
STROKOVNA POMOČ

ETAŽNOST IN OBLIKOVANJE OBJKETA

Oblikovni pogoji za objekte in pogoji umeščanja objekta v prostor

V 1.:

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja sem povabljen na ustno obravnavo kot stranka v postopku. Načrtovani gradnji nasprotujem od samega začetka in moje nasprotovanje se sproti rešuje na tak ali drugačen način. Ker je objekt že zgrajen in se sedaj ureja novo gradbeno dovoljenje, ki bo objekt legaliziralo me zanimajo zakonske podlage za nasprotovanje oz. odobravanje določenih parametrov objekta. V vsakem gradbenem dovoljenju oz dokumentaciji za pridobitev le tega obstaja odstavek, besedilo, ki govori nekaj v smislu 'Objekt se oblikovno umešča v prostor...'. Zanima me, ali je stavek, besedna zveza kako zakonsko opredeljena, ali je to pač prepuščeno subjektivnemu mnenju posameznega arhitekta? v konkretnem primeru govorimo o objektu višine 16m, ki se po besedah projektanta zliva z okolico, kar pa nikakor ne drži. Drugo vprašanje pa se nanaša na določanje nulte točke in zakonske podlage za slednje. Zanima me kako je z zakonom določena nulta točka, kje se lahko nahaja in kaki so ostali parametri. V konkretnem primeru je za nulto točko in pritličje vzeta etaža, ki je 2m nad višino terena, ki se ga sicer zasipa in s tem se pod pritličjem delata dve etaži, kleti, ki bi v nasprotnem bili šteti ali delno šteti v volumen hiše in bi zadeva bila zakonsko neizvedljiva. Ker želim argumentirano nastopiti v postopku se z vprašanji obračam na vas, saj menim, da vi kot organ nadzirate delovanje vaših članov in poznate njihovo strokovnost, kakor tudi zakonske omejitve.

O 1. (13. 09. 2009):

Vaše pravice kot stranki v postopku in zakonske podlage bi vam moral pojasniti referent na Upravni enoti, ki vas je povabil na ustno obravnavo. Zelo težko je odgovoriti na vaše vprašanje brez vpogleda v celotno problematiko, zato je podani odgovor bolj splošne narave. Kot stranka v postopku imate pravico nasprotovati predvideni gradnji, vendar morate za to imeti tehtne razloge in strokovne obrazložitve. Vsak projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je izdelan na podlagi splošne zakonodaje, na nivoju državne (zakoni, predpisi) in lokalne zakonodaje na nivoju občine (npr. odloki o prostorskih aktih, komunalni ipd.). Vaše nasprotovanje mora biti prav tako v okvirjih zakonov in predpisov, tako državnih kot tudi občinskih. Kot stranka lahko nasprotujete na dva načina, in sicer kot sama stranka, ali preko izvedenca, ki je strokovna oseba in ima strokovno znanje o določeni problematiki. O tem, kdaj lahko nastopate sami, kdaj pa morate imeti izvedenca, odloča referent na Upravni enoti. Oblikovni pogoji za objekte in pogoji umeščanja objekta v prostor morajo biti določeni v občinskih prostorskih aktih, kot so prostorsko ureditveni pogoji (PUP) ali občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), oziroma zazidalni (ZN) in ureditveni načrti (UN), ki so izdelani na podlagi stare zakonodaje in so še v uporabi. Za posamezen objekt na določeni parceli v prostoru velja določen prostorski dokument. Podatke o tem, kateri dokument je veljaven na določeni parceli, dobite na občini. Prav tako na občini lahko zahtevate vpogled v te dokumente in občina vam ga mora odobriti. V prostorskem aktu občine lahko preverite, ali je projektant upošteval vse pogoje, navedene v tem prostorskem aktu, tudi višino oziroma etažnost objekta. Pri tem se mora upoštevati splošna zakonodaja, in sicer Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1), ki v 2. členu točno definira posamezne etaže (kaj je

