

---

## STROKOVNA POMOČ

### POSTOPEK IN PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

Število gradbenih dovoljenj

V 1.:

»Prosim za naslednjo pomoč pri razlagi zakonodaje oz. mnenje zbornice glede naslednjega vprašanja: V projektiranju imamo projekt oskrbovanih stanovanj. Velikost parcele nam dovoljuje izvedbo 55 manjših stanovanj. Ker po Pravilniku za oskrbovana stanovanja v enem objektu ne sme biti več kot 30 stanovanj, smo zadevo zastavili kot 2 objekta (2 vhoda...) ki tvorita celoto, kletna etaža (garaže, shrambe itd.) pa je skupna s skupnim uvozom in stopnišči v vsak objekt. Projekt je bil tudi revidiran.

Za omenjeni projekt je zaproseno eno gradbeno dovoljenje za omenjeno, to je 2 objekta s povezano kletno etažo vse na zemljišču (več parcel) istega lastnika – investitorja. Naj omenim, da na omenjenih parcelah trenutno stoji objekt, ki se ga ruši.

Upravna enota pa je mnenja, da je potrebno za omenjeni projekt zaprositi za 2 oz. celo 3 gradbena dovoljenja in sicer za vsak objekt ločeno in kletno etažo posebej ker je povezana. Pri tem se sklicujejo na 67. člen ZGO.

Po našem mnenju in tudi po posvetovanju z revidentom (to je bilo namreč izpostavljeno od samega začetka) pa omenjeni člen, kot tudi katerikoli drugi člen veljavnih Zakonov, ne določa da bi se moralo zaprositi za več gradbenih dovoljenj ampak menimo da je pravilno kot je tudi narejeno, da se zaprosi za eno gradbeno dovoljenje za projektirani sklop.

V prid našemu mnenju so tudi primeri ki smo jih zbrali od različnih investitorjev, kjer je z enim gradbenim dovoljenjem »pokrito« več objektov enega investitorja (Bežigrad, Žaucarjeva ulica, Turjak, Komenda pri Kamniku...).

O 1. (20. 08. 2009 (ažuriran maja 2013):

V 67. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02) je zapisano: »Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to tudi opredeljuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.« V 1. točki, 2. člena istega zakona je zapisano: »Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.« Če se gradbeno dovoljenje izdaja za celoten objekt, je v vašem primeru ključno vprašanje, kaj je to celoten objekt.? Mnenja smo, da odgovorni projektant oziroma vodja projekta določa objekt, za katerega se izdeluje projekt, kar tudi mora zapisati na naslovno stran vodilne mape in prav tako na naslovne strani posameznih načrtov. Če smatrate menite, da mora biti izdano eno gradbeno dovoljenje, potem morate zapisati v projektu, da sta vaši dve gradbeni enoti skupaj s kletjo le en sam objekt, namenjen za oskrbovana stanovanja. Vsak objekt je lahko sestavljen iz več funkcionalnih enot, tako kot je tudi v vašem primeru, vendar v celoti tvorijo le eden objekt. Lahko pa se na podlagi 67. člena ZGO-1 izda gradbeno dovoljenje za posamezni del objekta, kot funkcionalno celoto, kar je v vašem primeru tudi možno, vendar ni nujno, niti obvezno. Stališče o enem objektu z več funkcionalnimi celotami mora biti usklajeno s

Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše in o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Uradni list RS, št. 110/04, 81/09, 17/11,; v nadaljevanju: Pravilnik), ki v drugem odstavku 1. člena določa: »...Stavba ali del stavbe, namenjen oskrbovanim stanovanjem, ne sme imeti več kot 30 stanovanj in mora biti ločena funkcionalna enota s svojim vhodom. V stavbah, ki so v celoti namenjene oskrbovanim stanovanjem število teh stanovanj ne sme presegati trideset stanovanj...«. Glede na dopis Ministrstva za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) št. 35201-145/2008 SG z dne 20.6.2008, ki ste ga priložili kot prilogo k vprašanju, je razvidno, da vam MOP na podlagi Pravilnika svetuje izdelavo več stavb oziroma več ločenih komunikacijskih jeder. Na podlagi tega dopisa lahko funkcionalne celote imenujete komunikacijska jedra, ki so sestavni del enega objekta, in sicer večstanovanjskega objekta za oskrbovana stanovanja. Če Upravna enota vztraja na izdaji več gradbenih dovoljenj za posamezne gradbene enote, je vprašanje, ali za to zahteva tudi ločene projekte, kar bi v vašem primeru pomenilo dodatne stroške in je razumljivo, da boste v tem primeru vztrajali na izdaji enega gradbenega dovoljenja na podlagi enega projekta. Prav tako v zakonu ni precizirano, da mora imeti gradbeno dovoljenje za posamezno funkcionalno celoto ločen projekt, nasprotno, lahko se razume, da se na podlagi enega projekta lahko izda več gradbenih dovoljenj za posamezne funkcionalne celote. To dejstvo je podkrepljeno tudi s tem, da je na podlagi 2. odstavka 7. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) zapisano, da lahko vsak projekt vsebuje tudi več načrtov iste vrste, kar pomeni, da je v enem projektu lahko več načrtov arhitekture (npr. dva načrta dveh stavb), kar pomeni, da se gradbeno dovoljenje lahko izda ločeno za vsako stavbo na podlagi istega projekta. Če pa Upravna enota ne zahteva izdelave ločenih projektov in ne želi upoštevati vaše želje po izdaji enega gradbenega dovoljenja, potem zaradi čim hitrejše izdaje gradbenega dovoljenja svetujemo, da naj Upravna enota izda toliko gradbenih dovoljenj, koliko meni, da jih mora. V dosedANJI praksi so Upravne enote na podlagi enega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izdajale le eno gradbeno dovoljenje. Npr. za stanovanjsko hišo z ločeno garažo se je izdalo eno gradbeno dovoljenje, takšnih primerov je še več, kot tudi sami navajate. Vsekakor je za tolmačenje zakona pristojno Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

