
STROKOVNA POMOČ

GRADNJA IN POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Ali je parkirišče objekt in pridobitev uporabnega dovoljenja zanj

V 1.:

Ali je parkirišče v izmeri ca 500 m² (15 PM osebna vozila + 2 PM avtobus) objekt? V projektu smo poskušali dokazati, da je bilo parkirišče v izmeri ca 500 m² že pred letom 1967 uporabljano kot parkirišče v enaki velikosti. Imamo aerofotoposnetek iz leta 1967 in 2 priči (lahko bi imeli prič še več). Problem je v tem, ker je večina parkirišča izven zazidljive parcele, na kmetijskem zemljišču, ter v Triglavskem narodnem parku. UE nam je svetovala, da dokazujemo legalnost parkirišča z vlogo za uporabno dovoljenje po zakonu, potem pa je vlogo zavrnila, ker po 197. členu ZGO parkirišče ni niti objekt, niti stavba, niti objekt gospodarske javne infrastrukture.

O 1. (31. 01. 2011):

V 1. točki 2. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) je podana definicija objekta, in sicer: »Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.«. V 1.2 točki 2. člena ZGO-1 je podana definicija gradbeno inženirskega objekta, in sicer: »Gradbeni inženirski objekt je objekt, namenjen zadovoljevanju tistih človekovih materialnih in duhovnih potreb ter interesov, ki niso prebivanje ali opravljanje dejavnosti v stavbah.«. V skladu s to definicijo parkirišče vsekakor spada med gradbene inženirske objekte. Dodatno utemeljitev najdemo tudi v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) S pojasnili, kjer je v poglavju 2 Gradbeni inženirski objekti, podpoglavjih 21 Objekti prometne infrastrukture, 211 Ceste, 2112 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, navedeno, da sem spadajo tudi cestni priključki in križišča, prometne površine zunaj vozišča – počivališča, parkirišča, avtobusna postajališča, obračališča, pristop do objektov in zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih in podobno. V prehodnih določbah ZGO-1B (Uradni list RS, št. 126/07) je v 2. odstavku 124. člena določeno: »(2) Šteje se, da imajo uporabno dovoljenje po samem zakonu vsi gradbeni inženirski objekti, ki so bili zgrajeni pred 31. decembrom 1967 in so v uporabi z dnem uveljavitve tega zakona, ko se zemljišča, na katerih so zgrajeni, na predpisani način evidentirajo v zemljiškem katastru.« Če je bilo parkirišče zgrajeno pred letom 1967, se šteje, da ima uporabno dovoljenje, kar pomeni, da ima tudi gradbeno dovoljenje in da je legalno zgrajeno.

Potrebno ga je le evidentirati v zemljiškem katastru, kar pomeni, da ga je treba v naravi izmeriti in ga vnesti (vpisati) v zemljiški kataster kot parkirišče (namenska raba površin). Parkirišče je z zakonom, ne glede na to, ali sodi med objekte gospodarske javne infrastrukture, opredeljeno kot gradbeni inženirski objekt, za katerega veljajo zgornja določila. Gradbeni inženirski objekti (npr. parkirišča, vodna črpalka, pešpoti, funkcionalne prometne površine ob objektih ipd.) so lahko (ne pa nujno) tudi objekti gospodarske javne infrastrukture, odvisno od tega, ali tvorijo omrežje, ki je v javni koristi ali ne.

PURES in pridobitev uporabnega dovoljenja

V 2.:

»Naprosena sem bila za pomoč pri dokončanju gradnje ter za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekt (gostinsko-nočitveni-4sobe) za katerega je bilo gradbeno dovoljenje izdano leta 1998, gradnja se je takrat tudi začela, vendar se je dokončalo le pol objekta (gostinski del), preostali (nočitveni) del pa je ostal nezaključen, na nivoju 3. gradbene faze, z že vgrajenimi okni. Objekt je bil seveda izvajan v skladu z gradbenim dovoljenjem in posledično s takrat veljavnimi predpisi. Zanima me kakšnim predpisom naj bi ustrezal sedaj dokončan objekt (tu mislim predvsem na PURES!), da lahko pridobimo uporabno dovoljenje za objekt v celoti.«

O 2. (20. 09. 2012):

