi načinov urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja smo sestavili vrsto vprašanj, ki bi zanimale bodoče investitorje v Evropski uniji (v nadaljevanju EU).

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANA PROSTORA:

1. Kakšen je način urejanja prostora in kakšni ureditveni plani obstajajo?
2. Kdo izdeluje prostorske plane in kakšna je njihova vsebina?
3. Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?
4. Kako dolgo se pripravlja ureditveni plan?
5. Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?
6. V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA:

7. Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?
8. Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?
9. Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?
10. Kje je dovoljena gradnja?
11. Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

12. Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?
13. Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?
14. Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?
15. Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?
16. Kako pogoste so črno gradnje?

2.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANJA PROSTORA:

Vse potrebne informacije za analizo urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja v Evropski uniji sem pridobil v knjigi Urejanje prostora in gradbeno dovoljenje v Evropski uniji (Land Use Planning and Building Permission in the European Union).

2.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

Najbolj razvit sistem urejanja prostora ima Zvezna Republika Nemčija. Nekatere države imajo centralno naravnani način urejanja prostora (Grčija, Portugalska in Španija), nekatere pa bolj decentraliziran (Danska, Nemčija) in slednji se zmeraj bolj uveljavlja. Vedno bolj se tudi uveljavlja regijonalizacija, kar bo lahko pripeljalo do zmanjšanja vpliva upravnih enot lokalne skupnosti (local administration).

2.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

Za boljše razumevanje načina planiranja se moramo zastaviti nekaj bistvenih vprašanj: Kolikšno moč odločanja imajo upravne enote lokalne skupnosti (local administration) pri pripravi prostorskih planov (planning permission) in izdajanju gradbenih dovoljenj (building permission)? Kakšen vpliv imajo investitorji na delovanje upravnih enot lokalne skupnosti?

Kolikšna je možnost pritožb sosedov in vpletenih strank? Ali je možno, da sodišča izdajajo končne odločbe?

Na podlagi teh vprašanj lahko članice EU razdelimo na tri skupine:

- To so manjše države, ki imajo celotno področje pokrito s planom (Danska, Luksemburg) in druge, kjer zakoni delno nadomeščajo plane (Nemčija, Grčija).
- Obstajata dve vrsti držav, plansko usmerjene (plan-led) in razvojno usmerjene (development-led). V plansko usmerjenih, postane plan ureditve prostora dokončen, ko je ta enkrat sprejet. V razvojno usmerjenih se lahko vloga zavrne, čeprav je v skladu z ureditvenim planom. Torej obstajata dve vrsti ureditev:
 - države, kjer je dovoljeno svobodno graditi,
 - države, kjer je pravica, da lahko gradimo, podeljena in ničesar ni dovoljeno početi brez dovoljenja.
- Obstaja tudi ureditev, kjer brez zazidalnega načrta (detailed/binding land use plan) ni možno pridobiti gradbenega dovoljenja (Danska in Nizozemska).

2.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Dostopnost sprejetih planov in informacije o izdanih gradbenih dovoljenjih je omogočena v večini članic EU. V nekaterih članicah so dostopne samo informacije o sprejetih planih in ne informacije o izdanih gradbenih dovoljenjih (Nemčija). V drugih članicah (Irska in Velika Britanija) pa mora investitor obvestiti javnost o vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja. To se ponavadi uredi s pomočjo časopisne objave. Na primer v Nizozemski se s pomočjo časopisne objave izve o izdanih gradbenih dovoljenjih.

2.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

V večini Evropskih držav se raba zemljišča določa s planom namenske rabe zemljišč (land use plan). V povprečju občina članice EU potrebuje tri leta za sprejetje plana namenske rabe zemljišč (land use plan). Tudi najhitrejši postopki priprave planov niso krajši od enega leta. Za bolj zahtevne projekte je sprejetje plana namenske rabe zemljišč (land use plan) ponavadi daljše od treh let.

2.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

Preverjanje sodišč o zakonitosti sprejetih planov namenske rabe zemljišč (land use plan) ni možna v večini članic EU, razen v Nemčiji, kjer je ta praksa pogosta. Večina zakonov ne omogoča pritožbe posameznika na ureditveni plan. Ampak omogoča presojo veljavnosti postopka sprejetja plana in njegovih tehničnih značilnosti (technical standards). Kontrola sprejetih planov je odgovornost upravnih enot.

2.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

Namen EU je, da bi sprejeti zazidalni načrt (detailed land use plan) ali plan namenske rabe zemljišč (land use plan) v celoti urejal način gradnje in uporabe prostora. Zaradi ohlapnosti zakonov pa se to ne izvaja pogosto.

2.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA:

2.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

V članicah Evropske unije je gradbeno dovoljenje (permission for building) osnova za pričetek gradnje, razlikuje se samo njegova vsebina. V Nemčiji gradbeno dovoljenje (Baugenehmigung) določa način gradnje in upošteva določila prostorskega plana. V drugih državah, predvsem v Veliki Britaniji in Republiki Irski, morajo vsi novi objekti pridobiti več dovoljenj: plansko dovoljenje (planning permission) in gradbeno dovoljenje (building permit).

Shema: Dovoljenja, ki so potrebna za pričetek gradnje v članicah EU

Združeno gradbeno dovoljenje (<i>Concentrated building permission procedure</i>)	Ločitev med zakonom o graditvi objektov (building law) in zakon o urejanju prostora (planning law)
Gradbeno dovoljenje vsebuje lokacijska določila in način graditve objekta.	Zahtevano je plansko dovoljenje in gradbeno dovoljenje, ki izpolnjuje zahteve iz zakona o graditvi objektov

Vir: Land use planning and Building permission in the European union

2.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

Normalna praksa v Evropski uniji je, da gradbeno dovoljenje izda upravna enota lokalne skupnosti. Le za večje objekte gradbeno dovoljenje izda višja upravna enota, lahko tudi ministrstvo pristojno za gradbene zadeve. To ponavadi tudi velja za projekte z vplivom na okolje, za katere je zahtevano v vseh članicah Evropske unije ocena vplivov na okolje (Environmental impact assessment).

2.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Način urejanja gradnje in prostora v EU določajo številni zakoni.

<i>Belgija</i>	<i>Ruimtelijke Ordening en de Stedebouw / Loi Organique de l'Amenagement du Territoire et l'Urbanisme</i> ; Town and Country Planning Act (Plan ureditve mest in podeželja) 1962
<i>Nemčija</i>	<i>Baugesetzbuch</i> ; Federal Building Code (Zvezni gradbeni zakonik) 1987
<i>Danska</i>	<i>Lov om Planlaegning</i> ; Physical Planning Act (Splošni planski zakon) 1982
<i>Španija</i>	<i>Ley del Suelo</i> ; Land Use Act (Zakon o urejanju prostora) 1956 - 1992
<i>Francija</i>	<i>Code de l'Urbanisme</i> ; Urban Planning Code (Plan ureditve mest), <i>Reglement national d'urbanisme</i> ; National Urban Planning Act (Nacionalni zakon o urejanju prostora) 1967
<i>Velika Britanija</i>	<i>Town and Country Planning Acts</i> ; (Plan ureditve mest in podeželja) 1947 - 1993, <i>Building Act</i> ; (Gradbeni zakon) 1984, <i>Building Regulations</i> ; (Gradbena regulativa) 1985
<i>Grčija</i>	<i>Genikos Oikodomikos Kanonismos</i> ; General Building Regulations Code (Splošni zakon o graditvi objektov)
<i>Italija</i>	Town and Country Planning Acts (Plan ureditve mest in podeželja) 1942 in 1977
<i>Republika Irska</i>	<i>Local Government – Planning and Development</i> ; (Razvoj in planiranje na lokalni ravni), <i>National Building Regulations</i> ; (Nacionalna gradbena regulativa) 1963 -1933
<i>Luksemburg</i>	<i>Loi de 12 eme juin 1937, concernant l'Amenagement des Villes et autres Agglomerations Importantes</i> ; Law for the Development of Town and other important Settlements (Zakon o urejanju mest in drugih pomembnih naselij) 1937
<i>Nizozemska</i>	<i>Wet op de Ruimtelijke Ordening</i> ; Physical Planning Acts (Glavni planski akt) 1962 – 1985

Portugalska *Lei dos Licenciamentos*; Land Use Act (Zakon o urejanju
prostora)

Vir: Land use planning and Building permission in the European union

2.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

Osnova urejanja prostora v vseh članicah EU je priprava plana namenske rabe zemljišč in zazidalnega načrta (detailed and land use plan). Gradnja objektov na že zazidalnih zemljiščih je prav tako dovoljena skoraj v vseh članicah EU. Varovanje podeželja in kmetijskih zemljišč pa je v večji meri odgovornost nadzora in inšpekcijskih služb in ne planiranja prostora.

2.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

Pritožba na že izdano gradbeno dovoljenje ni tako jasno definirana v članicah EU. Odločitve upravnih enot so v večini primerov končne, možnost pritožbe je možna samo v primerih večjih upravnih napak ali nepravilnosti in to še v kratkem roku po izdaji gradbenega dovoljenja. Pritožbe na že izdano gradbeno dovoljenje je možna v večini članic EU.

2.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je soglasje pooblaščenega inženirja ali arhitekta zahtevano v večini članic EU. Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži investitor in nato inženir preveri, če je takšna vloga sploh sprejemljiva.

2.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Trajanje postopka pridobitve gradbenega dovoljenja je odvisno od zahtevanih potrdil (building specifications) in soglasij, ki jih je potrebno priložiti vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja. Skoraj vsaka članica EU ima določen rok, v katerem je potrebno pridobiti vsa soglasja in potrdila. V večini primerov se zaradi neupoštevanja rokov lahko vloga zavrne. Če pa so vlogi priložena vsa potrdila in soglasja že na začetku, se lahko gradbeno dovoljenje izda v treh mesecih.

2.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Možnost pritožbe pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je zelo omejena v večini članic EU. V večini primerih je upravno sodišče odgovorno, da preveri, če je bil postopek pridobitve gradbenega dovoljenja izpeljan po veljavnih zakonih.

2.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

O nameravani gradnji izvedo sosede ali prebivalci območja pri pripravi ali izvedbi plana namenske rabe zemljišč (land use plan). Omogočena je možnost sodelovanja pri pripravi planov, kjer lahko izrazijo svoja mnenja in pomisleke o nameravani ureditvi. Pritožba je možna samo takrat, ko je neposredno ogroženo zdravje sosedov.

2.1.10 Kako pogoste so črno gradnje?

Nadzor nad gradnjami je v članicah EU sorazmerno velik, le manjše dozidave in popravki lahko so lahko nepozaženi. Na podeželju je število črno gradenj lahko večje a še vedno

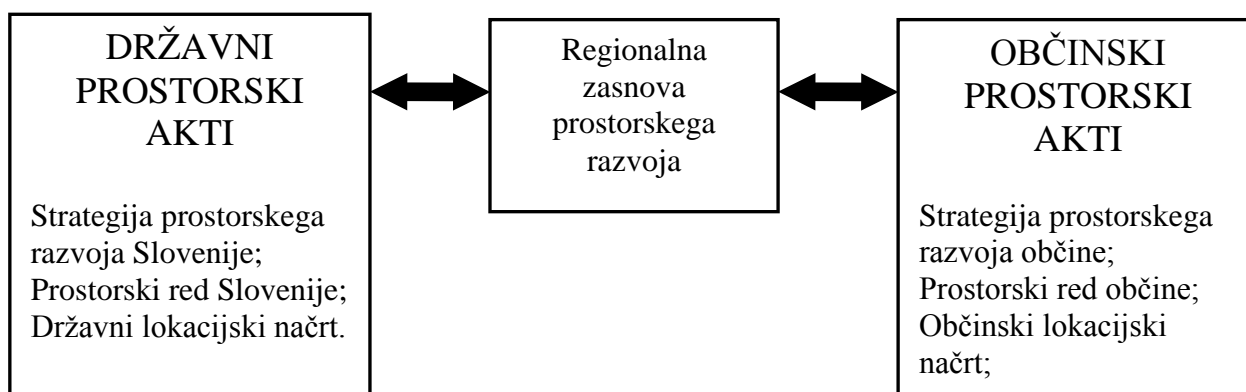
relativno majhno. V mediteranskih državah Evropske unije je črno gradnja velik problem. Ocenjeno je da je približno 50 % gradenj v okolici Lizbone zgrajenih brez gradbenega dovoljenja, prav tako so črno gradnje na podeželskih območjih v Grčije in Italiji velik problem.