Veljavnost gradbenega dovoljenja in rok za dokončanje objekta

V 2.:

»Lepo prosim za pojasnilo kdaj, v kolikem času po pridobljenem dovoljenju mora biti enodružinska hiša končana? Iz ZGO-ja ni razvidno koliko časa lahko traja gradbišče. V primeru, da ima objekt fazno zaključno mansardo in je objektu po veljavnem gradbenem dovoljenju potrebo dograditi še hladno streho - ostrešje - kdaj mora to biti končano?«

O 2. (11. 09. 2009):

V 1. odstavku 71. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) je zapisano, da gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v primeru zahtevnega objekta v treh letih po njegovi pravnomočnosti, v primeru manj zahtevnega objekta v dveh letih in v primeru spremembe namembnosti v enem letu po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Iz navedenega izhaja, da se mora objekt začeti graditi v zgoraj navedenih rokih. V zakonu je določen le rok, v katerem je potrebno začeti z gradnjo objekta, niso pa določeni roki, kdaj mora biti objekt dokončan, kar pomeni, da rok za dokončanje objekta ni omejen.

Sprememba gradbenega dovoljenja

V 3.:

Pri izvedbi objekta, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje leta 2008 je prišlo do korekcije statične zasnove (razpored stebrov nosilne konstrukcije) in posledično do spremembe fasade objekta (razpored oken). V obdobju med izvedbo je prišlo do spremembe prostorskega akta (sprejem OPN, leta 2010). 1. Ali je potrebno zaradi navedenih sprememb potrebno pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja? 2. V kolikor da, skladno s katerim prostorskim aktom je potrebno izdelati projektno dokumentacijo?

O 3. (31. 01. 2011):

1. V 2. odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) je določeno: »Če se pri 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.«. Potrebno je ugotoviti ali so s spremembami na objektu, ki je v gradnji, spremenjeni pogoji, ki so zapisani v osnovnem gradbenem dovoljenju, oziroma ali so spremenjeni elementi, ki lahko vplivajo na zdravje, okolje, varnost ali na spremembo bistvenih zahtev (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite in zaščite okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote – 9. člen ZGO-1 in 4. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08; v nadaljevanju: Pravilnik)). Če ste imeli poseg v konstrukcijo, se verjetno spreminjajo bistvene zahteve objekta, zato je najmanj iz tega razloga potrebno narediti spremembo gradbenega dovoljenja.
2. V zakonu je določeno, da se sprememba gradbenega dovoljenja vodi po enakem postopku, kot je bilo izdano osnovno dovoljenje. Za ta postopek je potrebno na Upravno enoto (v nadaljevanju UE) predložiti vse potrebno po 54. členu ZGO-1 (vloga, dva projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja - lahko le tiste dele PGD, ki se spreminjajo, in druge listine...). Pri izdaji novega gradbenega dovoljenja mora UE na podlagi 66. člena ZGO-1 preverjati med drugimi tudi usklajenost s prostorskim aktom. Veljavni prostorski akt je tisti, ki velja v času sprejema zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, če ni z drugim zakonom ali prostorskim aktom občine drugače določeno. V vašem primeru mora biti projektna dokumentacija skladna z novim OPN.

Število gradbenih dovoljenj in izvodov projektne dokumentacije

V 4.:

»V postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja smo naleteli na vprašanje, na katerega na najdemo ustreznega uradnega odgovora. Prosili bi vas za čimprejšnji odgovor, in sicer: Projektiramo stanovanjsko sososko s 4 pari stolpičev (pari, ker imata po dva stolpiča skupno garažo). Gre za gradnjo v eni fazi. Na težavo smo naleteli ob vložitvi projekta za gradbeno dovoljenja na UE, kjer na osnovi 67. člena ZGO zahtevajo, da pripravimo PGD za vsak par stolpičev posebej (torej 4 PGD projekte) in da bodo potem izdali 4 gradbena

dovoljenja. 67. člen pa v prvem odstavku določa: »GD se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to tudi opredeljuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.« Ne govori pa o tem, da za več objektov ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja hkrati (za kar poznamo v praksi več primerov, da je bilo GD pridobljeno za več objektov hkrati – tudi če so bili konstrukcijsko ločeni). Prosimo vas za pojasnitev 67. člena ZGO-1. Torej če je mogoče pridobiti gradbeno dovoljenje za več objektov hkrati.«