pritličje, nadstropje, klet in mansarda). Tako je npr. pritličje del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo. V zakonu ni posebej precizirano, ali je »zemeljska površina« mišljena kot naravni ali nasuti teren. Smiselno je, da je mišljen naravni teren, vendar vam natančno obrazložitev lahko poda le Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, ki je pripravljavec tega zakona. Kota naravnega terena (zemeljske površine) je razvidna v geodetskem načrtu, ki ga mora izdelati pooblaščen geodet. Višina objekta je lahko določena numerično (npr. 10.00 m), po etažah (npr. K+P+M – klet, pritličje, mansarda) ali opisno (npr. da mora biti višina usklajena z okoliškimi objekti, ali da se mora zlivati z okolico ipd.). Kot stranka, ki ni strokovnjak na tem področju, morate najpogosteje poiskati pomoč izvedenca pri opisnih določilih. V primeru izdaje gradbenega dovoljenja, s katerim se ne strinjate, imate možnost ugovora, v tem primeru lahko samo s pomočjo izvedenca dokazujete, da projektant ni upošteval določil občinskega prostorskega akta. Če zaključite, da je projektant upošteval pogoje iz prostorskega akta, vendar ste mnenja, da ti pogoji niso sprejemljivi v prostoru, potem morate na občini vložiti zahtevo za spremembo tega prostorskega akta, vendar ta vaša zahteva ne zadrži izdaje gradbenega dovoljenja. Občina odloča o tem, ali bo vaši zahtevi ugodila ali ne. Opozarjamo vas, da če bi bilo ugodeni vaši zahtevi, sprememba prostorskega akta traja do cca 1 leto. Če dokažete, da projektant ni upošteval določil občinskega prostorskega akta, mora projektant popraviti projektno dokumentacijo. Glede samega postopka pritožbe in rokov za njeno oddajo svetujemo, da bodite pozorni na pravni pouk, ki je naveden na koncu vsake odločbe, kjer so navedene vaše pravice in roki za njihovo uveljavitev, ali da se obrnete na odvetniško službo. Glede določevanja nulte točke je v 4. alineji 1. odstavka 18. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) določeno, da se mora v projektu določiti značilne absolutne in relativne višinske kote. Kolikoli in kje je nulta točka objekta, je subjektivna odločitev vsakega projektanta, ki jo dovoljuje zakonodaja. Ponavadi se za nulto točko vzame kota pritličja.

Mansarda

V 2.:

Pri projektiranju in gradnji enodružinske hiše smo prišli do vprašanja, kaj je mansarda. Glede na določila v planskih aktih je bil višinski gabarit določen K+P+M. Predvidena je bila klasična gradnja z lesenim ostrešjem. Strop in poševnina nad mansardo je bila predvidena lesena – špirovci, stropniki, toplotna izolacija in zaključek s mavčnokartonskimi ploščami (priloga 1). Za projekt je bilo pridobljeno pravnomočno in dokončno gradbeno dovoljenje. Med gradnjo se je v mansardi izvedla armiranobetonska plošča (priloga 2), ker je bilo skupaj s statikom ugotovljena kot boljša tehnična rešitev, kajti na podstrešnem delu, ki ni namenjen bivanju, naj bi bil postavljen sistem rekuperacije. Sistem prisilnega prezračevanja je bil vključen že v fazi PGD. AB mansardna plošča je bila vključena v fazi PZI, ko je bil narejen statični izračun in armaturni načrt, tako da je objekt ustrezno izveden. Višinsko se objekt ni spremenil, še vedno je na nivoju mansarde poševnina, ki je sedaj armiranobetonska namesto iz mavčnokartonskih plošč. Nad AB mansardno ploščo so postavljeni špirovci, ki ležijo na legah. Po ogledu objekta, je uradna oseba ugotovila, da objekt tlorisno ustreza gradbenemu dovoljenju višinsko pa ne. Ker je v mansardi izvedena AB mansardna plošča, po njihovem mnenju to ni več mansarda, temveč nadstropje, in da je nad tem nadstropjem še podstrešje, s čimer se projektanti ne strinjamo. Torej, objekt naj bi bil etažnosti K+P+1+Po. Podstreha se običajno ne šteje kot etaža, če ta ni namenjena bivanju. Do podstrehe je izvedena samo odprtina za izvlečne stopnice, s čimer je omogočen dostop za vzdrževanje strehe, prezračevalnih naprav sistema prisilnega prezračevanja in čiščenju dimnika. Definicija mansarde po ZGO-1 – 2. člen 1. odstavek, točka 1.1.4.: »mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in

neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho. Za izvedbo AB mansardne plošče se bo naredila sprememba PGD. Ali je sprememba etažnosti utemeljena, pa se za strokovno mnenje obračam na vas. Prosim za vašo obrazložitev, kdaj je etaža mansarda in kdaj ne ter kako je to v našem primeru, da v prihodnje ne bi prihajalo do nesporazuma.

O 2. (17. 10. 2012):

ODGOVOR ZAPS:

Po pregledu gradbenih predpisov ugotavljamo, da je definicija mansarde zapisana le v Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) ter da je glede na opis iz 1.1.4. točke 2. člena ZGO-1 definicija neodvisna od konstrukcije. Bistveno je, da se mansarda nahaja neposredno pod poševno streho, ter da prostori nad njo niso namenjeni bivanju. V skladu z navedenim menimo, da na začetku opisana situacija v celoti ustreza definiciji mansarde iz 2.člena ZGO-1.

ODGOVOR MZIP

Spoštovani, v dopisu, ki ste ga naslovili na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, nas prosite, da se opredelimo do vašega odgovora stranki, ki sprašuje o tem, kaj se šteje za mansardo, kaj za pritličje, kako pravilno upoštevati etažnost.

Vaš odgovor, ki ste nam ga posredovali, je pravilen v delu, ko ugotavljate, da »da je definicija mansarde zapisana le v Zakonu o graditvi objektov (ZGO-1) ter da je glede na opis iz 1.1.4.točke 2. člena ZGO-1 definicija neodvisna od konstrukcije.« V delu, ko ugotavljate, da » je bistveno, da se mansarda nahaja neposredno pod poševno streho, ter da prostori nad njo niso namenjeni bivanju« pa se strinjamo le delno, kar je pojasnjeno v nadaljevanju. Stranka se je namreč z istim vprašanjem obrnila tudi na Ministrstvo za infrastrukturo in že prejela naslednji odgovor:

Glede vašega vprašanja ugotavljamo, da gre za konkreten upravni postopek, ki ga ne vodi tukajšnji upravni organ. Tukajšnje ministrstvo se ne more in ne sme vnaprej opredeljevati do konkretnega upravnega postopka, tudi de bi poznalo podrobnosti takega postopka. To bi pomenilo kršitev načela dvostopenjskega odločanja in kršitev predpisov. Upravna enota inšpekcijski organ sta namreč pri odločanju povsem samostojni in noben organ ne sme odločiti namesto njiju ali vplivati na njuno odločitev. Ne glede na zgoraj navedeno, vam v zvezi s tem pojasnjujemo: Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, St. 110/02, 97103,41104, 45104,46144, 47104,62104,92105,93/05, 111105, 126107 , 108/09, 61110,20111, 57112 - ZGO -1) v točki 1.1.4. prvega odstavka 2. člena doda, da je mansarda del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno praviloma dvokapno streho. Podstrešje kot prostor pa slovenski standard SIST 1506707-1 opredeljuje kot dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, kuni namenjen bivanju, po navadi je namenjen shranjevanju. Izhajajo iz navedenega je zgrajeni objekt etažnosti K+P+M+P. Nadalje vas opozarjamo, da ZGO-1v drugem odstavku 73. člena med drugim določa, da de se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem, in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja.

SODBA UPRAVNEGA SODIŠČA RS: SIST ISO 9836.:

[Nefunkcionalnega podstrešja se ne šteje za etažo in se ne všteva v bruto tlorisno površino stavbe](#)