3 REPUBLIKA SLOVENIJA

Vse potrebne informacije za analizo urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Sloveniji sem pridobil v knjigi Zbirka predpisov: Urejanje prostora in graditev objektov.

3.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANJA PROSTORA.

Shema 3: Način urejanja prostora v Republiki Sloveniji:



3.2.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

Osnovni zakon, ki določa način urejanja prostora, je zakon o urejanju prostora (ULRS št. 110/02). Zakon določa, da se prostor načrtuje s prostorskimi akti, ki so državni, občinski in skupni prostorski akti.

Prostor se načrtuje s prostorskimi akti, ki so lahko državni, občinski in skupni prostorski akti.

- Državni prostorski akti so strategija prostorskega razvoja Slovenije: strategija prostorskega razvoja občine, državni lokacijski načrt in prostorski red Slovenije.
- Občinski prostorski akti so strategija prostorskega razvoja občine: strategija prostorskega razvoja občine, prostorski red občine in občinski lokacijski načrt.

- Skupni prostorski akt države in občin pa je regionalna zasnova prostorskega razvoja.

Glede na namen so prostorski akti dveh vrst, in sicer strateški in izvedbeni.

- Strateški prostorski akti (strategija prostorskega razvoja Slovenije in strategija prostorskega razvoja občine, državni prostorski red in regionalna zasnova prostorskega razvoja) določajo predvsem politiko prostorskega razvoja z zasnovami prostorskih ureditev ter izhodišča za podrobnejše načrtovanje z izvedbenimi prostorskimi akti.
- Izvedbeni prostorski akti (državni in občinski lokacijski načrt ter občinski prostorski red) podrobneje določajo rabo prostora in razmestitev dejavnosti v njej, in sicer s pogoji in merili za umestitev predvidenih posegov v prostor.

Zakon o urejanju prostora (ULRS št. 110/02), prav tako določa hierarhijo prostorskih aktov, in sicer, da občinski prostorski akti ne smejo biti v nasprotju z državnimi in skupnimi prostorskimi akti, kakor tudi, da izvedbeni prostorski akti ne smejo spreminjati odločitev strateških prostorskih aktov. Prav tako velja načelo, da na istem območju ne moreta veljati dva ali več prostorskih aktov iste vrste.

3.2.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

Državne prostorske akte sprejme pristojna državna institucija oziroma vlada. V njih so določena temeljna pravila urejanja prostora, ki veljajo za prostorsko načrtovanje na državnem in lokalnem nivoju.

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije določa cilje prostorskega razvoja države, določa zasnovo poselitve, infrastrukture in krajine ter določa ukrepe za izvajanje strategije;
- Prostorski red Slovenije, ki ni prostorski akt, je zbirka pravil za urejanje prostora, ki velja za celotno območje države in njena posamezna območja;
- Državni lokacijski načrt nadomeščajo prejšnje prostorske izvedbene načrte, in sicer lokacijske načrte za državne infrastrukturne objekte, ki jih je sprejemala vlada in

zazidalne, ureditvene in lokacijske načrte, ki jih je sprejemala lokalna skupnost po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.

Občinske prostorske akte sprejeme pristojni občinski organ oziroma župan.

- Strategija prostorskega razvoja občine je strateški prostorski dokument občine, ki določa temeljne cilje in usmeritve urejanja prostora, zasnovo razvoja dejavnosti v prostoru, širitev poselitve, lokalne sisteme infrastrukture in načine urejanja krajinskih območij;
- Prostorski red občine določa namensko rabo prostora in pravila njegove rabe za celotno območje občine. Je temeljni izvedbeni občinski predpis, ki v navezavi s strategijo prostorskega razvoja občine vzpostavlja obvezni pravni režim uporabe prostora ter poseganja vanj. Velja za vsakogar in je tudi pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja na območjih, ki se urejajo z lokacijskim načrtom.
- Občinski lokacijski načrt prevzema vlogo prejšnjih prostorsko izvedbenih načrtov.
- Urbanistično pogodbo sprejmeta občina in zainteresirani investitor za realizacijo prostorske ureditve, določene v lokacijskem načrtu, s katero se, poleg same izgradnje predvidenih objektov, sporazumeta tudi o izgradnji objektov, ki so v javno korist, kakor tudi o pogojih za izgradnjo komunalne infrastrukture na takem območju.
- Lokacijsko informacijo izda na zahtevo vsakogar občinska uprava, ki je pristojna za zadeve urejanja prostora in ima značaj potrdila iz uradne evidence. V njej so določena merila kot jih določajo občinski prostorski akti, ter podatki o morebitnih prepovedih, ki jih določajo vladne uredbe ali občinski odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje prostora oziroma predkupni pravici občine. Lokacijska informacija se izdaja predvsem za tri namene: za namen prometa z zemljišči, za namen projektiranja objektov in za namen gradnje enostavnih objektov.

Regionalna zasnova prostorskega razvoja temelji na partnerskem odnosu med lokalnimi skupnostmi in državo pri načrtovanju prostorskih ureditev državnega pomena, ki zadevajo interese več občin, ter pri načrtovanju drugih prostorskih ureditev, za katere se država in občine dogovorijo. Za njihovo pripravo so odgovorni ministrstvo za prostor in občine, ki so vključene v njihovo pripravo, sprejmejo jo pa sveti vseh občin.

3.2.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Pri načrtovanju prostorskih ureditev je posebej pomembno sodelovanje čim širše javnosti, tako zainteresiranih posameznikov, kot različnih organizacijskih oblik civilne družbe. V javni obravnavi prostorskega akta lahko sodeluje vsak zainteresiran posameznik ali predstavnik določene organizacije. Pripravljalca mora do sprejetih pripomb zavzeti stališča in jih skupaj s predlogom prostorskega akta posredovati v sprejem.

Obstaja tudi možnost ponovne razgrnitve takrat, ko se na podlagi stališč in predlogov iz javne razgrnitve predlog prostorskega akta tako spremeni, da nove rešitve niso več v skladu s programskimi izhodišči iz programa priprave prostorskega akta. Ponovna javna razgrnitev in obravnava je dovoljena le dvakrat.

3.2.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

V povprečju občina potrebuje tri leta za sprejetje plana namenske rabe in po objavi v uradnem listu le ta takoj stopi v veljavo.

3.2.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

Vsakdo se lahko pritoži na določila planov, če misli, da so bile pri sprejetju kršene njegove pravice. To je ustavna pravica vsakega državljana.

3.2.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

Na podlagi prostorskih aktov se izda gradbeno dovoljenje, v katerem so določeni natančni podatki o lokaciji in vrsti objekta, njegovi velikosti, namembnosti, oblikovanju in odmiku od sosednjih parcel ter lokacijo komunalnih priključkov, kadar so le ti predvideni.

3.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

3.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

Zakon o graditvi objektov (ULRS št. 110/02) določa, da je gradnja izvedba gradbenih in drugih del ter obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in odstranitev objekta.

Izjema med objekti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, je enostavni objekt (začasni objekt, ograje, pomožni infrastrukturni objekti, vadbeni objekti, spominska obeležja, urbana oprema), ki je konstrukcijsko manj zahteven objekt in ni namenjen prebivanju in ni objekt, ki bi vplival na okolje.

Zakon o graditvi objektov določa tudi, da gradbeno dovoljenje ni potrebno za gradnjo objektov, ki so potrebni zaradi neposredno grozečih naravnih in drugih nesreč ali zato, da se preprečijo oziroma zmanjšajo njihove posledice, za objekte za zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah in za gradnjo vojaških inženirskih objektov, zaklonišč in drugih zaščitnih objektov med izrednim ali vojnim stanjem.

3.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki izdaja gradbena dovoljenja za objekte državnega pomena na prvi stopnji, je ministrstvo, pristojno za prostorske in gradbene zadeve, to je ministrstvo za okolje, prostor in energijo.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki izdaja gradbena dovoljenja za objekte, ki niso objekti državnega pomena na prvi stopnji, je upravna enota, na katere območju leži nepremičnina, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja.

Obstajata dva načina pridobitve gradbenega dovoljenja, ki sta določena v zakonu o graditvi objektov (ULRS št. 110/02).

- Na območjih, ki se urejajo z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom, se gradbena dovoljenja izdajajo v skrajšanem ugotovitvenem postopku, razen če poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji izrecno ne določa drugače.
- Na območjih, ki se urejajo s prostorskim redom, se gradbena dovoljenja izdajajo v posebnem ugotovitvenem postopku.

3.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Sloveniji neposredno ali posredno urejajo številni zakoni in podzakonski akti. Najbolj pomembna zakona sta:

- Zakon o urejanju prostora (ULRS št. 110/02).
Namen zakona je podrobneje pravno preurediti področje, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev (prostorski ukrepi), opremljanje zemljišč za gradnjo, urejanje dejavnosti prostorskega načrtovanja, ter vzpostaviti prostorski informacijski sistem.
- Zakon o graditvi objektov (ULRS št. 110/02).

Ureja pogoje za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje objektov, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, predpisuje način in pogoje za opravljanje dejavnosti, ki so v zvezi z gradnjo 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 s projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem objektov.

3.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

Gradnja je dovoljena na območjih, ki so določena v prostorskih aktih. Ločimo dve vrsti poselitvenih območij, in sicer znotraj poselitvenega območja in zunaj poselitvenega območja. Zunaj poselitvenega območja so dopustne gradnje samo, če služijo kmetijski ali gozdarski dejavnosti, izkoriščanju drugih naravnih virov, obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami, prometne, energetske objekte ali če gre za rekonstrukcije in adaptacije že obstoječih objektov.

Na najboljših kmetijskih zemljiščih je gradnja mogoča le, če ni mogoče uporabiti zemljišč, ki so manj primerna za kmetijsko pridelavo.

3.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota, je dovoljena pritožba, in sicer v roku osem dni po njeni vročitvi.

Če se vlaga pritožba ali predlaga obnova postopka iz razloga, ker pritožniku ni bila dana možnost udeležbe v postopku kot stranskemu udeležencu, ker takšna oseba meni, da je vplivno območje objekta prikazano napačno ali da je predvidena gradnja v nasprotju z izvedenim prostorskim aktom je potrebno pritožbi oziroma predlogu za obnovo postopka priložiti pristojnemu upravnemu organu ekspertno mnenje najpozneje v 15 dneh po vloženi vlogi.

Če se vse stranke odpovejo pritožbi oziroma pravicam do sprožitve upravnega spora, postane odločba takoj pravnomočna.

3.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve vloži investitor. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja se priloži:

- Podatki o parcelni številki in katastrski občini zemljišča;
- Podatki o vrti zemljišča glede na namen;
- Dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami;
- Druge listine pa samo, če bi tako za določeno vrsto objektov določal poseben zakon.

3.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja običajno ne bi smel biti daljši od enega meseca, odvisno od zahtevnosti objekta in zahtevanih dokazil ter soglasij. Če niso priložene vse listine in dokazila, ki so določena z zakonom, se vloga zavrne. Rok za dopolnitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je 15 – 30 dni, 60 dni pa za zahtevnejšo gradnjo. Po preteku roka za dopolnitev vloge in če le ta ni bila dopolnjena, se vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja zavrne.

3.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

V Republiki Sloveniji je pravica do pritožbe in drugih pravnih sredstev ustavna pravica. Zoper odločbo, ki jo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izda upravna enota, je dovoljena pritožba, in sicer v roku osmih dneh po njeni vročitvi.

3.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

Pravica do pritožbe in drugih pravnih sredstev je ustavna pravica. Poleg stranke ima pravico, do pritožbe vsaka druga oseba, če odločba posega v njene pravice in pravne koristi.

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

- lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve;
- lastniki zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna cesta in na katerih so predvideni komunalni priključki, prikazani v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ter imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah;
- drugi subjekti, če tako določa zakon;
- Imetnik služnostne oziroma stavbne pravice.

Pristojni upravni organ povabi stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi, v primeru, da se obravnave nebi udeležile in izostanka opravičile se

šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo. Stranka, ki se v pisni izjavi ali na obravnavi nasprotuje nameravani gradnji, mora za svoje trditve predložiti dokaze.

3.2.10 Kako pogoste so črne gradnje?

Črne gradnje predstavljajo velik problem za državo. Kljub temu se je število črnih gradenj v zadnjih letih prepolovilo.