O 4. (09. 11. 2011):

V 67. členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) je zapisano: »Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to tudi opredeljuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.« V ZGO-1 je določeno, da se gradbeno dovoljenje lahko izda za celoten objekt ali za njegov del, pomembno pa je, da celotni objekt ali njegov del predstavlja tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se lahko samostojno uporablja. V ZGO-1 ni zapisano, koliko odločb upravnega organa (gradbenih dovoljenj) je za posamezni primer potrebno izdati, niti koliko projektov (PGD dokumentacije) je potrebno izdelati. Mnenja smo, da je število izdanih odločb in število projektov odvisno od vsakega primera posebej glede na predmet projektiranja (npr. stanovanjska hiša z garažo, stanovanjska soseska 8 stolpičev...), lastništvo (eden ali več lastnikov zemljišč, na katerem se gradi objekt), etapnost gradnje, infrastrukturne priključke, funkcionalne celote (npr. skupno parkirišče...ipd.), kakor tudi glede na bolj učinkovito in praktično »uporabnost« izdane ene odločbe ali več odločb glede na morebitne bodoče postopke in bodoče odločbe, kot je npr. uporabno dovoljenje, morebitna sprememba gradbenega dovoljenja, prodaja objektov ali stanovanj ipd. Prav tako je potrebno upoštevati prostorski akt, če ta na kakršenkoli način determinira izdajo gradbenega dovoljenja. Odgovorni vodja projekta v projektni dokumentaciji določa predmet projekta oziroma »objekt« za katerega je potrebna izdaja gradbenega dovoljenja. Ta »objekt« je lahko sestavljen iz več gradbenih enot, ki predstavljajo funkcionalne celote in prav tako iz več gradbeno inženirskih objektov (npr. infrastrukturni priključki, parkirišča...), kar mora biti jasno razvidno iz projektne dokumentacije. V vašem primeru je potrebno opredeliti, ali je vseh 8 stolpičev ena funkcionalna celota (npr. skupna parkirišča, infrastrukturni priključki, dostop...), ali so to 4 funkcionalne celote (dva stolpiča poveza z garažo), ali je vsak posamezen stolpič funkcionalna celota, ki funkcionira samostojno. Iz tega sledi ali je nujno potrebno izdati le eno gradbeno dovoljenje (če je vseh 8 stolpičev ena funkcionalna celota) ali pa več gradbenih dovoljenj za vsako gradbeno enoto (funkcionalno celoto). Tudi v primeru izdaje gradbenih dovoljenj za več samostojnih gradbenih enot (funkcionalnih celot) se ta lahko izdajo v eni sami odločbi. Če Upravna enota vztraja na izdaji več gradbenih dovoljenj za posamezne gradbene enote, je vprašanje, ali ima zakonsko podlago zahtevati tudi ločene projekte? V zakonodaji ni precizirano, da mora imeti gradbeno dovoljenje za posamezno funkcionalno celoto ločen projekt, nasprotno, lahko se razume, da se na podlagi enega projekta lahko izda eno ali več gradbenih dovoljenj za posamezne funkcionalne celote. To dejstvo je podkrepljeno tudi s tem, da je na podlagi 2. odstavka 7. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) zapisano, da lahko vsak projekt vsebuje tudi več načrtov iste vrste, kar pomeni, da je v enem projektu lahko več načrtov arhitekture (npr. dva načrta dveh različnih stavb ali eden načrt dveh enotnih stavb), kar pomeni, da se gradbeno dovoljenje lahko izda ločeno za vsako stavbo na podlagi istega projekta. Prav tako je pri zahtevi Upravne enote za izdelavo ločenih projektov in izdajo ločenih odločb gradbenega dovoljenja, možno uporabiti 130. člen Zakona o splošnem upravnem postopku

(Uradni list RS, št. 24/06-UPB2 in naslednji) in zahtevati združitev zadev v en postopek, posledično pa tudi izdajo ene same odločbe (gradbenega dovoljenja). V dosedanji praksi obstajajo številni primeri, da so Upravne enote na podlagi enega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izdajale le eno gradbeno dovoljenje, na zahtevo investitorja pa tudi ločena gradbena dovoljenja. Npr. za stanovanjsko hišo z ločeno garažo se je izdalo eno gradbeno dovoljenje, čeprav sta bila projektirana dva ločena objekta, ki lahko funkcionirata samostojno. Mnenje zbornice je, da je možno pridobiti eno gradbeno dovoljenje za več objektov ob upoštevanju specifičnosti posameznega primera, vsekakor pa je za tolmačenje ZGO-1 pristojno uradno pristojno Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

Umik projektne dokumentacije iz UE zaradi neplačila

V 5.:

Ali lahko projektant prekliče in dvigne projektno dokumentacijo z UE, če mu le ta ni bila plačana?

