



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

PRISTOJNOST OBČINSKIH INŠPEKTORJEV PO GZ-1 IN ZUREP-3

MOP, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja

november 2022



Zakaj občinski inšpekcijski nadzor po GZ-1 in ZUreP-3?

Z nalogo nadzora nad enostavnimi objekti, nezahtevnimi objekti in negradbenimi posegi v prostor, ki jih ZUreP-3 in GZ-1 dodeljujeta občinski inšpekciji so občine dobile orodje, s katerim lahko bolj učinkovito skrbijo za urejenost svojega prostora.

Gre za eno od izvirnih pristojnosti občine po zakonu o lokalni samoupravi (21. člen: občina načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči).

Vzpostaviti bo treba dobro sodelovanje med občinsko upravo in občinskimi inšpektorji.



STARO / Zakon o urejanju prostora – ZUreP-2 / 2018

Ni določal nalog občinskih inšpektorjev.



STARO / Gradbeni zakon – GZ / 2018

8. člen

Občinski inšpektorji opravljajo inšpekcijski nadzor nad gradnjo, za katero po GZ ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti (PIA) in drugimi predpisi občine.

5. člen

Brez gradbenega dovoljenja se lahko izvede:

- enostaven objekt
- začasen objekt
- vzdrževanje objektov
- vzdrževalna dela v javno korist
- odstranitev objekta
- izrečen inšpekcijski ukrep



Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 / 2022

285. člen

Občinska inšpekcija je pristojna za inšpekcijski nadzor nad:

- skladnostjo izvajanj vseh negradbenih posegov v prostor z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora in z občinskim prostorskimi izvedbenimi akti (PIA)
- priglasitvijo nameravanega posega v prostor, kadar je predpisana, in izvajanje posegov v prostor v skladu z njo,
- delom občinskega urbanista v skladu s šestim, sedmim (in osmim – NAPAKA) odstavkom 46. člena,
- priklopom objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti komunalnega prispevka in priklopom začasnih objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti prispevka začasne objekte.



Gradbeni zakon – GZ-1 / 2022

10. člen

Občinski inšpektorji opravljajo inšpekcijski nadzor nad gradnjo :

- za katero po GZ-1 ni predpisano gradbeno dovoljenje, v delu, ki se nanaša na skladnost s prostorskimi izvedbenimi akti (PIA) in drugimi predpisi občine. (V delu, ki se nanaša na bistvene zahteve pa gradbeni in drugi inšpektor.)
- **nadzor nad gradnjo nezahtevnih objektov izvaja tudi občinski inšpektor... (3. odstavek 10. člena GZ-1)**

Nazor tudi nad prijavo začetka gradnje (za enkrat samo prijava začetka začasnega skladiščnega objekta in nezahtevnega objekta)



Gradbeni zakon – GZ-1 / 2022

5. člen (v povezavi s 5. točko 3. člena)

Brez gradbenega dovoljenja se lahko izvede:

- enostaven objekt
- začasen objekt
- vzdrževanje objekta
- vzdrževalna dela v javno korist
- **manjša rekonstrukcija**
- **odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki je od objekta na tuji sosednji nepremičnini oddaljen VEČ kot en meter**
- **odstranitev enostavnega in nezahtevnega objekta**
- izrečen inšpekcijski ukrep



Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 / 2022

POSEG V PROSTOR

3. člen, 32. točka

Poseg v prostor je:

- gradnja objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev (**gradbeni poseg**)
- izvedba dejanj, s katerim se ustvarjajo, spreminjajo ali vzdržujejo druge ustvarjene in naravne fizične strukture v prostoru ter spreminja njegova podoba ali raba (**negradbeni posegi**).

Negradbeni posegi so namreč posegi, ki niso gradnja objektov, lahko pa močno vplivajo na kvaliteto življenja, podobo naselja ali krajine (odprtega prostora).



Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 / 2022

Občinski prostorski izvedbeni akti (PIA):

- Občinski prostorski načrt (OPN)
- Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN)
- Sklep o lokacijska preveritev
- Odlok o urejanju naselij in krajine



Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 / 2022

Temeljna pravila urejanja prostora (temeljna pravila prostorskega reda):

Določena v 18. do 39. členu

Podrobnejša pravila urejanja prostora:

Lahko jih sprejme Vlada z uredbo / trenutno še ni sprejetih



Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3 / 2022

Dve neposredno uporabni temeljni pravili urejanja prostora:

21. člen (5. in 6. odstavek)

Na obstoječih objektih so NE GLEDE NA PIA, vedno dovoljeni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja ter
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

Pri izvajanju teh posegov se upoštevajo določbe PIA glede oblikovanja ter morebitne zahteve glede pridobitve mnenj ali soglasij s področja kulturne dediščine.

35. člen

V območjih, ki so po namenski rabi prostora kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča izven poselitvenih območij, je NE GLEDE NA PIA prepovedano postavljanje trajnih ali začasnih objektov, naprav ali predmetov za oglaševanje.

310. člen (prehodne določbe): 35. člen se uporablja od 1. 1. 2024.



OBJEKT PO GZ-1

objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov, proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, ki jih objekt potrebuje za svoje delovanje; objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo; za objekt se štejeta tudi začasni objekt in grajeni objekt na drevesu, ki je namenjen opravljanju dejavnosti;



Nasip, izkop, utrjena površina

Utrjena površina, nasip ali izkop, niso samostojni gradbeni inženirski objekti, če gre le za del procesa gradnje, ki se konča z zgrajenim objektom ali delom objekta. Npr. nasipanje in utrjevanje površine za namen parkiranja vozil se po namenu uporabe klasificira kot CC-SI 21122 Parkirišča izven vozišča. Če se v prostoru le nasipa material ali izvaja izkop ali se površina utrjuje, njegova posledica ni (zgrajen) objekt, gre za negradbeni poseg v prostor .

Nasipi po uredbi (pozor tudi pasja uta na hribu)

- Utrjena brežina, armirana zemljina
- Gabion



ENOSTAVNI OBJEKT

(5) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena se za enostavni objekt štejejo tudi:

1. priključek,
2. vrtina za zajem toplote iz vode in zemljine,
3. ekološki otok,
4. **objekt za oglaševanje in informacijski pano,**
5. naprava in gradbeni element za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja,
6. urbana oprema in spominska obeležja, ki se gradijo na obstoječih javnih površinah,
7. zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije.



MANJŠA REKONSTRUKCIJA

Pisno mnenje in potrdilo o ustreznosti izvedbe s strani pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva:

- Statične ojačitve posameznega ali več posameznih konstrukcijskih elementov.
- Zamenjava istovrstnih posameznih konstrukcijskih elementov, v katero spada na primer zamenjava ostrešja ali delov medetažne konstrukcije.
- Zamenjava elementov javnega vodovoda in javne kanalizacije.
- Dolbenje utorov in niš v nosilno konstrukcijo.
- Izvedba odprt in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprt in v objektu, ki ne presegajo ene tretjine površine posameznega konstrukcijskega elementa in niso širši od 2 m.
- **Povečanje obstoječih prebojev fasade** stavbe do 2 m, pri čemer velikost povečanja odprtine ne sme presegati ene tretjine površine fasade.
- **Novi preboji fasade stavbe**, če je ravnina fasade, na kateri se izvajajo preboji, od meje zemljišča drugega lastnika oddaljena več kot 2 m, pri čemer velikost novih prebojev ne presega ene tretjine površine fasade in noben preboj ni širši od 2 m.
- Vgradnja dvigala v notranjosti objekta, s katerim se posega v nosilno konstrukcijo.