Število črnih gradenj se je v zadnjih dveh letih zmanjšalo iz 14.000 na manj kot 7.000. Lep uspeh je tudi, da se nove ne skoraj ne pojavljajo več. V letu 2004 so do 20. februarja inšpektorji pričeli s 120 postopki upravnih izvršb. To večinoma pomeni rušenje. 16 objektov je že bilo prisilno odstranjenih, 19 lastnikov je dobilo dovoljenja in 62 objektov so lastniki podrli sami.

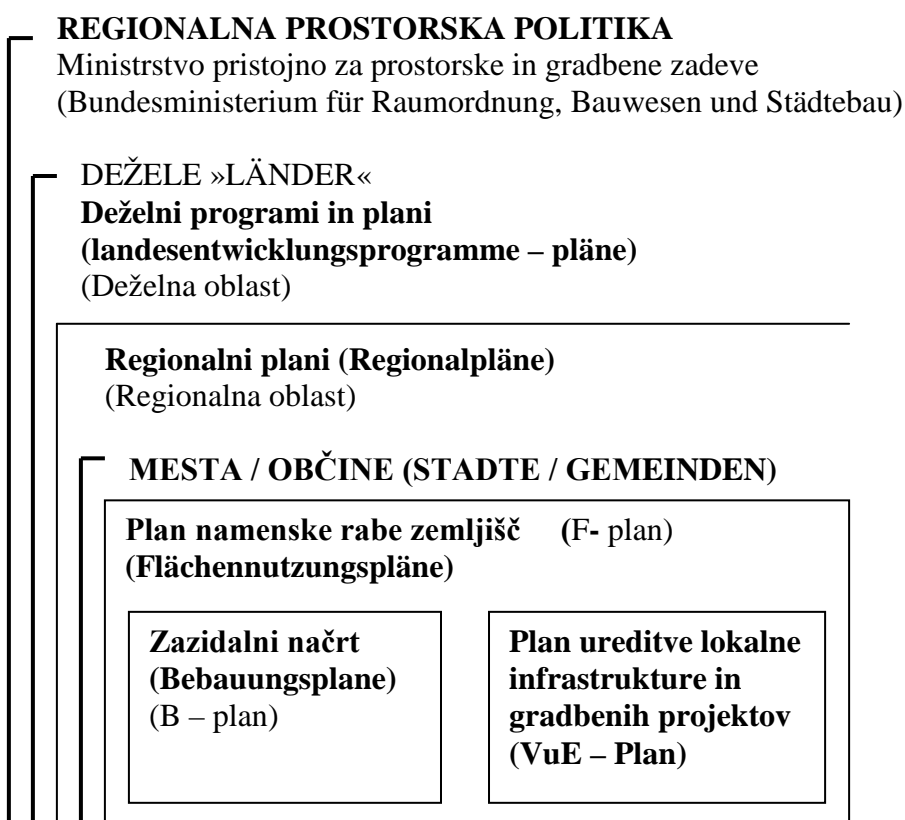
Gradbeni inšpektorji lahko črnograditelje denarno kaznujejo in prisilijo k ukrepom, lahko pa tudi javnim službam odredijo odklop črne gradnje z vseh javnih napeljav. Če ima črna gradnja napeljave iz legalne stavbe, lahko odklopijo tudi to.

4 ZVEZNA REPUBLIKA NEMČJA

Vse potrebne informacije za analizo urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja v Zvezni Republiki Nemčiji sem pridobil v knjigi Urejanje prostora in gradbeno dovoljenje v Evropski uniji (Land Use Planning and Building Permission in the European Union).

4.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANJA PROSTORA.

Shema: Način urejanja prostora v Zvezni Republiki Nemčiji:



Vir: Land use planning and Building permission in the European union

4.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

Gradbeni zakonik (Baugesetzbuch - BauGB) je osnovni zakon, ki določa način urejanja prostora in predvideva dvostopenjsko planiranje za vsako občino.

- F – plan: Plan namenske rabe zemljišč (Flachennutzungsplan) zajema celotno območje občine
- B – plan: Zazidalni načrt (Bebauungspläne) ponavadi se ga pripravi za manjšo število zazidalnih območij in je zakonsko obvezujoč.

Vsi B – plani se izvedejo na podlagi F – plana in samo v najnujnejših primerih se lahko zgodi, da je B – plan sprejet pred F – planom.

B – plan lahko vsebuje razna določila in navodila (Bebauungspläne):

- Vrsto in velikost objekta in način uporabe zemljišča,
- Način zazidave parcele (lokacija objekta, kaj bo zazidano in kaj ne),
- Lokacija javnih objektov (igrišča, parki, športne dvorane, itd.),
- Javne povezave, namenjene posebnim prevozom, lokacija parkirišč in povezave med javnimi cestami.

Obstajajo številni drugi plani, ki pa niso zakonsko obvezujoči.

Leta 1993 je stopil v veljavo nov plan na podlagi Gradbenega zakonika (Baugesetzbuch), ki se imenuje Plan ureditve lokalne infrastrukture in gradbenih projektov (Vorhaben und Erschließungsplan). Pripravi ga investitor v sodelovanju z občino in vsebuje podobne informacije kot zazidalni načrt. Ureja zahteve gradbenih projektov glede zahtevane lokalne infrastrukture.

Lokalni plani morajo biti v skladu s deželnimi plani, ki so odgovornost dežel. Vsaka dežela (razen večjih mest: Berlin, Bremen in Hamburg) je razdeljena na več regij, za katere so določeni regijski plani (Regionalpläne).

4.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

B – plan »Zazidalni načrt« (Bebauungspläne) in F – plan »Plan namenske rabe zemljišč« (Flachennutzungsplan) pripravlja odgovorna občinska institucija. Višja upravna institucija vrši samo kontrolo plana. Do leta 1987 so se kontrolirali vsi plani, od takrat se tak postopek postopno opušča. Za izgradnjo stanovanjske hiše je potrebno dati v kontrolo samo B – plan (zazidalni načrt). To ne velja za vzhodne dežele, kjer je do leta 1998 višja upravna institucija potrdila vse plane.

Glavna vsebina planov je definiranje vrsto zemljišč in objektov (kmetijsko, industrijsko, stanovanjsko in podobno), velikost objektov (število nadstropij, višina objekta, procent zazidljivosti objekta) in povezava z ostalimi projekti, še posebno povezava s cestami in potmi.

4.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Na upravni enoti občine morata biti vedno dostopna za javnost B – plan »Zazidalni načrt« in F – plan »Plan namenske rabe zemljišč«. F – plani in B – plani se morajo izdelati po navodilih iz Gradbenega zakonika (Baugesetzbuch). Sodelovanje javnosti pri sprejetju teh planov je možno na dva načina:

- Na začetku priprave se obvesti javnost o lastnostih in ciljih predlaganega plana, omogočena je tudi možnost oddaje mnenj in javnih razprav. Obvesti se tudi razna društva in organizacije o predlaganem planu.
- Ko plan dobi končno podobo se, ga pred potrditev javno razgrne za en mesec. Takrat lahko vsakdo odda pripombe in predloge. Občinska oblast je dolžna, da odgovori na vsak predlog ali pripombo.

Pri pripravi neobveznih planov se prav tako upošteva mnenje javnosti ali njihovih predstavnikov še v fazi njihove priprave.

4.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

Povprečna nemška občina potrebuje tri leta, da pripravi in objavi B – plan »Zazidalni načrt«. Ob tem so bili upoštevani vsi postopki in navodila (obvestitev javnosti, udeležba vseh oseb, ki se jih tiče sprejetje plana, javna razgrnitev, potrditev višje državne institucije in izdaja plana). Niti najkrajši postopki ne trajajo manj od enega leta. Priprava F – plana »Plan namenske rabe zemljišč« ponavadi traja pet let. Samo v manjših občinah je postopek krajši.

4.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

Ko je plan sprejet in stopi v veljavo, lahko opozorimo upravno enoto občine na njegove napake in pomanjkljivosti v roku enega leta. Če upravna enota ne reagira na opozorila, se lahko prizadeta stranka pritoži na upravno sodišče. Vse pomanjkljivosti in napake v planu postanejo obvezujoče, če se nihče ni pritožil v roku sedmih let.

Vsakdo se lahko pritoži na višje sodišče, če misli, da so bile kršene njegove pravice ali če misli, da bodo bile kršene v B – planu »Zazidalnem načrtu«. Pritožba se mora oddati v roku treh mesecev po objavi B - plana.

Sodniški vpogled v B – plan je možen tudi, če se nekdo pritoži na sprejetje gradbenega dovoljenja ali če nasprotujemo sprejetju gradbenega dovoljenja kot sosed in je ta plan njegova osnova. Upravno sodišče je pristojna institucija za te vrste pritožb. Časovni rok pri taki vrsti pritožbe ne obstaja.

4.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

V Zvezni Republiki Nemčiji je več kot polovica (približno 60 %) gradbenih dovoljenj izdanih na podlagi sprejetih B – planov »Zazidalnega načrta«. Približno 30 % gradbenih dovoljenj pa

je izdanih na že obstoječih zazidalnih območjih. Gradbena dovoljenja, ki so izdana brez potrjenega B – plana »Zazidalnega načrta«, se nanašajo na podeželska območja, za katera še ne obstajajo plani ali pa so v fazi sprejetja.

4.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

4.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

V Zvezni Republiki Nemčiji je gradbeno dovoljenje potrebno skoraj za vse nove objekte, dozidave, konstrukcijske spremembe, spremembe namembnosti, itd. Gradbeno in lokacijsko dovoljenje sta zajeta v eno dovoljenje – *Gradbeno dovoljenje (Baugenehmigung)*.

Vsaka dežela sama določi, za katere objekte in posege ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Ponavadi so to manjši objekti (vrtne ute, barake ali manjši posegi na objektu).

4.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

V Zvezni republiki Nemčiji obstajajo trije načini pridobitve gradbenega dovoljenja (*Baugenehmigung*):

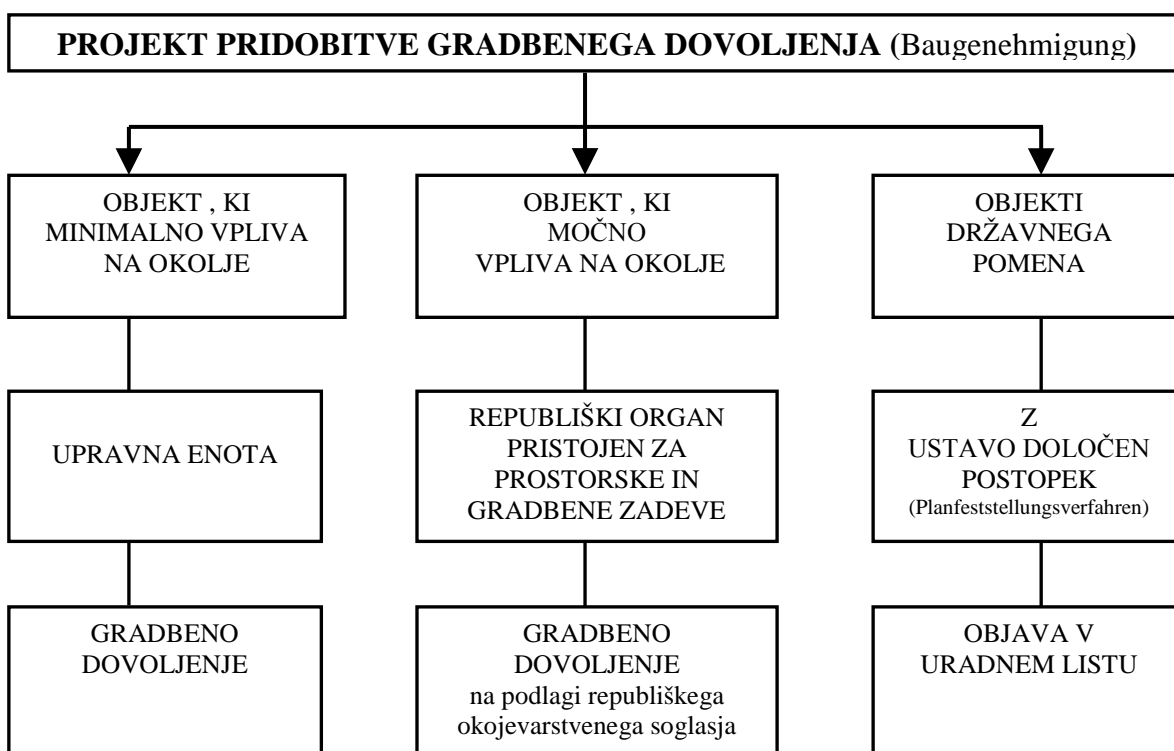
- Običajni postopek pridobitve gradbenega dovoljenja:
Tak postopek se uporabi za objekte, ki bodo minimalno vplivali na okolje in udeležence. Pristojni organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja, je upravna enota, na katerem območju leži nepremičnina, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja.
- Zahtevnejši postopek pridobitve gradbenega dovoljenja:

Za objete, ki močno vplivajo na okolje in udeležence (večji industrijski objekti) je potrebno pridobiti republiško okoljevarstveno soglasje (bundes – Immissionsschutzgesetz). V tem postopku se upoštevajo tehnična in zakonodajna merila, in če objekt zadostuje tem merilom, se izda gradbeno dovoljenje

- o Večji objekti državnega pomena:

To so večji objekti (avtoceste, železniške povezave, letališča itd.). Za to vrsto objektov obstaja z ustavo določen postopek pridobitve gradbenega dovoljenja (Planfeststellungsverfahren). Gradbeno dovoljenje se na koncu objavi v uradnem listu.