O 5. (15. 06. 2012):

Na podlagi 1. odstavka 54. člena ZGO-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 126/07, 108/09, nadaljevanju ZGO-1) zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu vloži investitor. V skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 53. člen) lahko vlogo vloži tudi druga oseba po pooblastilu investitorja. Investitor ali pooblaščen oseba s strani investitorja lahko tudi dvigne dokumentacijo, oziroma ustavi postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Torej, projektant lahko dvigne projektno dokumentacijo na pristojni upravni enoti le, če ima pooblastilo investitorja, ne glede na to, ali je plačilo projektne dokumentacije bilo izvedeno ali ne. Neplačilo opravljene storitve pomeni kršitev pogodbe, sklenjene med projektantom in investitorjem, ki se lahko sodno izterja, ne more pa predstavljati podlage za umik dokumentacije oziroma ustavitve postopka izdaje gradbenega dovoljenja.

Soglasje soseda

V 6.:

Moja stranka je pred leti pridobila odločbo o priglasitvi del za sanacijo strehe na starejši stanovanjski hiši. Ob sanaciji strehe je prišlo do porušitve obodnih zidov, stranka je potem porušila objekt do pritličja, utrdila dve steni v pritličju, kasneje naredila AB ploščo na pritličjem in pozidala nadstropje v istih dimenzijah kot je bil prvotni objekt. Spremembe namembnosti ni bilo. Letos je prišla k meni, da bi ji pripravila PGD za legalizacijo. Objekt je v skrajni točki samo 2,10 m od meje soseda, po PUPU bi moral biti odmik 4,00m. Ker gre v bistvu za legalizacijo odstranitve dela objekta, rekonstrukcijo pritličja in nadzidavo, sem predlagala, da najprej pridobi soglasje soseda, sicer legalizacija ne bo mogoča. Sosed je podal soglasje za gradnjo oz. adaptacijo hiše v obstoječih gabaritih z minimalnim odkikom 2,00m od meje. Soglasje ni prav strokovno formulirano, ker ga je stranka sama napisala, gre pa za legalizacijo, dejstva na terenu so evidentna, objekt je končan do izvedene fasade in sosed je vedel za kaj daje soglasje, soglasje je overjeno. PGD je bil izdelan na stanje na terenu, brez kakršnih koli dodatnih posegov. UE je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ponovno vabila soseda, ker da ni seznanjen s projektom, oz ker nismo priložili soglasja, kjer bi bilo navedeno, da sosed soglašja s projektom. Sosed je bil pri referentu na UE in kasneje preklical prvotno soglasje brez obrazložitve. UE sedaj zahteva, da predložimo novo soglasje, sicer bodo s postopkom zaključili. Zanima me, ali UE upravičeno

zahteva soglasje na projekt, PUP govori o soglasju glede odmikov od sosednjih parcel. Ali lahko sosed brez posledic prekliče že izdano soglasje? ( stranka je imela stroške z izdelavo PGD, tudi v notranjosti hiše je imela stroške z obrtniškimi deli, ki jih je naročila v dobri veri, da bo objekt uspela legalizirati).

O 6. (10. 08. 2012):

Po mnenju zbornice UE v primeru, ko PUP govori le o soglasju glede odmikov od sosednjih parcel, ne sme zahtevati soglasja na projekt. Sosed ima sicer pravico, da svoje soglasje kadar koli umakne, vendar ne brez posledic. V kolikor je vaša stranka v dobri veri na podlagi že danega soglasja imela stroške, lahko z zahtevkom terja njihovo povrnitev nazaj od sosedu. V kolikor pri tem ne bi bila uspešna, lahko za njihovo izterjavo vložiti tožbeni zahtevek. V tem primeru vam svetujemo, da se po pomoč obrne(te) na odvetnika.

Rekonstrukcija, legalizacija in dozidava glede na pogoje OPN MOL

V 7.:

Na parceli veliki 262 m<sup>2</sup> se nahaja obstoječi legalno zgrajeni enostanovanjski objekt (pred letom 1967), ki mu je bila kasneje (leta 1974) brez gradbenega dovoljenja dozidana garaža z mansardo. Lastnik želi na celotnem objektu zamenjati strešno konstrukcijo, statično sanirati objekt in legalizirati dozidani del. Predmet dokumentacije bi bila torej rekonstrukcija in gradnja novega objekta (kamor spada tudi dozidava z BTP manjšo od 50%).« OPN MOL določa, da je gradnja novega objekta (v mojem primeru je to dozidava) dopustna le na parcelah, ki so večje od 400 m<sup>2</sup>. Ali to pomeni, da legalizacija prizidane garaže ni mogoča zaradi premajhne velikosti parcele, kljub temu, da objekt z dozidavo izpolnjuje vse ostale pogoje, ki jih določa OPN (FZ, FZP, FBP, odmiki, oblikovanje objekta...)? OPN MOL tudi določa, da so vse gradnje, vključno z rekonstrukcijo, dopustne samo na legalno zgrajenih objektih. Ali se obravnavani objekt gleda kot celota (torej legalni enostanovanjski del objekta in nelegalno dozidana garaža skupaj) in je v tem primeru v celoti nelegalen? V tem primeru tudi zamenjava strešne konstrukcije brez legalizacije dozidave sploh ni možna.