MANJŠA REKONSTRUKCIJA

Poleg pisnega mnenja in potrdila o ustreznosti izvedbe s strani pooblaščenega strokovnjaka tudi soglasje občine glede skladnosti posega s PIA:

- **Manjše povečanje prostornine**, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter pomeni izvedbo posameznih konstrukcijskih elementov na objektu:
 - izvedba frčade,
 - vsaj z dveh strani odprt nadstrešek na obstoječi pohodni strehi,
 - dvig obodnega zidu pod poševno streho za višino horizontalne vezi za največ 0,3 m.
- **Prizidava nakladalnih ramp in klančin.**
- **Izvedba nepohodnega konzolnega nadstreška** površine od 2 m² do 6 m².
- **Prizidava zunanjega odprtega stopnišča ali dvigala**, ki ne povezuje več kot treh etaž in je zunanji rob stopnišča ali dvigala oddaljen od sosednjega objekta drugega lastnika več kot 4 m.



RAZVRŠČANJE objektov po starih predpisih

2003

- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) Uradni list RS, št. 110/02
- PRAVILNIK o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04, 100/05),



2007

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B) (Uradni list RS, št. 126/07)
- UREDBA o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/08 in 18/13)



RAZVRŠČANJE objektov po starih predpisih

2013

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1D) (Uradni list RS, št. 57/12)
- UREDBA o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. **18/13**, 24/13, 26/13, 61/17 – GZ, 61/17 – ZUreP-2 in 37/18)



2018

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1)
- UREDBA o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18, 199/21 – GZ-1 in 96/22)
- TEHNIČNA SMERNICA TSG V-006:2018 Razvrščanje objektov



ZAČASNI OBJEKT

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt.... za objekt se štejeta tudi začasni objekt.... ;

4. člen GZ-1: Začasni objekt je:

- **začasni sezonski objekt** - skladen s PIA
- **začasni nujni objekt** - lahko neskladen s PIA
- **začasni skladiščni objekt** – skladen s PIA

(podrobna merila zanje določa Pravilnik o začasnih objektih (Uradni list RS, št. 79/22))

in

- **začasni gradbiščni objekt** *(objekt na gradbišču, ki je postavljen znotraj gradbišča, za čas gradnje objekta in se bo podrobneje urejal z Uredbo o gradbiščih)* – lahko neskladen s PIA

(3) Objekt je začasni objekt, če je narejen v montažni izvedbi ali je objekt proizvod.



ZAČASNI SEZONSKI OBJEKT

Objekt, ki se **postavi za namen in čas prireditve**: *npr. montažni oder, montažni pokrit prireditveni prostor, montažne tribune za gledalce, montažni objekt za gostinsko ponudbo*

objekt, **namenjen sezonski ponudbi**, vendar ne več kot za šest mesecev v istem koledarskem letu: *npr. montažni gostinski objekti, montažni objekti za športno, turistično, trgovsko in storitveno dejavnost; pri čemer so lahko postavljeni tudi kot dopolnitev obstoječih objektov*

določa splošni pogoji za postavitvev 2. členu npr.:

- postavitvev ni v nasprotju s prostorskimi izvedbenimi akti
- niso potrebni novi priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture oziroma se objekte lahko priključi na obstoječe priključke,
- pri postavitvi se ne izvaja izkopov globljih od 1 m
- ne ovira dostopov, omogočena intervencij
- zagotovljena mehanska in požarna varnost
-



ZAČASNI SKLADIŠČNI OBJEKT

objekt:

- namenjen skladiščenju nenevarnih snovi in sanitarni objekt
- postavljen ob obstoječih proizvodnih ali skladiščnih objektih, v katerih se že izvaja dejavnost investitorja,
- postavljen le enkrat na gradbeno parcelo objekta
- ne več kot za tri leta, pri čemer rok začne teči osem dni od evidentirane prijave začetka gradnje

Prijava začetka gradnje je evidentiran, ko je izdano soglasje občine oziroma v 15 dneh po popolnosti prijave na občino (284(7) člen ZUreP-3).

