
STROKOVNA POMOČ

KLASIFIKACIJA DEJAVNOSTI OZ. OBJEKTOV

Ali je parkirišče objekt?

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 - ažuriran maja 2013):

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.

Dovoljene vrste dejavnosti in vrste stavb na območju z oznako »IK«

V 2.:

1. »Kakšne objekte je možno graditi na območjih za proizvodne dejavnosti, natančneje opredeljene kot površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo z oznako IK (po Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij - priloga 1 (Ur. l. RS, št. 99/2007))?
2. Ali se tovrstni objekti lahko priključujejo na javno gospodarsko infrastrukturo (voda, elektrika, cesta...)?
3. Ali je znotraj objektov možno predvideti tudi npr. trgovinsko dejavnost za npr. prodajo kmetijskih pridelkov in proizvodov?
4. Kdo je pristojen za cenitev tovrstnih zemljišč? Cenilec, ki je pooblaščen za cenitev stavbnih zemljišč ali tisti, ki ima pooblastilo za cenitev kmetijskih zemljišč?»

O 2. (21. 05. 2012):

1. V Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Uradni list RS, št. 99/07 - v nadaljevanju: Pravilnik) je v Prilogi 1 »Vrste območij osnovne in podrobnejše namenske rabe prostora« opredeljeno, da je na osnovni namenski rabi zemljišča, in sicer na stavbnih zemljiščih, možna določitev podrobnejše namenske rabe zemljišča. Med drugimi podrobnejšimi namenskimi rabami Pravilnika določa tudi »3. Območje proizvodnih dejavnosti«, ki se deli na »3.1 površine za industrijo« (oznaka IP), »3.2 gospodarske cone« (oznaka IG) in »3.3 površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo« (oznaka IK). V prilogi je opredeljeno: »3.3 površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo, ki so namenjene kmetijskim stavbam za intenzivno pridelavo rastlin ali rejo živali.« Na podlagi Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11, v nadaljevanju: Uredba) je na zemljiščih opredeljenih z oznako »IK« možno graditi 127 Druge nestanovanjske stavbe – 1271 Nestanovanjske kmetijske stavbe in sicer: 12711 Stavbe za rastlinsko pridelavo (rastlinjak za vrtnine in okrasne rastline, pokrite drevesnice in podobne stavbe) in 12712 Stavbe za rejo živali (perutninske farme, svinjaki, hlevi, staje, kobilarne in podobne stavbe za rejo živali).
2. Nestanovanjske kmetijske stavbe se načeloma lahko priključujejo na gospodarsko javno infrastrukturo, vendar je potrebno upoštevati pogoje iz veljavnega prostorskega akta, oziroma projektnih pogojev.
3. Trgovina za prodajo kmetijskih pridelkov in proizvodov sodi na območja, ki so po Pravilniku opredeljena kot območja centralnih dejavnosti, ne glede na to, da se prodajajo kmetijski pridelki in proizvodi. Načeloma trgovine (trgovske dejavnosti) ni možno umeščati na območja z oznako IK (območja proizvodnih dejavnosti - kmetijska proizvodnja), razen če tega ne dovoljuje prostorski akt, vsekakor pa mora na območju z oznako IK prevladovati kmetijska proizvodnja. Ali je znotraj kmetijskih stavb na območju IK dovoljena tudi trgovina, je odvisno od določil prostorskega akta. Če prostorski akt na območju z oznako IK dovoljuje tudi spremljajočo trgovsko dejavnost, potem je možno v kmetijski stavbi opravljati tudi trgovsko dejavnost.
4. ZAPS ni pristojna za tolmačenja pristojnosti posameznih cenilcev, naj bo to za stavbna ali pa za kmetijska zemljišča. Območje, ki je na podlagi Pravilnika označeno z oznako IK, je po osnovni namenski rabi stavbno in ne kmetijsko zemljišče.

Klasifikacije poslovnega objekta

V 3.:

Na UE Moste-Polje v Ljubljani, imamo vloženo vlogo za gradbeno dovoljenje za poslovni objekt. Referentka nam je dala dopolnitev v zvezi s klasifikacijo objekta, ki je bila: 12203 Druge poslovne stavbe, sedaj se ona sklicuje na novo uredbo iz dne 29.12.2011, ki pod to klasifikacijo, pod razlagami predpisuje konferenčne in kongresne stavbe (po stari uredbi so poslovne, pisarniške stavbe pod to klasifikacijo 100% bile), tako da klasifikacija za poslovne, pisarniške dejavnosti po njenem, po novi uredbi sploh ne obstaja. Referentka noče popustiti in zahteva, da ministrstvo izda izjavo, da lahko pisarniško dejavnost umestimo pod klasifikacijo 12203 oz. da predpiše neko drugo, pravo klasifikacijo. Na ministrstvo sem naslovil mail, vendar odgovora še vedno ni. Ima referentka pravico zadrževati izdajo gradbenega dovoljenja na podlagi napisanega?

O 3. (05. 04. 2012):

Posredujemo vam pojasnilo na vprašanje, ki se nanaša na Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11). In sicer, da se po Klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) 2012 (Uradni list RS, št. 109/11) poslovne stavbe s pisarnami uvrščajo v področje 1 Stavbe, v oddelek 12 Nestanovanjske stavbe, v skupino 122 Poslovne in upravne stavbe, v razred 1220 Poslovne in upravne stavbe, v podrazred 12203 Druge poslovne stavbe.