Shema: Način pridobitve gradbenega dovoljenja v Zvezni Republiki Nemčiji:



Vir: Land use planning and Building permission in the European union

4.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja (Baugenehmigung) v Zvezni Republiki Nemčiji urejajo številna določila in zakoni in najbolj pomembna so:

- Zvezni gradbeni zakonik (Baugesetzbuch – »BauGB«), ki se uporablja od 8.12.1986. Med drugim določa, kje in pod kakšnimi pogoji se lahko gradi objete. Določen je tudi poseben upravni postopek, ki pospeši izvajanje pridobitve gradbenega dovoljenja (Baugenehmigung) za gradnjo stanovanjskih objektov.
- Gradbeni predpisi (Bauordnungen), ki v glavnem določajo kompromis med velikostjo zemljišča (razmik med sosednjima objektoma, dostopna pot in podobno) in tehničnimi zahtevami (stabilnost objekta, požarna varnost, tehnične značilnosti uporabljenih materialov in podobno). Prav tako določajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja (Baugenehmigung).
- Upoštevati moramo prav tako razne zakone in določila, odvisno od zahtevnosti objekta na primer Republiško okoljevarstveno soglasje (Bundes - Immissionschutzgesetz) in Republiški akt o zaščiti narave (Bundesnaturschutzgesetz), itd.

4.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

V Zvezni Republiki Nemčiji so določena tri različna območja:

- I. Območje, ki je urejeno z 30. členom Gradbenega zakonika (Baugesetzbuch - BauGB) in zajeto v zazidalnem načrtu (B-plan »Bebauungsplan«). Gradi se lahko samo na območjih, ki so določena v zazidalnem načrtu, kjer so tudi natančno določena. Vsa podrobnejša določila so zajeta v gradbenem dovoljenju (Baugenehmigung) in jih je potrebno dosledno upoštevati.
B - plan mora upoštevati najmanj naslednja štiri določila:
 - tip objekta (stanovanjski, industrijski in podobno),
 - obliko objekta (dimenzije, velikost, obliko, izgled in podobno),
 - velikost zemljišča in odmik od sosednjih objektov,
 - priključke na komunalno infrastrukturo in dovozne poti.
- II. Območja, ki so urejena z 34. členom Gradbenega zakonika »BauGB«. To so območja, ki so že močno zazidana. Tu je dovoljeno graditi na praznih zemljiščih in če lahko

odstranimo neuporaben objekt. Občina lahko določi, da se meje zemljišča meje objekta lahko tam, kjer je še nekaj nepozidanega prostora med objekti.

III. Območje, ki je urejeno z 35. členom Gradbenega zakonika »BauGB«. To so območja, ki se nahajajo na robu mesta ali na podeželju, kjer ni obstoječih gradenj. Ponavadi je na takšnih območjih prepovedano graditi razen, če je to del podeželsko kmetijskega območja.

Zadnje spremembe zakonov in določil so olajšale gradnjo na tem območju z namenom, da se ne opuščajo in zaraščajo neuporabna zemljišča in objekti.

4.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

V Zvezni Republiki Nemčiji možnost pritožbe na izdano gradbeno dovoljenje (Baugenehmigung) obstaja, če noben zakonski pogoj ne nasprotuje tej možnosti. V pritožbi morajo biti upoštevani prostorski ureditveni pogoji in tehnične zahteve. Če samo ena tehnična ali zakonska zahteva ni izpolnjena, se lahko naredi izjema glede na plane in določila in se izda gradbeno dovoljenje, ampak le, če je vloga potrjena s strani pooblaščen osebe.

4.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Republiška gradbena zakonodaja zahteva soglasje inženirja ali arhitekta, ki je pooblaščen s strani predpisane ustanove. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja (Baugenehmigung) vloži pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve investitor.

4.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Trajanje postopka pridobitve gradbenega dovoljenja (Baugenehmigung) je odvisno od zahtevnosti objekta in števila zahtevnih dokazil in soglasij. Če so priložena vsa dokazila in soglasja, zahtevana v Gradbenem zakoniku (Baugesetzbuch) od vsega začetka sam postopek ne bi smel biti daljši od 3 mesecev.

Če se vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt, ki je urejen s prostorsko ureditvenim pogoji ne reši v roku treh mesecev, se ta vloga smatra kot sprejemljiva in se lahko zavrne le na pogojih, ki jih določa zakon o graditvi objektov.

4.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

V Zvezni Republiki Nemčiji zakon o upravnem (Verwaltungsprozeßrecht) postopku določa, da lahko stranka v primeru zavrnitve vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja vloži pritožbo na upravno enoto v roku enega meseca. Če se ne odda pritožbe v roku enega meseca, je odločitev upravne enote, v kateri je nepremičnina, obvezujoča in možnost pritožbe ni več možna.

V primeru pritožbe se upravna enota odloči ali bo pritožbo obravnavala in če je ne, jo odda višji upravni enoti. Po pregledu pritožbe se ta lahko upošteva ali se pa ponovno zavrne. V primeru zavrnitve ima stranka pravico ponovne pritožbe na občinsko sodišču (Verwaltungsgericht) in to v roku enega meseca.

Pritožba na sodišču poteka v treh stopnjah. V prvi stopnji presoja občinsko sodišče (Verwaltungsgericht), nato sledi pritožba na višjem upravnem sodišču (Oberverwaltungsgericht), zadnja stopnja pa je na republiškem višjem upravnem sodišču (Bundesverwaltungsgericht). Ves postopek traja približno sedem let.

4.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

V večini primerov se sosede o posameznem izdanem gradbenem dovoljenjem ne obvesti. Pred pričetkom gradnje mora investitor predložiti informacije o nameravani gradnji in podjetjih, ki bodo sodelovala pri projektu. Sosedje se lahko pritožijo, in sicer takrat, če so neposredno kršene njihove pravice.

Stanovalci nekega območja so predhodno obveščeni o nameravanih planih izgradnje v njihovi bližini. Na ta način so predhodno obveščeni o nameravanih gradnjah in lahko podajo svoja mnenja in pripombe.

4.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?

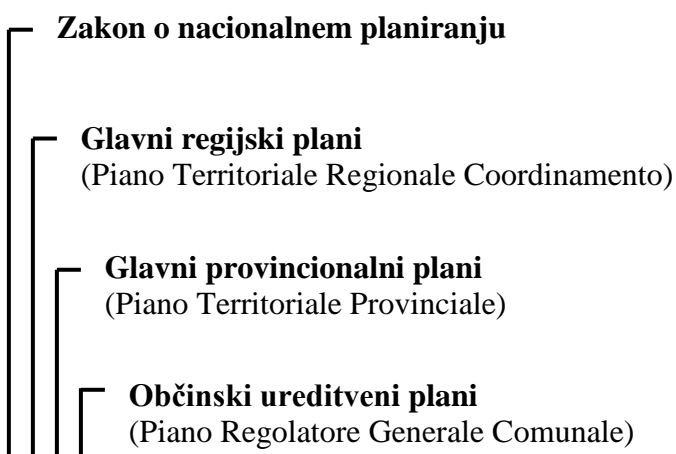
V Zvezni Republiki Nemčiji je število črno gradenj v mestih zelo majhno, samo manjši popravki in dozidave lahko uidejo neopažene. Na podeželju je teh gradenj malo več, ampak tudi tu se hitro ukrepa in lahko se zgodi, da tak objekt tudi zruši. Število objektov zgrajenih brez gradbenega dovoljenja je v Republiki Nemčiji je zelo majhno.

5 REPUBLIKA ITALIJA

Vse potrebne informacije za analizo urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Italiji sem pridobil v knjigi Urejanje prostora in gradbeno dovoljenje v Evropski uniji (Land Use Planing and Bilding Permission in the European Union).

5.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANJA PROSTORA.

Shema: Način urejanja prostora v Republiki Italiji:



Vir: Land use planning and Building permission in the European union

5.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

Zakon o nacionalnem planiranju 1150/1942 (Nacional planning legislation) je osnova za izdelavo številnih planov na občinskem in republiškem nivoju.

Glavne regijske plane (Piano Territoriale Regionale Coordinamento) pripravlja odgovorna regionalna institucija. Glavne provincialne plane (Piano Territoriale Provinciale) pa pripravlja odgovorna provincialna institucija.

Osnovni plan na lokalni ravni je občinski ureditveni plan (Piano Regolatore Generale Comunale), in definira uporabo prostora na celotni občini in je obveza vsake občine. Glavni občinski ureditveni plani morajo biti narejeni v skladu z republiškimi plani. Prav tako lahko vsebujejo določila kratkoročnih planov (Piano Particolareggiato), priprava le teh ponavadi ni obvezna.

5.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

Glavne občinske ureditvene plane (Piano Regolatore Generale) sprejme občinski odbor, sestavljajo ga izvoljeni predstavniki (župan, uradniki) občine, sestavljajo ga svetovalci in občinski uradniki.

Glavni občinski ureditveni plan je sprejet za celotno območje občine, določa uporabo zemljišč, velikost zemljišč, način zazidave, infrastrukturo in javne storitve na obravnavanem območju.

5.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Ko se začne priprava plana ni potrebno seznaniti javnosti, ko pa je sprejet, se ga javno razgrne za en mesec in v tem obdobju lahko vsakdo oda pripombe in predloge. Občinska oblast je dolžna, da odgovori na vsak predlog ali pripombo. Vsi sprejeti plani so vedno dostopni za javnost.

5.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

V manjših občinah je minimalni čas sprejetja planov dve do tri leta. V večjih mestih je to obdobje ponavadi daljše od deset let.

5.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

Ko se sprejme glavni občinski ureditveni plan (Piano Regolatore Generale), se ga objavi v Uradnem listu (Bullettino Ufficiale della Regione). V roku šestih dni po objavi se lahko vsakdo pritoži na okrajnem upravnem sodišču (Tribunale Amministrative Court) na vsebino objavljenega plana.

5.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

Obveznost vsake občine je, da pripravi glavne občinske ureditvene plane (Piano Regolatore Generale) za celotno območje občine. Iz tega izhaja, da so vsi objekti zgrajeni na tem območju, do neke mere določeni z glavnim občinskim planom.

5.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

5.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

V Republiki Italiji se za gradbena dela potrebujemo dovoljenje (Concessione). Izjema so vzdrževalna dela (barvanje, zamenjava inštalacij, manjši posegi na objektu in podobno).

Postopek potrditve dovoljenja (Asseverazione) se izvede, če usposobljen arhitekt, inženir ali primerno kvalificiran tehnik potrdi, da bo gradnja, rekonstrukcija objekta izvedena po veljavnih gradbenih merilih in normah. Tridesetih dni po izdaji dovoljenja se lahko pričnejo izvajati dela.

5.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

Vsi javni objekti se preverijo, če so izvedeni po glavnem občinskem ureditvenem planu (Piani Regolatori Generali – PRG). Pristojni organ za izdajo dovoljenj (Concessione) za zasebne objekte je župan občine. Ponavadi je župan prav tako pristojen za pridobitev potrebnih soglasij (požarno, varstveno, varovanje zdravja, varovanje dediščine in podobno). Prav tako mora priskrbeti nadzorstvo na predvidenih gradnjah.

Dovoljenje se izda za projekt, ki je v skladu z gradbenimi merili in normami, glavnim občinskim ureditvenim planom in drugimi določili in zakoni.