Na podlagi 1. odstavka 71. člena ZGO-1 (Uradni list RS št. 110/2002 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1), gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v primeru zahtevnega objekta v treh letih po njegovi pravnomočnosti, za manj zahtevni objekt pa v roku dveh letih po njegovi pravnomočnosti. Ker se je gradnja začela leta 1998, ko je tudi bilo izdano gradbeno dovoljenje, je gradbeno dovoljenje še vedno veljavno, ne glede na to kdaj se bo objekt dokončal. Če je gradbeno dovoljenje veljavno, se mora objekt zgraditi po projektni dokumentaciji (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – PGD), na podlagi katere je izdano gradbeno dovoljenje, ne glede na to, da so se v tem daljšem časovnem obdobju spremenili gradbeni predpisi. Za pridobitev uporabnega dovoljenja je potrebno na podlagi 5. odstavka 89. člena ZGO-1 priložiti: projekt izvedenih del (PID), geodetski načrt novega stanja, dokazilo o zanesljivosti objekta in druge podatke. Projekt izvedenih del (PID) lahko izdelata projektant, ki si ga izbere investitor. Na podlagi 33. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS št. 55/2008; v nadaljevanju: Pravilnik), se lahko izdelajo novi načrti ali pa se posamezni načrti PZI dopolnijo z vsemi spremembami, ki so nastale med gradnjo. Iz načrtov morajo biti jasno razvidna vsa odstopanja izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. 31. člen Pravilnika določa posebnosti vodilne mape. Če pri gradnji ni prišlo do odstopanj od PGD in izdanega gradbenega dovoljenja, se namesto vodilne mape izdelata samo izjava projektanta in nadzornika ter odgovornega vodje projekta in odgovornega nadzornika. Če pri gradnji pride do odstopanj, ki ne vplivajo na spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih in drugih pogojev, se izdelata vodilna mapa, ki mora vsebovati naslovno stran, kazalo vsebine vodilne mape in projekta, podatke o izdelovalcih projekta, izjavo odgovornega vodje projekta izvedenih del in odgovornega nadzornika ter zbirno projektno poročilo.

32. člen Pravilnika določa, da mora zbirno projektno poročilo vsebovati tudi opis in utemeljitev skladnosti gradnje s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja. PID mora biti v celoti usklajen s PGD oziroma lahko ima manjše spremembe od PGD, ki ne narekujejo spremembe gradbenega dovoljenja. Zgrajeni objekt mora ustrezati pogojem iz gradbenega dovoljenja, kar posledično pomeni, da mora ustrezati predpisom, na podlagi katerih je bil izdelan PGD, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Če se v PGD ni upošteval PURES (ker leta 1998 še ni bil v uporabi), ga sedaj ni potrebno upoštevati, če je gradbeno dovoljenje še vedno veljavno (če se je gradnja začela v roku dveh/treh let). Spremenjeni gradbeni predpisi ne vplivajo na izdajo uporabnega dovoljenja, če se je objekt zgradil na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja iz leta 1998. V kolikor so pri gradnji nastale takšne spremembe, ki narekujejo spremembo gradbenega dovoljenja, posledično pa tudi spremembo PGD, se morajo pri izdelavi spremembe PGD upoštevati predpisi, ki veljajo v tem času (npr. PURES). Če pa bi morda želeli dokončati gradnjo objekta ob upoštevanju novih predpisov (PURES), bi verjetno bilo potrebno najprej narediti

spremembo gradbenega dovoljenja (spremenili se bi lokacijski podatki), kar pomeni tudi spremembo PGD.

Menjava OVP in pridobitev uporabnega dovoljenja

V 3.:

Z investitorjem imam kot odgovorni vodja projekta sklenjeno pogodbo o izvajanju arhitekturnega projektiranja za hotel za faze IDZ, IDP, PGD, PZI in PID in projektantski nadzor. Skupaj z svojo ekipo smo izdelali vse zgoraj omenjene faze projekta arhitekture in pridobili gradbeno dovoljenje za omenjeni objekt. Tokom gradnje smo izvajali projektantski nadzor. Pri tehničnem pregledu je brez naše vednosti, po naročilu investitorja, vstopil drug arhitekt kot odgovorni vodja del, ki je podpisal izjavo o zanesljivosti objekta. Vprašanja se glasijo: 1. Ali lahko v proces projektiranja vstopi drug arhitekt, kot odgovorni vodja projekta, brez predhodnega soglasja predhodnega odgovornega vodja projekta? 2. Ali lahko novo postavljeni vodja projekta, ki ni bil udeležen v procesu projektiranja in ne nadzora podpiše izjavo o zanesljivosti objekta, ki je sestavni del tehničnega pregleda za uporabno dovoljenje? 3. Ali lahko upravna enota, kljub opozorilo pristojnega strokovnjaka gradbene stroke, ki je vodil gradbeni del tehničnega pregleda, da ni podana ustrezna izjava odgovornega vodja projekta za PGD, izda uporabno dovoljenje?