O 7. (10. 09. 2012):

Poudarjamo, da je spodnji odgovor pripravljen zgolj na podlagi podatkov, ki ste jih opisali v vašem sporočilu. Za povsem natančen odgovor bi potrebovali več podatkov (parcelna št., k.o. ...), pregledati pa bi bilo potrebno tudi celoten OPN MOL (če morda kakšen člen dovoljuje dozidavo tudi na manjši parceli), predvsem pogoje za predmetno enoto urejanja prostora. Če OPN določa, da je gradnja novega objekta dopustna le na parcelah, ki so večje od 400 m<sup>2</sup>, v vašem primeru nova gradnja ni možna zaradi premajhne kvadrature parcele, ne glede na ostale pogoje. Dozidava se šteje za novo gradnjo. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji) v 2. členu med drugim določa: 7. gradnja je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta; 7.1. gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled; Rekonstrukcijo na legalnem objektu je možno izvesti, ne glede na nelegalno dozidavo.

Soglasje avtorja projekta

V 8.:

»Izdelali smo projekt za GD – rekonstrukcija objekta – na območju, ki je bil zazidan na podlagi projektov izbranih na javnem natečaju. Skladno z zakonom smo pozvali avtorje, da dajo soglasje. Dva sta privolila in predala, tretji je dal ustno. Med pridobivanjem GD ni bilo s strani UE nobene zahteve za predložitev omenjenih soglasij. Sedaj zaradi sprememb med gradnjo moramo iskati spremembo gradbenega dovoljenja. Kljub temu da so na zunaj (fasada) spremembe minimalne (zamik manjšega okna za 30 cm, dodatna delitev v panoramski steni) in so bolj interne in instalcijske narave, ali potem tudi za nov postopek potrebujemo soglasje vseh avtorjev? Stranka je zaradi svoje samovoljne izpeljave gradnje dobila inšpekcijo, zato mora v postopek. Kaj če se – če bo potrebno soglasje ponovno – avtorji ne odzovejo? Kako ukrepati? Smo v relativno brezizhodnem položaju, ne bi radi dodatnih zapletov.«

O 8. (07. 09. 2012):

Področje avtorstva urejajo Zakon o avtorski in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 21/95 in naslednji; v nadaljevanju: ZASP), Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002 in naslednji; v nadaljevanju: ZGO-1) ter interni akti zbornice – Kodeks poklicne etike (Uradni list RS, št. 6/05) in Disciplinski pravilnik (Uradni list RS, št. 69/105).

27. člen ZGO-1 določa, da mora investitor imenovati odgovornega vodjo projekta, kar pomeni, da ima investitor zakonsko pravico sam izbrati arhitekta.

10. člen Kodeksa določa: »Arhitekt mora spoštovati druge arhitekte in njihovo delo ter se do njih obnašati kolegialno in korektno, arhitekt mora spoštovati avtorske pravice drugih arhitektov na njihovih arhitekturnih delih v skladu s tem kodeksom in drugimi predpisi.«

17. člen Kodeksa določa: »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.«

17. člen Disciplinskega pravilnika navaja, da gre za težjo kršitev, če član 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 dobil soglasja, ne obvesti zbornice.

Pred podpisom pogodbe mora arhitekt zaprositi za soglasje prvotnega arhitekta. Če se soglasja ne more pridobiti ali je negativno, mora o tem obvestiti zbornico. V 19. členu ZASP je določeno: »Avtor ima izključno pravico, da se upre skazitvi in vsakemu drugemu posegu v svoje delo ali vsaki uporabi svojega dela, če bi ti posegi ali ta uporaba lahko okrnili njegovo osebnost.« V 33. členu ZASP je določeno:

»(1) Pravica predelave je izključna pravica, da se neko prvotno delo prevede, odrsko priredi, glasbeno aranžira, spremeni ali kako drugače predela.

(2) Pravica iz prejšnjega odstavka se nanaša tudi na primere, ko se prvotno delo v nespremenjeni obliki vključi ali vgradi v novo delo.

(3) Avtor prvotnega dela obdrži izključno pravico do uporabe svojega dela v predelani obliki, če ni s tem zakonom ali s pogodbo drugače določeno.« V 44. členu ZASP pa je določena omejitev (avtorjeve) pravice predelave:

»(1) Lastnik zgrajenega arhitekturnega objekta lahko to delo prosto predela.

(2) Pri izvajanju določb prejšnjega odstavka mora lastnik upoštevati avtorjevo pravico do spoštovanja dela.