5.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Osnovni zakon v Italiji za urejanje zazidave je še vedno zakon o nacionalnem planiranju št. 1150/1942 (Nacional planning legislation).

Od leta 1970 prostorsko planiranje določajo republike same. Prav tako od leta 1970 dovoljenje potrjuje župan občine, na kateri leži nepremičnina. Vsaka občina v Italiji ima izvoljenega predstavnika, upravo in uradnike.

5.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

Gradnja je dovoljena na območjih, ki so določena v glavnem občinskem ureditvenem planu (Piano Regolatore Generale Comunale – PRG). Prav tako mora biti predlagani projekt v skladu z navodili o uporabi zemljišča in drugimi določili, ki jih določa plan.

Na kmetijskih območjih je gradnja dovoljena samo takrat, ko je v skladu z republiškimi zakoni in če je gradnja namenjena kmetijski proizvodnji.

5.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

Pritožba že izdano dovoljenje je možna takrat, ko noben zakon ne nasprotuje predlaganemu projektu, ta je v skladu z gradbenimi merili in normami, vendar glavni občinski ureditveni plan (Piano Regolatore Generale Comunale) še ni bil sprejet.

5.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Vloga za pridobitev dovoljenja (Concessione) mora biti podpisana s strani inženirja, arhitekta ali kvalificiranega tehnika, ki je potrjen s strani predpisane ustanove.

5.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Običajni postopek pridobitve dovoljenja ne bi smel biti daljši od dveh mesecev, vključno s časom, ki ga potrebuje župan za pridobitev vseh predpisanih dokazil in dovoljenj za večje zahtevnejše projekte. Čas pridobitve dovoljenja je lahko veliko daljši, če vloga ni popolna.

5.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

V primeru zavrnitve vloge za pridobitev dovoljenja lahko predlagatelj vloži pritožbo na Regionalnem upravnem sodišču (Tribunale Amministrativo Regionale) v roku šestih dni. Vlogo mora oddati odvetnik, ki je usposobljen za delo na takem sodišču.

5.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

Sosedov se uradno ne seznanjajo, ker so vse informacije o izdanih dovoljenjih (Concessione) dostopne na občinski oglasni deski. Soglasja sosedov je potrebno pridobiti, če projekt ni popolnoma v skladu s plani in določili.

5.2.10 Kako pogoste so črne gradnje?

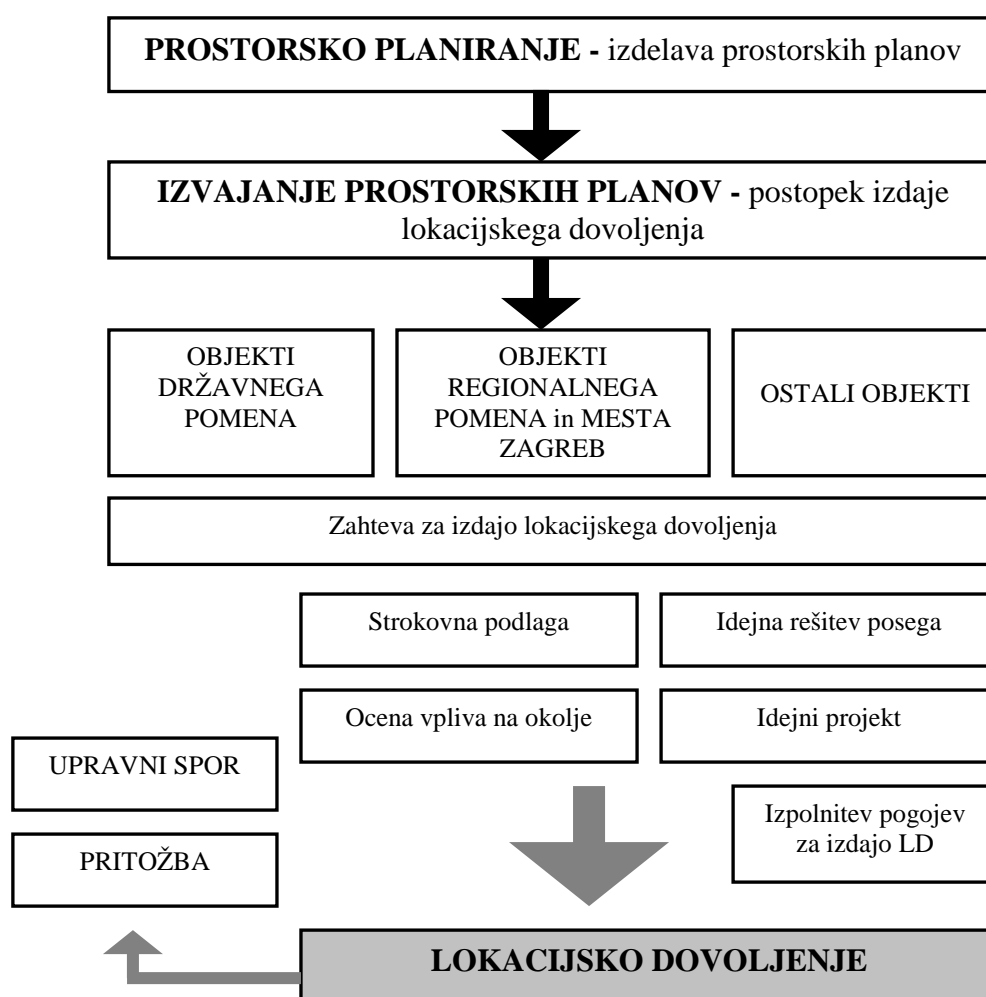
Za vse črne gradnje je potrebno kazensko odgovarjati. Kazensko odgovornost si delijo investitor, inženir, vodja gradnje in izvajalec. Izvajanje tega zakona je na različnih območjih Italije različno. Največ črnih gradenj je na jugu Italije.

6 REPUBLIKA HRVAŠKA

Vse potrebne informacije za analizo urejanja prostora in pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Hrvaški sem pridobil s pomočjo uradnih objav in internetnega gradiva.

6.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANJA PROSTORA.

Shema: Način urejanja prostora v Republiki Hrvaški:



6.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

Zakon o urejanju prostora (Zakon o prostornom uređenju NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02) je osnovni zakon, ki določa način urejanja prostora in predvideva trostopenjsko izvajanje:

- Na republiškem nivoju. Vrste planov: dvoletno poročilo o razvoju prostora (dvogodišnje izvješće o stanju u prostoru), način izboljšanja uporabe prostora (programe mjera za unapređenje stanja u prostoru RH), strategija in razvoj prostorske ureditve (strategiju i program prostornog uređenja RH), Prostorske plane (Prostorne planove), lokacijska dovoljenja za objekte državnega pomena (lokacijske dozvole za građevine od važnosti za RH).
- Na nivoju regij in mesta Zagreb. Vrste planov: prostorski plan regij in mesta Zagreb (prostorni plan mesta Zagreb i županije), prostorski plani območij posebnih vrednosti (prostorni planovi područja posebnih obilježja), dvoletno poročilo o razvoju prostora (dvogodišnje izvješće o stanju u prostoru).
- Na občinskem in mestnem nivoju. Vrste planov: dvoletno poročilo o razvoju prostora (dvogodišnje izvješće o stanju u prostoru), način izboljšanja uporabe prostora (program mjera za unapređenje stanja u prostoru), prostorski plan ureditve občine (Prostorni plan uređenja grada/občine), generalni urbanistični plan (generalni urbanistički plan), urbanistični plan ureditve (urbanistički plan uređenja), detaljni plan ureditve prostora (detaljni plan uređenja).

6.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

Na republiškem nivoju plane izdeluje Zavod za prostorsko ureditev (Zavod za prostorno uređenje). Določajo dolgoročne prostorske ureditve, usklajujejo in usmerjajo prostorski razvoj, razvojne prioritete in podobno.

Prostorske plane na regionalnem nivoju sprejema regionalni zavod za prostorsko ureditev ali upravna enota mesta Zagreb (za mesto Zagreb). Določajo ureditev in cilje prostorskega

razvoja regije, usmeritve gospodarskega razvoja, zaščito naravnih in kulturnih znamenitosti, zaščito okolja in razne druge napotke, ki so važni za razvoj regije.

Na občinskem in mestnem nivoju plane izdeluje upravne enote občine (upravni odjel gradskog/općinskog poglavarstva). Urejajo ureditev občinskega in mestnega območja, vrsto namembnosti zemljišč, zaščito okolja in kulturnih spomenikov, detajlni plan ureditve prostora mesta ali občine.

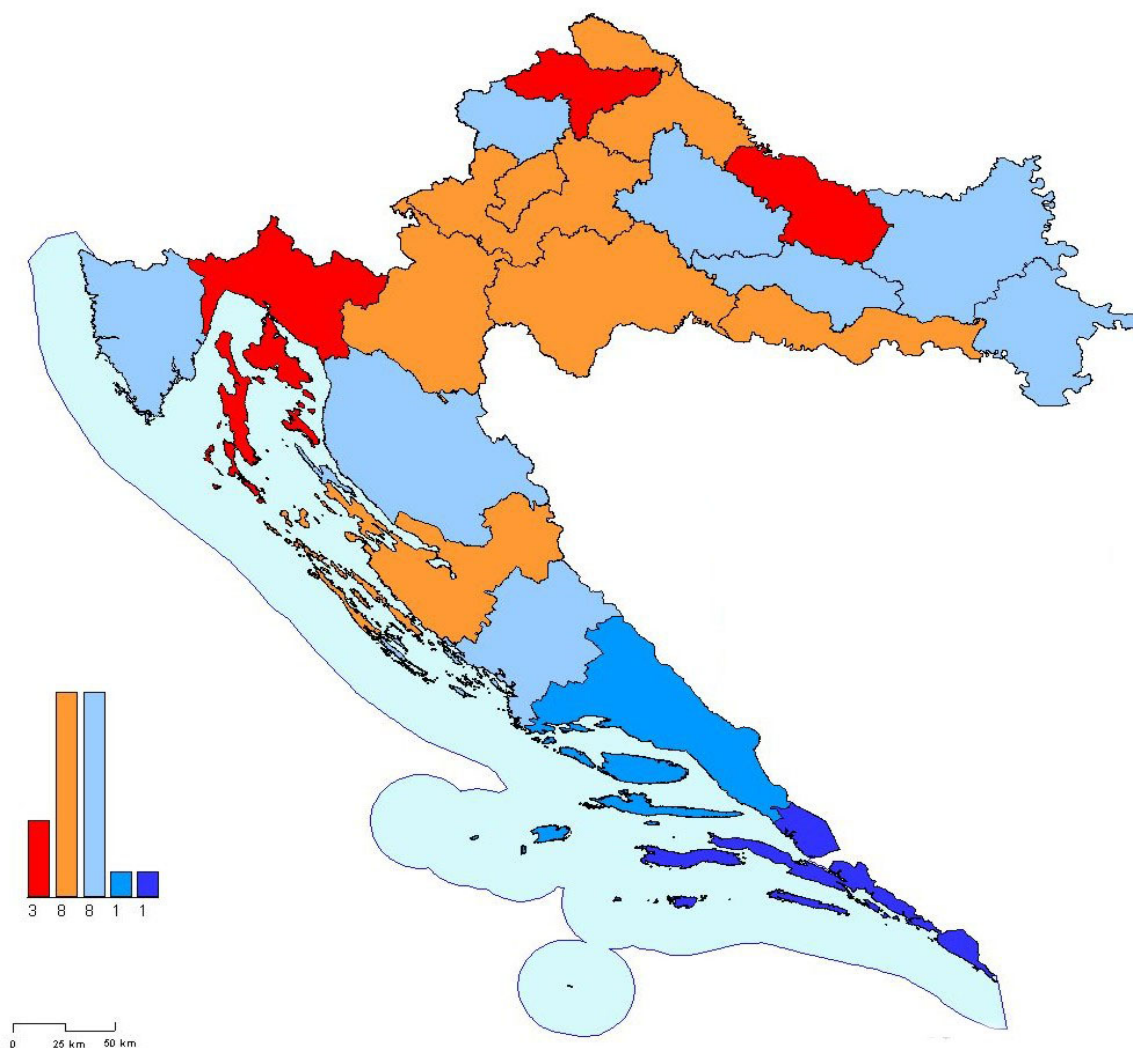
Prostorski plani vsebujejo grafične in tekstualne dele, napotke za njihovo izvajanje ter razne druge napotke pomembne za plan. Prostorski plani na občinskem in mestnem nivoju morajo biti v skladu z regionalnimi in republiški prostorskimi plani.