O 3. (12. 12. 2012):

V uvodu naj najprej pojasnimo, da je po določbah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št.110/2002 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) imenovanje odgovornih vodij projekta izključna naloga investitorja. V kolikor med gradnjo pride do spremembe udeleženca pri graditi objektov (projektant, revident, nadzornik, izvajalec) iz katerega koli razloga, mora investitor z novim udeležencem skleniti novo pogodbo, v kateri se določijo odgovorni nadzorniki, odgovorni revidenti, odgovorni projektanti, odgovorni vodje del in odgovorni vodje posameznih del, v isti pogodbi pa investitor izbere odgovornega vodjo projekta, odgovornega vodjo revidiranja, odgovornega nadzornika, odgovornega vodjo gradbišča; lahko so to tudi iste osebe kot v prvotni pogodbi, če seveda uspe posamezni udeleženec za svoje potrebe angažirati iste osebe. V kolikor je potrebno nadomestiti pooblaščenega inženirja, ki je prenehal opravljati storitve iz katerega koli razloga, lahko udeleženec pri graditvi objektov sprejme sklep o nadomestitvi pooblaščenega inženirja. Postopkovno ni nobene ovire pri zamenjavi odgovornega nadzornika, odgovornega revidenta in odgovornega vodje del in odgovornega projektanta. Pri dejavnosti projektanta pa je potrebno upoštevati, da je na podlagi določil novele zakona o graditvi objektov (ZGO-1B iz leta 2007) projektiranje »sestavljeno« iz izdelave projektne dokumentacije in iz opravljanja projektantskega nadzora, ki je sedaj (v delu) obvezen. Potek izvajanja projektantske pogodbe se je z ZGO-1B bistveno podaljšal; pogodba za izdelavo PGD dokumentacije sedaj traja do izdaje uporabnega dovoljenja. Na podlagi 45. člena ZGO-1 odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: odgovorni vodja PGD) pri izvajanju gradnje objekta, ki ga je projektiral, nadzoruje, ali se gradnja objekta izvaja v skladu s PGD. Če med gradnjo objekta ugotovi neskladje, mora o tem takoj obvestiti investitorja, ugotovitve in predloge, kako stanje popraviti, pa tudi vpisati v gradbeni dnevnik. Če se ugotovljene pomanjkljivosti kljub njegovim ugotovitvam in opozorilom ne odpravijo, mora o tem obvestiti pristojnega gradbenega inšpektorja. Investitor, izvajalec in nadzornik morajo odgovornemu vodji projekta in odgovornim projektantom omogočiti dostop in preglede na gradbišču ter vpogled v vso dokumentacijo, ki se nanaša na izvajanje gradnje. V 5. odstavku 89. člena ZGO je določeno, da mora biti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja med drugimi listinami priloženo tudi dokazilo o zanesljivosti objekta,