(3) Kadar je bil objekt nagrajen na javnem natečaju, mora lastnik pridobiti soglasje avtorja. Soglasje lastniku ne sme povzročiti nesorazmernih stroškov oziroma znatno podaljšati časa predelave.«

V primeru, da je bil objekt nagrajen na javnem natečaju, je obvezno pridobiti soglasje avtorja, tudi za primer spremembe gradbenega dovoljenja. Soglasje avtorja mora v skladu z

ZASP pridobiti lastnik objekta. Soglasje mora biti v pisni obliki. Avtor lahko poda soglasje, lahko pa tudi poda soglasje z zahtevami za manjše korekcije projekta, vendar to soglasje investitorju/lastniku ne sme povzročiti nesorazmernega povečanja stroškov oziroma podaljšati čas gradnje. Avtor lahko odkloni izdajo soglasja, kar mora utemeljiti z zakonskimi predpisi. 45. člen ZASP navaja, da je dovoljeno varstvo izvirnika dela, vendar ima »Pri arhitekturnem objektu ... avtor samo pravico, da delo fotografira in na svoje stroške zahteva izročitev reprodukcij načrtov.« Iz navedenega sledi, da avtor nima pravice zavrniti izdaje soglasja iz razloga, ker želi varovati izvirno arhitekturno delo. Avtor tudi nima pravice zavrniti izdajo soglasja z namenom, da bi le on sam lahko delal spremembe na svojem avtorskem objektu. ZGO-1 namreč določa pravico investitorja, da sam izbere projektanta. Drug projektant pa mora paziti, da pri svojem delu (sprememba avtorskega dela) ne skazi avtorjevega dela (19. člen ZASP) ali ne okrne osebnosti (19. člen ZASP). Če avtor ugotovi, da je njegovo delo razvrednoteno ima pravico tožbe. O skazitvi in okrnitvi avtorjeve osebnosti pa odloča sodišče. Pri tem pa je potrebno poudariti, da ni vsak zgrajeni objekt avtorsko delo. Avtorska dela morajo izpolnjevati pet predpostavk iz prvega odstavka 5. člena Zakona o avtorski in sorodnih pravicah, te pa so: stvaritev, pripadnost kategorijam znanosti, književnosti ali umetnosti, duhovnost, individualnost in izraženost. Pojem »avtorsko delo« je pravni standard – to pomeni, da gre pri njegovi sodni presoji za uporabo materialnega prava, s čimer je omogočena njegova meritorna presoja v vseh sodnih sporih. Pri opredelitvi vsebine pravnega standarda organ odločanja seveda ni prost, temveč mora upoštevati predpostavke iz prvega odstavka 5. člena in primere iz drugega odstavka tega člena. Pri tem mu lahko pomaga mnenje izvedenca ustrezne stroke. Povedano enostavneje, odgovor na vprašanje, ali da je neka stvaritev avtorsko delo, se ugotavlja za vsak primer posebej. V primeru spora o obstoju avtorskega dela, je potrebno o tem odločiti v sodnem postopku. Obstoj avtorskega dela se lahko ugotavlja z izrecnim zahtevkom (npr. ugotovitveni zahtevkom po ZPP) ali pa kot predhodno vprašanje v pravdnem, kazenskem ali upravnem postopku. Ker je avtorska pravica ustavna človekova pravica, je glede obstoja avtorskega dela mogoča tudi ustavna pritožba. Za avtorsko klasifikacijo na področju arhitekture so torej odločilni pogoji individualne intelektualne stvaritve, torej take, ki presega množico vsakdanje arhitekturne dejavnosti.

Povzetek:

V vašem primeru je potrebno, da arhitekt, ki spreminja objekt, pridobi soglasje prvotnega(ih) arhitekta(ov) na podlagi aktov zbornice (Etični kodeks in Disciplinski pravilnik), lastnik pa mora pridobi soglasje avtorja(ev) na podlagi določb ZASP, če je bil objekt nagrajen na javnem natečaju.

Sanacija (energetska prenova objekta) in gradbeno dovoljenje

V 9.:

Trenutno se pripravlja kar nekaj energetskih prenov javnih objektov (sanacija ovoja, strehe, ogrevanja...) predvsem zaradi prijav na razpise. Pri prijavi so potrebne tudi izjave projektantov, da so predvidene sanacije v skladu z zakoni in predpisi...

Zanima me ali se objekt lahko sanira z dodajanjem toplotne izolacije npr. 15-20cm na fasadi, kar dimenzije objekta lahko poveča tudi do 40, 50cm (spremenjeni lokacijski podatki), pa brez gradbenega dovoljenja, oz. do kakšne debeline oz. spremembe dimenzij le-to ni potrebno?