6.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Način priprave postopka javne razgrnitve se določa z občinskim ali mestnim statutom. Na njihovo vsebino se lahko vpliva s pripombami na plan v javni razpravi. Odločbo o sprejetju prostorskega plana se izda v uradnem listu (narodne novine) ali v službenem glasilu upravne enote, ki je pripravila plan.

6.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

Dinamika sprejemanja planov namenske rabe zemljišč po regijah v Republiki Hrvaški je razvidna na spodnji sliki.



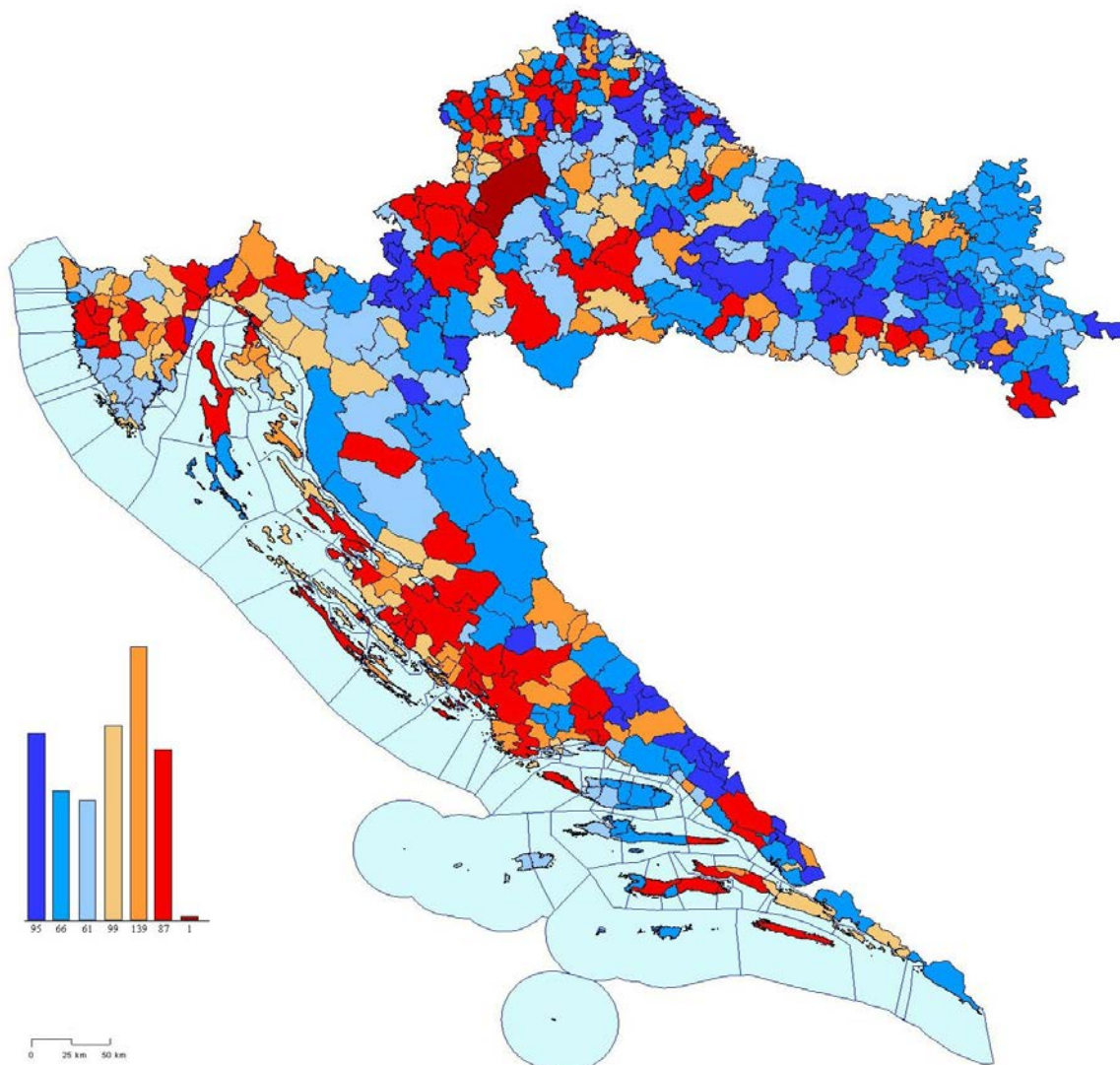
Vir: www.mzopu.hr

Slika: Dinamika sprejetja planov po regijah v Republiki Hrvaški

Dinamika sprejetja planov po regijah v Republiki Hrvaški:

- Sprejet do 31.03.2001
- Sprejet do 31.12.2001
- Sprejet do 31.12.2002
- objavljen v 2003
- je bil sprejet v letu 2003

Dinamika sprejemanja planov namenske rabe zemljišč po občinah in mestih v Republiki Hrvaški je razvidna na spodnji sliki.



Vir: www.mzopu.hr

Slika: Dinamika sprejetja planov po občinah in mestih v Republiki Hrvaški

Dinamika sprejetja planov po občinah v Republiki Hrvaški:

- V 95 občinah se še izdelava prostorskega plana ni začela.
- V 66 občinah so se začela pripravljala dela na izdelavi prostorskih planov.
- V 61 občinah je izdelan načrt priprave prostorskega plana.
- V 99 občinah je v teku javna razprava.
- V 139 občinah je izdelan končni predlog prostorskega plana.
- V 87 občinah je prostorski plan sprejet.
- Prostorski plan mesta Zagreb

6.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

Vsakdo se lahko pritoži na določila planov, če misli, da so v planu kršene njegove pravice. To je ustavna pravica vsakega državljana. Vrhovno in upravno sodišče pa ugotavlja, če so bili v planu kršeni zakoni ali predpisi.

6.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

Na podlagi sprejetih planov se za nameravano gradnjo izda lokacijsko dovoljenje. Odvisno od zahtevnosti objekta lokacijsko dovoljenje določa: obliko in velikost zemljišča, obliko in velikost objekta, namen objekta, ureditev zemljišča, način priključitve na javne povezave, zaščito okolja in razna določila, ki so pomembna pri gradnji in ureditvi zemljišča.

6.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

6.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

V Republiki Hrvaški je gradbeno dovoljenje (Građevinska dozvola) potrebno za vse novo gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, vzdrževanja in za odstranitev objekta.

Gradbeno dovoljenje (Građevinska dozvola) ni potrebno za: vzdrževanje stanovanjskega objekta, adaptacijo objekta, ki ni zahtevna gradnja ali del te gradnje, gradnja ali rekonstrukcija stanovanjskega objekta, ki je del vojaškega kompleksa, za dela, ki olajšajo gibanje težko pokretnih in nepokretnih oseb, gradnjo nekaterih enostavnih objektov.

Brez gradbenega dovoljenja (Građevinska dozvola) se lahko gradi tudi v slučaju naravnih nesreč ali vojnih in drugih nevarnosti, ki neposredno ogrožajo ljudi in okolico ter z njimi zmanjša njihov vpliv.

6.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

Za gradnjo enostavnih objektov gradbeno dovoljenje (Građevinska dozvola) izda upravna enota, na katerem območju leži nepremičnina.

Za izdajo gradbenega dovoljenja zahtevnejših objektov je pristojni organ ministrstvo za gradbene zadeve. Vrste zahtevnejših objektov:

- prometna infrastruktura: javne ceste, ceste ki povezujejo celotno ozemlje Republike Hrvaške s sosednjimi državami (državne ceste), železniške proge, letališča za mednarodni in notranji promet, telekomunikacijski objekti in objekti radija in televizije, pristanišča mednarodnega pomena,
- energetski objekti: elektrarne, prenosni elektroenergetski vodi s pripadajočimi transformatorskimi postajami, plinovodi in naftovodi,
- vodni objekti za regulacijo in zaščito,
- industrijski objekti: kemijska industrija, obrati za proizvodnjo jekla, objekti za proizvodnjo celuloze, rafinerije, objekti, pri katerih v tehnološkem procesu nastajajo nevarni odpadki,
- drugi objekti: objekti, ki so namenjeni skladiščenju nevarnih odpadkov, objekti za predelavo in skladiščenje odpadkov in nevarnih odpadkov, vojaški objekti, ki imajo posebni pomen pri obrambi države, objekti, ki stojijo na obmejnem pasu, objekti, ki stojijo na območju dveh občin, objekti, ki stojijo na naravovarstvenih območjih.

6.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Hrvaški urejajo številna določila in zakoni. Najbolj pomembna so:

- Zakon o urejanju prostora (Zakon o prostornom uređenju NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02). Namen zakona je podrobneje urediti področja, ki obsegajo prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev (prostorski ukrepi), opremljanje zemljišč za gradnjo, urejanje dejavnosti prostorskega načrtovanja.
- Zakon o gradnji (Zakon o gradnji NN br. 52/99, 75/99, 117/01, 175/03). Ureja tehnične predpise, določa bistvene zahteve in njihovo izpolnjevanje glede lastnosti objektov, določa gradnjo objekta, uporabo objekta, način odstranitve objekta, ureja inšpekcijsko nadzorstvo, določa sankcije za prekrške, ki so v zvezi z graditvijo objektov ter ureja druga vprašanja, povezana s projektiranjem, gradnjo in vzdrževanjem objektov.

6.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

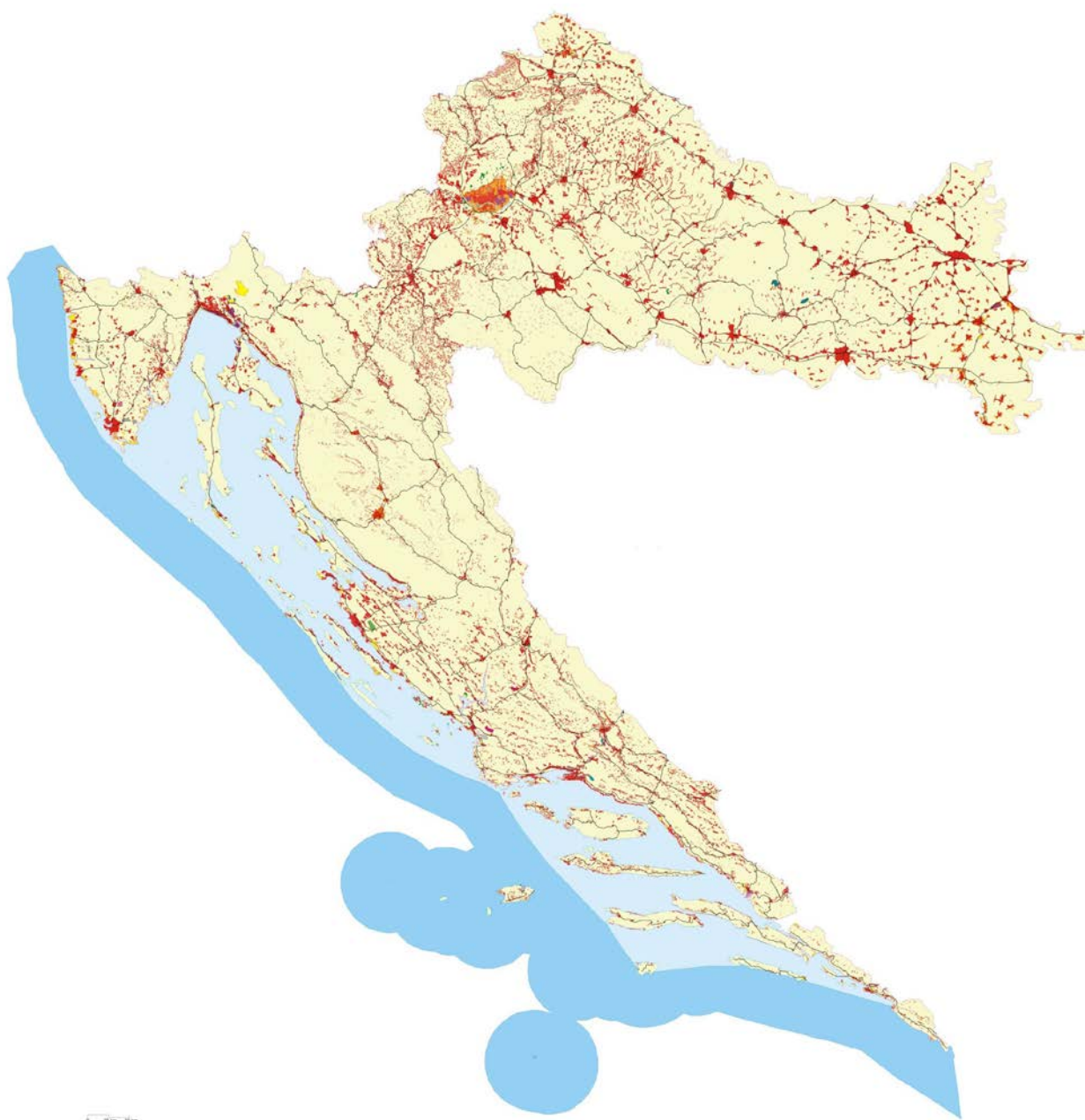
Gradnja je dovoljena na vseh območjih, ki so določena za gradnjo v prostorsko ureditvenih planih (Prostorni planovi).