Klasifikacija in sprememba namembnosti

V 4.:

Izdano je bilo gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt in sicer za rekonstrukcijo, dozidavo, spremembo namembnosti. Gre za zelo majhen objekt v vaškem jedru, ki se mu prizida manjša lopa in sanitarije. Investitor (občina) namerava v objektu urediti stalno razstavo s prikazom obrti, objekt pa bi se uporabljal kot vaški večnamenski prostor. V projektu in posledično v gradbenem dovoljenju je bilo navedeno, da bo v objektu manjši muzej. Klasifikacija objekta je bila 12620_muzeji in knjižnice. Namen investitorja je bilo počakati na ustrezen javni razpis za sredstva, kar se je tudi zgodilo. Ob prijavi na razpis se je ugotovilo, da mora biti v gradbenem dovoljenju točno navedena namembnost objekta tako, da ustreza razpisu: večnamenska zgradba skupnega pomena za medgeneracijsko druženje; v objektu bodo delovala različna društva in e-info točka. Povdarjam, da je projekt razpisu v celoti ustrezal – arhitektura, konstrukcije, instalacije,... nič se ne spremeni. Ker e-info točka spada pod isto klasifikacijo kot muzeji in knjižnice, bi tudi klasifikacija ostala enaka. Spremenila bi se le namembnost objekta znotraj iste klasifikacije. Vendar na UE gradbenega dovoljenja niso želeli spremeniti, češ da nimajo zakonske podlage za spremembo. Zato smo bili prisiljeni spremeniti klasifikacijo objekta v 12610_stavbe za kulturo in razvedrilo in vložiti spremembo gradbenega dovoljenja. Kljub temu, da je projekt ostal popolnoma enak, smo morali ponovno pridobiti vsa soglasja in na novo predložiti izkaze in elaborate, kjer je bila označena klasifikacija objekta (na načrtih na srečo ni bilo označene klasifikacije). Zanima me: I. Če želi investitor spremeniti namembnost objekta znotraj iste klasifikacije (in se pri tem projekt popolnoma nič ne spremeni) zaradi prijave na razpis, ali UE res ne sme napisati novega gradbenega dovoljenja oz. napisati dopolnitev obstoječega dovoljenja? II. Če se vloži projekt za spremembo gradbenega dovoljenja zaradi spremembe namembnosti in klasifikacija objekta, pri čemer se projekt nič ne spremeni, ali je potrebno ponovno vložiti vsa soglasja? Sprememba klasifikacije gotovo ne vpliva na električni priključek, Naturo 2000, Vodovarstveno območje,.... III. Če se vloži projekt za spremembo gradbenega dovoljenja

zaradi spremembe namembnosti in klasifikacija objekta, pri čemer se projekt nič ne spremeni, ali je res potrebno ponovno vložiti vse dokumente, ki so imeli označeno klasifikacijo objekta? Kam se lahko projektanti in investitorji obrnemo za takojšnjo uradno razlago zakonov? Pogosto se namreč zgodi, da zahtevam UE ugodimo preprosto zato, ker investitorji ne morejo čakati na uraden odgovor.

O 4. (11. 03. 2013):

V opisanem primeru gre za spremembo gradbenega dovoljenja na željo investitorja, ki se želi prijaviti na razpis za nepovratna sredstva, vendar klasifikacija, navedena v gradbenem dovoljenju, ne ustreza pogojem razpisa.

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) v petem odstavku 4. člena določa, da če se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v stavbo za kulturo in razvedrilo, gre za spremembo namembnosti in je sprememba gradbenega dovoljenja potrebna. Menimo, da bi se v omenjenem primeru lahko smiselno upošteval tudi drugi odstavek 73. člena ZGO-1, ki pravi: *»(2) Če 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. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.«.*

Iz opisa sprememb v vprašanju lahko sklepamo, da spremembe ne vplivajo zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev ter se ne povečujejo vplivi na okolico. Ob hkratnem upoštevanju 14. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št.) o ekonomičnosti postopka, ki pravi: *»Postopek je treba voditi hitro, s čim manjšimi stroški in čim manjšo zamudo za stranke in druge udeležence v postopku, vendar tako, da se preskrbi vse, kar je potrebno, da se lahko pravilno ugotovi dejansko stanje, zavarujejo pravice in pravne koristi stranke ter izda zakonita in pravilna odločba.«.* menimo, da bi UE lahko izdala dopolnitev oz. spremembo obstoječega gradbenega dovoljenja.

Na podlagi utemeljitve odgovora na vprašanje iz točke I. in smiselne uporabe tretjega odstavka 73. člena ZGO-1: *»(3) Če se nova odločba iz prejšnjega odstavka omeji na predlagane spremembe, jo pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja.«.* menimo, da v primeru vloženega projekta za spremembo gradbenega dovoljenja zgolj zaradi opisane spremembe namembnosti in klasifikacije objekta ponovna pridobitev soglasij ni potrebna, ker opisane spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja. III. Kadar se vloži projekt za spremembo gradbenega dovoljenja zaradi spremembe namembnosti in klasifikacije objekta je treba izdelati dopolnitev PGD dokumentacije ali čistopis projekta tako, da bodo zamenjane vse sestavine projekta, ki so spremenjene. Z uradno razlago zakonov oz. za avtentično razlago zakona, ki je objavljena v Uradnem listu RS in je kot taka zavezujoča, je pristojen le zakonodajalec oz. pripravljalec posameznega predpisa.