O 9. (23. 11. 2012):

ODGOVOR ZAPS:



Vprašanje, ali lahko objekt sanirate (energetska prenova objekta) z ali brez gradbenega dovoljenja je odvisen od tega, ali gre pri sanaciji za vzdrževanje objekta ali za rekonstrukcijo objekta.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) v 2. členu določa: »10. vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist; 10.1. redno vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev; 10.2. vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona, določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost; 7.2. rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objektain prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%;«. Rekonstrukcija objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (3. člen ZGO-1), vzdrževanje objekta pa se izvaja brez gradbenega dovoljenja (6.člen ZGO-1). Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov – ZGO-1D (Uradni list RS, št. 57/12) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo, ki jo je potrebno upoštevati pri branju Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost (določa kaj sodi pod vzdrževanje objekta):

»29. člen (uskladitev pomena izrazov) Z dnem uveljavitve tega zakona se šteje, da v predpisih uporabljeni izrazi »adaptacija«, »obnova«, »vzdrževalna dela«, »redna vzdrževalna dela« in »investicijska vzdrževalna dela« pomenijo »vzdrževanje objekta« po določbah tega zakona.«.

Glede na to, da je zadnja novela ZGO-1D spremenila definicije iz 10. točke 2. člena, povezane z vzdrževanjem objektov, pri čemer je bil črtan pogoj, da vzdrževalna dela ne smejo spreminjati zmogljivosti, velikosti oziroma zunanjšega videza objekta (zamenjal ga je pogoj, da se ne zmanjšuje raven izpolnjevanja bistvenih zahtev), je ob upoštevanju vseh ostalih pogojev možno sanacijo izvesti brez gradbenega dovoljenja. V priponki vam pošiljamo še odgovor MzIP, ki smo ga na podobno temo pred kratkim prejeli in upamo, da vam bo v pomoč. Odgovor na vprašanje, ali se objekt lahko sanira z dodajanjem toplotne izolacije 15-20 cm na fasadi, je odvisen od tehničnih značilnosti obstoječe in predvidene nove izolacije, zato vam tega odgovora ne moremo dati.

ODGOVOR MZIP:

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 41104, 45/04, 46104, 47/04, 62/04, 92/05, 93/05, 111/05, 126/07, 108109, 61/1 O, 20/11, 57/12 - ZGO -1) v točki 10.1 prvega odstavka 2. člena določa, da »redno vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev«. Ker vzdrževanje ni (več) vezano na spreminjanje zunanjšega videza, to pomeni, da zamenjava fasade, ki ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev šteje za redno vzdrževanje objekta.

Opozoriti je treba, da gradbenotehnične zahteve veljajo tudi v primerih, ko investitorju gradbenega dovoljenja ni treba pridobivati. Ker omenjate prenovo fasade, vas posebej opozarjamo na upoštevanje Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS,

št. 52/1 O), ki določa posebne zahteve za doseganje učinkovite rabe energije pri manjših prenovah (drugi in tretji odstavek 2. člena).

Projektni pogoji ARSO

V 10.:

Mi lahko pomagate pri naslednjem izdanem projektne pogoju, ki smo ga dobili na ARSU in sicer možnost ponikanja predvidenih vodnih količin moramo računsko dokazati. Kako se to dokaže, kakšen je račun?

O 10. (15. 01. 2013):

50. člen ZGO-1 v četrtem odstavku določa, da mora pristojni soglasodajalec v projektne pogojih navesti določbe predpisa, ki so podlaga za izdajo projektne pogojev. Svetujemo vam, da najprej preverite določbe predpisa, ki vam nalagajo izračun možnosti ponikanja vodnih količin. Za navedeni izračun so sicer usposobljeni gradbeni inženirji, ki se pri svojem delu ukvarjajo z vodovodi oz. kanalizacijo.

Vpis v kataster stavb in gradbeno dovoljenje

V 11.:

Pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo prizidka k stanovanjski hiši se je izkazalo, da stanovanjska hiša (grajena v 80-ih letih) ni vpisana v kataster stavb. Za hišo je bilo sicer pridobljeno gradbeno dovoljenje, po katerem je bila tudi zgrajena, hkrati z dovoljenjem je bil plačan tudi komunalni prispevek in vse takse. Zanima me ali je potrebno izvesti postopek vpisa v kataster stavb pred vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za prizidek ali se lahko postopek opravi po gradnji prizidka in se objekt kot celota vriše skupaj? Ali upravna enota lahko zahteva (in na podlagi katerega zakona), da je osnovni objekt vpisan v kataster stavb preden izda gradbeno dovoljenje za prizidek?

Drugo vprašanje se nanaša na stranke v postopku in sicer kako ravnati v primeru, ko ena izmed strank v postopku (sosed mejaš - odmik je manjši od 4,0 m) umre - ali je potrebno čakati na zapuščinsko obravnavo?