Na območjih, ki niso predvidena za gradnjo, lahko izjemoma gradimo objekte, ki so namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami, kmetijsko gospodarske objekte, komunalno ureditvene objekte.

Zunaj poselitvenega območja se lahko gradi objekte, ki služijo kmetijski ali gozdarski dejavnosti, izkoriščanju drugih naravnih virov, obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami, prometne ali energetske objekte.

Na spodnji sliki je razviden namen uporabe prostora v Republiki Hrvaški.

- Naselja;
- Zemljišča namenjena gospodarski dejavnosti;
- Zemljišča namenjena turistični dejavnosti;
- Zemljišča namenjena športni dejavnosti;
- Zemljišča namenjena posebnim namenom.



Vir: www.mzopu.hr

Slika: Namen uporabe prostora v Republiki Hrvaški

6.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

V Republiki Hrvaški možnost pritožbe na izdano gradbeno dovoljenje obstaja, če noben zakonski pogoj ne nasprotuje tej možnosti. Pritožba mora upoštevati prostorske ureditvene pogoje in tehnične zahteve.

6.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži pri pristojnem upravnem organu investitor. Vsa potrebna soglasja pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja so naštetá v 88. členu zakona o gradnji, najbolj pomembna so: soglasje o kontroli projekta, soglasja vseh vpletenih strank in podobno.

6.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Če so priložena vsa dokazila in soglasja, ki so določena v zakonu o gradnji, je upravna enota dolžna izdati gradbeno dovoljenja v roku 30 dni od oddaje vloge. Za bolj zahtevne gradnje, ko je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja ministrstvo, je rok izdaje dovoljenja 60 dni.

Če vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja ni popolna, se vloga zavrne in se določi rok, v katerem mora stranka dopolniti vlogo.

6.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Investitor ima pravico do nadomestila stroškov, ki jih je pretrpel ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so za zavrnitev krivi drugi (sosedje, napake v postopku). Vložiti mora pritožbo na upravno sodišče in ta mora pritožbo rešiti v roku enega leta.

6.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

Pred izdajo gradbenega dovoljenja je sosedom omogočen vpogled v glavni projekt pridobitve gradbenega dovoljenja. Če zemljišče meji na več kot deset sosedov, jih je potrebno uradno seznaniti o nameravani gradnji. Pri večjih projektih je potrebna tudi javna razgrnitev projekta, če pa investitor predhodno pridobi vsa pisna ali ustna soglasja sosedov, javna razgrnitev ni potrebna.

6.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?

V Republiki Hrvaški je število črno gradenj v mestih majhno, na podeželju je teh gradenj veliko več. Za vse objekte zagrajene brez gradbenega dovoljenja se kazensko odgovarja, veliko objektov se tudi poruši.

7 PRIMERJAVA ODGOVOROV O UREJANJU PROSTORA IN PRIDOBITEVI GRADBENEGA DOVOLJENJA

Da bi dobili približen pregled bistvenih lastnosti o načinu urejanja prostora in pridobitvi gradbenega dovoljenja, smo povzeli bistvena določila in lastnosti za vsako obravnavano državo in Evropsko unijo.

7.1 ODGOVORI NA VPRAŠANJA, KI SE NANAŠAJO NA NAČIN UREJANA PROSTORA:

7.1.1 Kakšen je način urejanja prostora in kakšni prostorski akti obstajajo?

V vseh obravnavanih državah je določeno se prostor ureja s pomočjo prostorskih aktov, ki so lahko državni, regijski, občinski in mestni. Določena je tudi hierarhija in sicer, da morajo biti občinski akti v skladu z državnimi in regijskimi akti. Vrste ureditvenih aktov:

- v Republiki Sloveniji: državni prostorski akti, občinski prostorski akti, skupni prostorski akti;
- v Zvezni Republiki Nemčiji: deželni plani, regionalni plani, plan namenske rabe zemljišč, zazidalni načrt;
- v Republiki Italiji: glavni regijski plani, glavni provincijalni plani in občinski ureditveni plan;
- v Republiki Hrvaški: plani na republiškem nivoju, plani na nivoju regij in mesta Zagreb in plani na občinskem in mestnem nivoju.

7.1.2 Kdo izdeluje prostorske akte in kakšna je njihova vsebina?

Občinski prostorski plani določajo uporabo prostora na območju občine, definirajo vrsto zemljišč in poslopij, način zazidave, infrastrukturo in razna določila. Državni prostorski plani določajo temeljna pravila urejanja prostora, strategijo razvoja na območju države. Regijski prostorski plani pa določajo in urejajo način uporabe prostora na območju regije.

- V Republiki Sloveniji: državne prostorske akte sprejema pristojna državna institucija oziroma vlada, občinske prostorske akte sprejema pristojni občinski organ oziroma župan, skupne prostorske akte sprejema ministrstvo za prostor in občine;
- V Zvezni Republiki Nemčiji: deželne plane sprejema deželna oblast, regionalne plane sprejema regionalna oblast, plan namenske rabe zemljišč in zazidalni načrt pa pripravlja odgovorna občinska institucija;
- V Republiki Italiji: glavne regijske plane sprejema regijska institucija, glavne provincijalne plane sprejema provincijalna institucija, občinske ureditvene plane pa sprejema občinski odbor;
- V Republiki Hrvaški: plane na republiškem nivoju sprejema Zavod za prostorsko ureditev, plane na nivoju regij in mesta Zagreb sprejema regionalni zavod za prostorsko ureditev in upravna enota mesta Zagreb, plane na občinskem in mestnem nivoju pa sprejemajo in izdelujejo upravne enote občin.

7.1.3 Kolikšna je dostopnost sprejetih planov in vpliv na njihovo vsebino in določila?

Dostopnost sprejetih planov in informacije o izdanih gradbenih dovoljenjih je omogočena v večini članic EU. Na začetku priprave se obvesti javnost o lasnostih in ciljih predlaganega plana, omogočena je tudi možnost oddaje mnenj in javnih razprav. Ko plan dobi končno podobo, se ga javno razgrne kjer lahko vsakdo odda pripombe in predloge. Razen v Republiki Italiji ni potrebno pri pripravi plana seznaniti javnost, ko pa je plan sprejet se pa ga javno razgrne in v tem obdobju lahko vsakdo oda pripombe in predloge.

7.1.4 Kako dolgo se pripravlja plan namenske rabe zemljišč?

V povprečju občina članice EU potrebuje tri leta za sprejetje plana namenske rabe zemljišč.

- v Republiki Sloveniji: približno tri leta ali več let,
- v Zvezni Republiki Nemčiji: od tri do pet let,
- v Republiki Italiji: dve do tri leta, pri večjih mestih pa tudi do deset let,
- v Republiki Hrvaški: od tri so deset let.

7.1.5 Ali je možna pritožba na določila planov, ki so že v veljavi?

V večini članic EU in v vseh obravnavanih državah je možna pritožba na določila sprejetih planov.

7.1.6 V kolikšni meri določajo gradnjo sprejeti plani?

Namen EU je, da bi sprejeti plani urejali način gradnje in uporabo prostora, prav tako v vseh obravnavanih državah.

7.2 ODGOVORI NA VPRAŠANJA. KI SE NANAŠAJO NA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA:

7.2.1 Za katere posege v prostoru je potrebno in za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje?

- V Republiki Sloveniji je gradbeno dovoljenje potrebno za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in odstranitev objekta. Izjema med

objekti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, je enostavni objekt in za gradnjo objektov, ki so potrebni zaradi neposredno grozečih nevarnosti in drugih nesreč.

- V Zvezni Republiki Nemčiji je gradbeno dovoljenje potrebno skoraj za vse nove objekte, dozidave, konstrukcijske spremembe. Vsaka dežela pa sama določi, za katere objekte in posege ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.
- V Republiki Italiji za vsa gradbena dela potrebujemo dovoljenje izjema so vzdrževalna dela in manjši posegi na objektu.
- V Republiki Hrvaški je gradbeno dovoljenje potrebno za gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in odstranitev objekta. Gradbeno dovoljenje ni potrebno za vzdrževanje, rekonstrukcijo in adaptacijo objektov in za gradnjo objektov ob slučaju neposrednih naravnih in vojnih nevarnosti.

7.2.2 Kdo je pristojni organ za izdajo gradbenega dovoljenja?

V EU lokalna enota upravne skupnosti izda gradbeno dovoljenje, le za večje objekte ga izda višja upravna enota, lahko tudi ministrstvo pristojno za gradbene zadeve.

- V Republiki Sloveniji je za objekte državnega pomena pristojno ministrstvo za okolje, prostor in energijo, za objekte, ki niso državnega pomena je pristojna upravna enota lokalne skupnosti, na kateri leži nepremičnina.
- V Zvezni Republiki Nemčiji obstajajo trije načini pridobitve gradbenega dovoljenja in sicer za objekte, ki minimalno vplivajo na okolje (pristojni organ je upravna enota), objekti, ki močno vplivajo na okolje (republiški organ za prostorske in gradbene zadeve) in objekti državnega pomena (z ustavo določen postopek).
- V Republiki Italiji je pristojni organ za izdajo dovoljenj za zasebne objekte župan občine.
- V Republiki Hrvaški za gradnjo enostavnih gradbeno dovoljenje izda upravna enota, na katerem območju leži nepremičnina. Za izdajo gradbenih dovoljenj zahtevnejših objektov je pristojni organ ministrstvo za gradbene zadeve.

7.2.3 Kateri zakoni urejajo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

Način urejanja gradnje in prostora urejajo številni zakoni, najpomembnejši so:

- V Republiki Sloveniji: Zakon o urejanju prostora (ULRS št. 110/02) in Zakon o graditvi objektov (ULRS št. 110/02);
- V Republiki Nemčiji: Zvezni gradbeni zakonik (Baugesetzbuch – BauGB) in gradbeni predpisi (Bauordnungen)
- V Republiki Italiji: Zakon o urejanju mest in podeželja;
- V Republiki Hrvaški: Zakon o urejanju prostora (Zakon o prostornem uređenju) in Zakon o gradnji.

7.2.4 Kje je dovoljena gradnja?

- V Republiki Sloveniji ločimo dve vrsti poselitvenih območij, in sicer znotraj in zunaj poselitvenega območja. Zunaj poselitvenega območja je gradnja možna le če služi kmetijski, gozdarski dejavnosti ali obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami.
- V Republiki Nemčiji so določena tri različna območja: območja, ki so določena v zazidalnem načrtu, območja, ki so že močno zazidana in območja, ki se nahajajo na podeželju, kjer ni obstoječih gradenj.
- V Republiki Italiji je gradnja dovoljena na območjih, ki so določena v glavnem občinskem planu. Na kmetijskih območjih je gradnja dovoljena samo če je namenjena kmetijski proizvodnji.
- V Republiki Hrvaški se lahko gradi na območjih, ki so določena za gradnjo v prostorsko ureditvenih planih. Zunaj poselitvenega območja se lahko gradi objekte, ki služijo kmetijski, gozdarski dejavnosti ali obrambi in varstvu pred naravnimi nesrečami.

7.2.5 Kdaj je dovoljena pritožba na izdano gradbeno dovoljenje?

Možnost pritožbe na že izdano gradbeno dovoljenje je možna v večini članic EU in v vseh obravnavanih državah.

7.2.6 Katera soglasja potrebujemo pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

Pri oddaji vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja je soglasje pooblaščenega inženirja ali arhitekta zahtevano v večini članic EU. Vlogo za izdajo vloži investitor pri pristojnem organu za gradbene zadeve. Potrebna soglasja in priloge:

- v Republiki Sloveniji: podatki o parcelni številki in katastrski občini, podatki o vrsti zemljišča, dva izvoda projekta in druge listine;
- v Zvezni Republiki Nemčiji: soglasje inženirja ali arhitekta,
- v Republiki Italiji: soglasje inženirja ali arhitekta,
- v Republiki Hrvaški: soglasje o kontroli projekta, soglasje vseh vpletenih strank in podobno.