Pravilnik poleg splošnih določa še dodatne pogoje:

- ne smejo biti višji od 10 m in ne smejo presegati bruto tlorisne površine 1000 m²
- za zagotavljanje varnosti pred požarom morajo biti od sosednjega objekta investitorja in od sosednje tuje nepremičnine odmaknjeni vsaj 5 m, bližje pa (če to dopušča prostorski akt) le z mnenjem pooblaščenega inženirja s področja požarne varnosti
- montažni elementi začasnega skladiščnega objekta ne smejo biti izdelani iz betona, razen predizdelanih sider in betonskih talnih uteži



OBJEKT PROIZVOD

- kot celota dan na trg kot proizvod (proizvajalec varnost celote objekta proizvoda zagotovi v skladu s predpisom, ki ureja splošno varnost proizvodov, in je iz tehnične dokumentacije objekta proizvoda razvidno, da so za predvideni namen objekta izpolnjene tudi zahteve gradbenotehničnih predpisov)
- za postavitev se ne uporabljajo betonska in zidarska dela ali se na mestu postavitve ne varijo konstrukcijski elementi
- nima lastnih komunalnih in drugih priključkov in
- ni enostavni objekt.



OBJEKT PROIZVOD

- kot celota dan na trg kot proizvod (proizvajalec varnost celote objekta proizvoda zagotovi v skladu s predpisom, ki ureja splošno varnost proizvodov, in je iz tehnične dokumentacije objekta proizvoda razvidno, da so za predvideni namen objekta izpolnjene tudi zahteve gradbenotehničnih predpisov)
- za postavitve se ne uporabljajo betonska in zidarska dela ali se na mestu postavitve ne varijo konstrukcijski elementi
- nima lastnih komunalnih in drugih priključkov in
- ni enostavni objekt.



ZAČETEK POSTOPKA PO URADNI DOLŽNOSTI:

- Kakršnokoli dejanje, s katerim se ugotavlja dejansko in pravno stanje
- Posebni ugotovitveni postopek – skrajšani postopek
- Natančno voditi spis, vse evidentirati
- Čim več slikovnega gradiva, izpiski iz javnih evidenc, vse dokumentirati
- Prijazen odnos do strank, povprašati kaj in kako delajo, so si kaj pridobili ali ne (da že stranka poda podatke o dejanskemu stanju: kdaj, kdo je gradil, na kaki podlagi ...)
- **NAČELO ZASLIŠANJA!**



ZADREGE V POSTOPKU

- NESKLADNA/NELEGALNA GRADNJA

(tudi pri nezahtevnih objektih, ko se preverja skladnost s PIA, npr. pri gradnji podpornega zidu, ograje)

- KDO JE INŠPEKCIJSKI ZAVEZANEC

(lastnik zemljišča, objekta ali dela objekta, na katerem se izvaja gradnja) – PRAVNO NASLEDNIŠTVO

- GRADNJA NA TUJEM: kdo je inšp. zavezanec, če investitor umre

- STRANSKI UDELEŽENCI V INŠP. POSTOPKU

- NATANČNA UGOTOVITEV IN OPIS OBJEKTA
(povezanost s tlemi!)



LOČITI

1. postopek izdaje inšpekcijske odločbe
2. postopek prisilne izvršbe
(prisilitev nedenarne obveznosti: po drugih osebah oziroma s prisilitvijo: obrazložiti zakaj eno oz. drugo)
 - uporaba določb ZIN in ZUP



ODLOČBA

- SESTAVNI DELI PO ZUP
- JASEN IN DOLOČEN IZREK
- ODLOČITEV PO TOČKAH
- NAJPOMEMBNEJŠA JE OBRAZLOŽITEV
(kateri ukrep, zakaj, kako ste prišli do uporabe določb GZ-1, vse napisati o gradnji, o zavezancu, o str. udeležencih, obvezna seznanitev strank o vseh okoliščinah in dejstvih, na katerih temelji odložba: načelo zaslišanja, opredeliti se do dokaznih predlogov, opredeliti se do navedb strank ...)