ki ga mora na podlagi 1. odstavka 92. člena ZGO med drugimi podpisati tudi odgovorni vodja PGD. Uporabno dovoljenje se torej ne more izdati brez podpisa odgovornega vodje PGD, zato je nujno potrebno, da med investitorjem in odgovornim vodjem PGD pride do medsebojnega dogovora, spoštovanja in razumevanja. Ker je projektiranje oziroma gradnja objektov proces, ki traja daljše časovno obdobje, so pogosti tudi primeri, da pride do statusnih sprememb na strani projektanta ali do prenehanja pooblastil odgovornega projektanta (npr. smrt, izbris iz imenika ipd) ali do prekinitve poslovnih odnosov. Samo v takšnih izrednih okoliščinah je imenovanje drugega odgovornega vodje PGD (ne glede na fazo postopka gradnje) nujno zaradi nadaljevanja projekta. Iz vašega opisa stanja pa je jasno, da ne gre za nobeno izmed naštetih izrednih okoliščin ter da ravnanje investitorja (imenovanje novega odgovornega vodje PGD v fazi tehničnega pregleda brez vaše vednosti oz. soglasja) ni bilo pravilno in najverjetneje pomeni kršitev pogodbenega razmerja. Ravnanje arhitektov – odgovornih projektantov ter njihove medsebojne odnose ureja Kodeks poklicne etike (Uradni list RS, št. 6/05), ki v drugem odstavku 17. člena (vstopanje že začete projekte) pravi: »(2) Arhitekt mora pred sklenitvijo pogodbe o izvedbi projekta, ki ga je pred tem že izvajal oziroma ga še izvaja drug arhitekt, le-tega pisno obvestiti o sklenitvi pogodbe in ga zaprositi za soglasje. Če arhitekt soglasja ne more pridobiti, mora ob sklenitvi pogodbe o tem obvestiti zbornico.« Disciplinski pravilnik (Uradni list RS, št. 69/10) v 7. členu, točka 17. smiselno enako določa, da gre za težjo disciplinsko kršitev, »če pred sklenitvijo pogodbe o izvedbi projekta, ki ga je pred tem že izvajal oziroma ga še izvaja drug član zbornice, tega pisno ne obvesti o sklenitvi pogodbe ali ga ne zaprosi za soglasje oziroma o tem, da ni pridobil soglasja, ne obvesti zbornice.«. Odgovor na vaše prvo vprašanje se torej glasi: Drug arhitekt brez soglasja prvotnega arhitekta ne more vstopiti v proces projektiranja, saj v nasprotnem primeru stori težjo disciplinsko kršitev. Glede na vse zgoraj pojasnjeno po mnenju zbornice novo postavljeni odgovorni vodja PGD, ki ni bil udeležen v procesu projektiranja in ne nadzora, ob dejstvu, da ne gre za opisane izredne okoliščine in brez vašega soglasja, ne sme podpisati izjave o zanesljivosti objekta. Uporabno dovoljenje je akt, ki dovoljuje uporabo objekta in se izda, če pri opravljenem tehničnem pregledu niso bile ugotovljene pomanjkljivosti, zaradi katerih objekta ni mogoče uporabljati. Upravna enota v primeru, da ni bila podana ustrezna izjava odgovornega vodje PGD, uporabnega dovoljenja ne bi smela izdati.

Začetek gradnje

V 4.:

Kaj je po Vašem mnenju začetek gradnje objekta? Je to prijava gradbišča na UE, ali je to postavitve gradbiščne table ali mogoče zakoličba objekta? V ZGO-ju ni natančno definirano.

O 4. (19. 02. 2013):

Zakoličbo je v skladu z 80. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) potrebno izvesti pred začetkom gradnje, prijavo gradbišča se pošlje inšpekciji 15 dni pred začetkom del, postavitve table je pogoj za začetek izvajanja del (82. člen) - torej je tudi to treba urediti pred začetkom del. Za začetek gradnje se šteje trenutek, ko se fizično prične z gradbenimi deli - torej začetek zemeljskih del, izkop gradbene jame in podobno. V nadaljevanju navajamo relevantne člene ZGO-1. 2. člen (pomen izrazov) ZGO-1, točka 7: 7. gradnja je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta; 3. člen (pogoji za začetek gradnje) (1) Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. (2)

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka lahko investitor na lastno odgovornost začne z gradnjo iz prejšnjega odstavka tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja. 3.a člen (pogoji za začetek gradnje enostavnih objektov) (1) Gradnja enostavnega objekta se lahko začne brez gradbenega dovoljenja. (2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka se enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom. 80. člen (obveznost zakoličenja objekta) (1) Pred začetkom gradnje novega objekta, za katerega je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, mora izvajalec poskrbeti tudi za zakoličenje objekta. ... 82. člen (pogoji za začetek izvajanja del) (1) Investitor mora v primerih, določenih s predpisi o zagotavljanju varstva pri delu na gradbiščih, sestaviti prijavo gradbišča in jo poslati inšpekciji za delo najpozneje 15 dni pred začetkom del. (2) Investitor mora poskrbeti za ustrezen načrt organizacije gradbišča, izdelan v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja, in za izdelavo varnostnega načrta v skladu s predpisi o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu ter zagotoviti, da bo gradbišče urejeno v skladu z varnostnim načrtom. Izvajalec oziroma v primeru, če je več izvajalcev, tisti izvajalec, ki ga imenuje investitor, mora gradbišče urediti v skladu z varnostnim načrtom in izvajanje del organizirati tako, da zaradi njih na gradbišču ne bodo ogroženi varnost objekta, življenje in zdravje ljudi, promet, sosedni objekti ali okolje. (3) Investitor mora poskrbeti za označitev gradbišča s tablo, na kateri so navedeni vsi udeleženci pri graditvi objekta, imena, priimki, nazivi in funkcija odgovornih oseb ter podatki o gradbenem dovoljenju. Dnevnik o izvajanju del se mora voditi kot gradbeni dnevnik. Če so cene v gradbeni pogodbi določene za mersko enoto posameznih del, se mora poleg gradbenega dnevnika voditi še knjiga obračunskih izmer.