7.2.7 Kako dolgo poteka postopek pridobitve gradbenega dovoljenja?

V večini člani EU je rok izdaje gradbenega dovoljenja od enega do treh mesecev. Trajanje postopka pridobitve gradbenega dovoljenja:

- v Republiki Sloveniji: 30 dni, za zahtevnejše objekte pa 60 dni,
- v Zvezni Republiki Nemčiji: 3 mesece,
- v Republiki Italiji: 2 meseca,
- v Republiki Hrvaški: 30 dni, za zahtevnejše objekte pa 60 dni,

7.2.8 Kolikšna je možnost pritožbe ob zavrnitvi vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja?

V vseh obravnavanih državah obstaja možnost pritožbe in sicer na upravnem sodišču in samo v kratkem roku po izdaji odločbe o zavrnitvi, ponavadi se preveri če je bil postopek pridobitve gradbenega dovoljenja izpeljan po veljavnih zakonih in podzakonskih aktih.

7.2.9 Ali je potrebno uradno seznaniti sosede in ali se lahko tretja oseba pritoži pri postopku pridobitve gradbenega dovoljenja?

- V Republiki Sloveniji se seznanijo lastnike nepremičnin, ki so v neposredni bližini, lastnike zemljišč, na katerih je predviden dovodna pot ali komunalni priključki, drugi subjekti, če tako določa zakon.
- V Zvezni Republiki Nemčiji so stanovalci nekega območja predhodno obveščeni o nameravanih planih izgradnje v njihovi bližini.
- V Republiki Italiji so vse informacije o izdanih dovoljenjih dostopne na občinski oglasni deski.
- V Republiki Hrvaški, če zemljišče meji na več kot deset sosedov, jih je potrebno seznaniti nameravani gradnji.

7.2.10 Kako pogoste so črno gradnje?

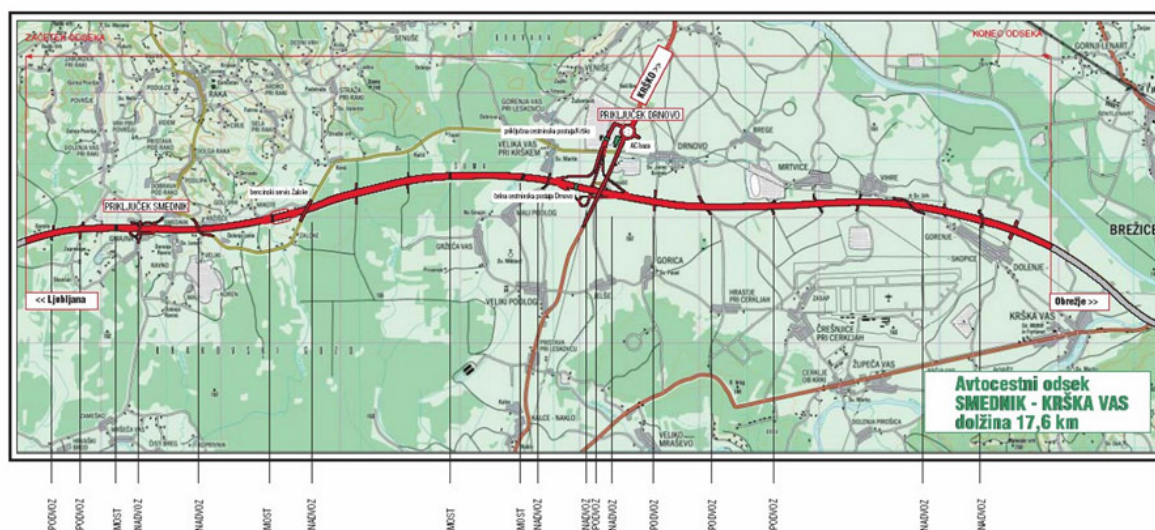
Število črnogradenj je v EU zelo majhno tudi v Republiki Sloveniji je v zadnjem času teh gradenj vedno manj. V Mediteranskih državah je črnogradnja velik problem.

8 PRIMER GRADBENEGA DOVOLJENJA

Kot primer gradbenega dovoljenja sem analiziral nadvoz 4 – 3 in pripadajočo deviacijo na avtocestnem odseku Smednik – Krška vas. Vse potrebne informacije sem pridobil pri nadzornem Inženirju ZIL Inženiring in izvajalca Gradis.

8.1 AVTOCESTNI ODSEK SMEDNIK – KRŠKA VAS

Na spodnji sliki je prikazan potek avtocestnega odseka Smednik – Krška vas z vsemi pripadajočimi objekti.



Vir: www.dars.si

Slika: Potek avtocestnega odseka Smednik – Krška vas

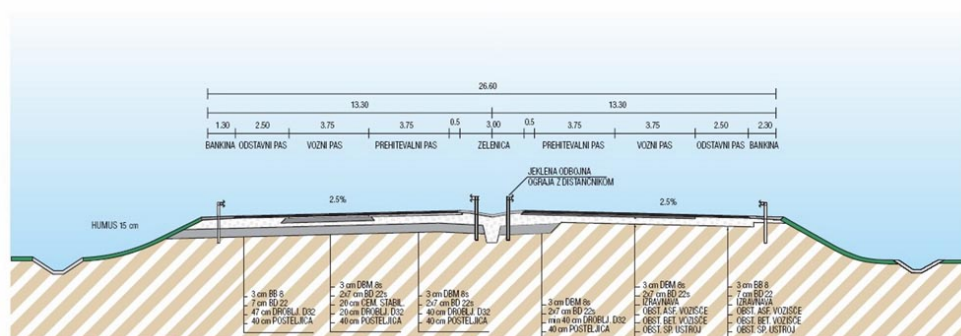
Avtocestni odsek Smednik – Krška vas je vmesni odsek med julija 2004 zgrajenim odsekom Kronovo – Smednik in odsekom Krška vas – Obrežje, ki je bil prometu predan novembra 2004. Izgradnja avtocestnega odseka Smednik – Krška vas je pomembna ne samo zaradi povezave južne Dolenjske s Slovenijo, pač pa tudi zaradi povezave avtocestne osi sever – jug, mednarodnega mejnega prehoda Karavanke z Avstrijo in meje s Hrvaško na Obrežju.

Avtocestni odsek Smednik – Krška vas je v celoti dolg 17,6 km. Od tega je bilo v letu 2004 dokončanih in predanih 13 km. Vmesni odsek v dolžini 4,58 km od Smednika do čelne cestninske postaje Drnovo pa je bil dokončan in v promet predan junija 2005.

8.1.1 Tehnične značilnosti

Odsek Smednik - Krška vas je zasnovan kot štiripasovna avtocesta z odstavnimi pasovi in vmesnimi ločilnim pasom. Normalni prečni profil znaša 26,60 m: vozna in prehitevalna pasova sta široka 3,75 m, odstavna pasova 2,50 m, bankini 1,30 m, srednji ločilni pas 3,00 m, robna pasova od srednjem ločilnem pasu pa 0,50 m. Največji vzpon avtoceste znaša 2 %, minimalni prečni sklon pa je 2,5 %. Najmanjši uporabljeni horizontalni radij je 4.000 m. Avtocesta je projektirana za računsko hitrost 120 km/h.

KARAKTERISTIČNI PROFIL AVTOCESTE - NASIP



Vir: www.dars.si

Slika: Karakteristični profil avtoceste

8.1.2 Tehnične značilnosti nadvoza 4-3

Nadvoz 4-3 poteka nas avtocesto AC A2 Karavanke – Obrežje in povezuje lokalno cesto Krško – Kostanjevica.

Temeljen je na pilotih in statično zasnovan kot kontinuiran AB omejeno prednapet okvir z obojestranskima konzolama.



Slika 1: Nadvoz 4 – 3

8.2 VSEBINA IN BISTVENA DOLOČILA V GRADBENEM DOVOLJENJU

Primer gradbenega dovoljenja se nanaša na gradnjo preobremenilnih nasipov na območju nadvoza 4-3 in deviacije 1-10 ter gradnjo nadvoza 4-3 na AC A2 Karavanke – Obrežje, odsek Smednik – Krška vas.

ZIL Inženiring d.d. je, po pooblastilu investitorja Družbe za avtoceste Republike Slovenije, zaprosil Ministrstvo za okolje, prostor in energijo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo preobremenilnih nasipov na območju nadvoza 4-3 in deviacije 1-10 ter gradnjo nadvoza 4-3 na AC A2 Karavanke – Obrežje, odseku Smednik – Krška vas.

V postopku je bilo vlogi priloženo:

- Lokacijski načrt, Poročilo o vplivih na okolje. PGD ter soglasja in mnenja pristojnih organov in organizacij,
- Dokazila o pravici graditi na zemljišču.

Investitor je med postopkom predložil tudi ekspertno mnenje v zvezi z upoštevanjem okoljevarstvenih ukrepov v PGD za začetna dela. Iz ekspertnega mnenja izhaja, da so okoljevarstvenih ukrepi določeni v Lokacijskem načrtu in Poročilu o vplivih na okolje v PGD upoštevani in izpolnjeni.

Določeni so tudi pogoji in obveznosti, ki jih investitor mora opraviti pred pričetkom gradnje in po končani gradnji.

Glede na to, da imajo stranski udeleženci pravico biti seznanjeni z zahtevkom investitorja, O priloženi dokumentaciji in potekom postopka, se opravi zaslišanje stranskih udeležencev. Upravni organ je v okviru predmetnega dovoljenja določil 8. stranskih udeležencev od katerih se je obravnave udeležil samo eden. Iz povratnic o povabilu na obravnavo ostalih 7. stranskih udeležencev izhaja, da so bili v postopku pravilno vabljeni in bili v vabilu izrecno opozorjeni, da se bo, če ne opravičijo svoje odsotnosti na obravnavi, štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo brez pripomb.

Glede zahteve stranskega udeleženca, ki se nanaša na odškodnino zaradi stranske škode, upravni organ navaja, da mora investitor, če med gradnjo avtoceste komurkoli povzroči škodo, to škodo pravi ali povrni.

9 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi z naslovom OD PLANA DO GRADBENEGA DOVOLJENJA smo ugotavljali splošne značilnosti glede urejanja prostora in pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja v Evropski Uniji in podrobnosti v zvezi s tem v Republiki Sloveniji, Republiki Nemčiji, Republiki Italiji in Republiki Hrvaški, ki bi zanimale bodoče investitorje v posamezni državi.

Način urejanja prostora in izdaja gradbenega dovoljenja v obravnavanih državah je najbolj podoben v:

- načinu urejanja prostora,
- sprejemanju prostorskih aktov in planov,
- načinu izdaje gradbenega dovoljenja.

Največ razlik je v:

- dostopnosti sprejetih planov,
- času sprejetja plana namenske rabe zemljišč,
- zahtevanih dovoljenjih za gradnjo (V Republiki Hrvaški gradbeno dovoljenje in lokacijsko dovoljenje)
- času izdaje gradbenega dovoljenja,
- in kot posledica v številu črnih gradenj.

VIRI

Zbirka predpisov: Urejanje prostora in graditev objektov. 2004, Lj., Ur.l. RS

Gerd Schmidt – Eichstaedt. Land use planning and Building permission in the European union. ZRN., S.n.

Internetni leksikon. <http://www.wikipedia.org> (09.01.2005)

Spletna stran Ministrstva za zaščito okolja, prostorske ureditve in gradnje na Hrvaškem. <http://www.mzopu.hr> (14.01.2005)

Spletna stran Federalni statističnega urada Zvezne Republike Nemčije. <http://www.destatis.de> (07.11.2005)

Spletna stran statistični urada Republike Hrvaške. <http://www.dzs.hr> (7.11.2005)

Spletna stran statistični urada Republike Italije. <http://www.istat.it> (07.11.2005)

Spletna stran Ministrstva za okolje in prostor v Sloveniji. <http://gov.si/mup/> (08.01.2005)

Spletna stran Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji. <http://www.dars.si> (09.05.2005)

Statistični letopis 2004. Statistični urad republike Slovenije. 2004., Lj., str: 377, 635, 637, 638, 639, 642, 643, 646.

Maruška Šubic Kovač. Mednarodna primerjalna analiza cen stavbnih zemljišč. Lj., FGG