O 11. (19. 02. 2013):

Postopek vpisa v kataster stavb in postopek izdaje gradbenega dovoljenja sta med seboj povsem ločena in neodvisna postopka. V kataster stavb je tako možno vpisati celo stavbo brez predpisanih dovoljenj oziroma se gradbeno dovoljenje izdaja (logično) brez oziroma pred vpisom v kataster stavb. Obveznost vpisa objekta določata 16. in 105. člen ZGO-1: 16. člen (evidentiranost objekta)

*(1) Evidentiranost objektov se zagotavlja v postopku izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj ter z vpisovanjem zgrajenih objektov v uradne evidence.*

*(2) Zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti, za katere je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v zemljiškem katastru.*

*(3) Stavbe, za katere je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v katastru stavb.*

*(4) Gradbene inženirske objekte, ki sestavljajo gospodarsko javno infrastrukturo, je treba evidentirati v zbirnem katastru gospodarske javne infrastrukture. 105. člen (vpis v uradne evidence)*

(1) Najpozneje v 15 dneh po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja mora investitor v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, poskrbeti za vpis objekta v zemljiški kataster oziroma v primeru stavbe tudi v kataster stavb, v primeru objekta gospodarske javne infrastrukture pa tudi za vpis v zbirni kataster gospodarske javne infrastrukture.

(2) Po vpisu stavbe v uradne evidence mora lastnik stavbe dele stavbe označiti z identifikacijsko številko dela stavbe iz katastra stavb. Dele stavbe se označi v skladu s predpisi s področja evidentiranja nepremičnin, ki urejajo označitve delov stavbe.

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006 in 65/2007 – Odl.US; ZEN) v 81. členu določa postopek vpisa stavbe v kataster stavb in rok:

(1) Zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb lahko vloži investitor gradnje, lastnik parcele, na kateri stoji stavba ali je z njo povezana, imetnik stavbne pravice, lastnik stavbe ali dela stavbe, uporabnik stavbe ali dela stavbe ali upravnik stavbe (v nadaljnjem besedilu: vlagatelj zahteve za vpis stavbe).

(2) Vlagatelj zahteve za vpis stavbe lahko vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb, ko je stavba v taki gradbeni fazi, da je površino mogoče izmeriti v skladu z 78. členom tega zakona.

(3) Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb najpozneje v 30 dneh po izvedbi vseh zaključnih gradbenih del. Če se začne stavba uporabljati pred izvedbo vseh zaključnih gradbenih del, mora investitor gradnje vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb ob začetku uporabe stavbe ali dela stavbe. Investitor gradnje mora vložiti zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb pred prvo prijavo stalnega prebivališča ali sedeža pravne osebe v stavbi.

(4) Zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb je treba priložiti elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali projektant in mora vsebovati podatke iz prvega odstavka 73. člena tega zakona. Sestavni del elaborata za vpis stavbe v kataster stavb je izpolnjen vprašalnik iz 103. člena tega zakona. Sestavine elaborata za vpis stavbe v kataster stavb podrobneje določi minister.

(5) Če je stavba v lasti enega lastnika in gre po določbah tega zakona za en del stavbe, je lahko zahtevi za vpis stavbe v kataster stavb priložen elaborat za evidentiranje stavbe iz četrtega odstavka 64. člena tega zakona.

(6) Ob vpisu stavbe v kataster stavb se vpišejo vsi deli stavbe.

(7) Do vpisa stavbe v zemljiško knjigo lahko vlagatelj zahteve za vpis stavbe vloži novo zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Zahtevi mora priložiti nov elaborat za vpis stavbe v kataster stavb, ki mora izkazovati veljavne podatke o stavbi ali delu stavbe na dan vložitve nove zahteve za vpis.

(8) Če geodetska uprava ugotovi, da stavba ali del stavbe ni evidentiran v katastru stavb in so izpolnjeni pogoji iz tretjega odstavka tega člena, pozove investitorja gradnje, da v treh mesecih po prejemu poziva vloži zahtevo za vpis stavbe v kataster stavb. Če investitor gradnje tega v določenem roku ne stori, geodetska uprava predlaga prekrškovnemu organu, da ravna v skladu s 127. členom tega zakona. Geodetska uprava lahko v tem primeru poskrbi, da se izdelata elaborat za vpis stavbe v kataster stavb in vpiše stavbo v kataster stavb na stroške investitorja gradnje.

(9) Vpis stavbe zgrajene brez predpisanih dovoljenj v kataster stavb ne pomeni njene legalizacije;

v 127. in 128. členu pa določa globo za prekrške zaradi neevidentiranja stavbe v katastru stavb:

127. člen (prekrški zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb)

(1) Z globo od 100.000 do 1.200.000 tolarjev se za prekršek kaznuje investitor gradnje, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, če v roku ne prijavi popolne in pravilne podatke o stavbi ali delu stavbe v katastru stavb (osmi odstavek 81. člena).

(2) Z globo od 10.000 do 800.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka. (3) Z globo od 10.000 do 300.000 tolarjev se kaznuje investitor gradnje, ki je fizična oseba, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

128. člen (prekrški zaradi neevidentiranja sprememb na stavbi ali delu stavbe)

(1) Z globo od 100.000 do 600.000 tolarjev se za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali dela stavbe ali imetnik stavbne pravice, ki je samostojni podjetnik posameznik ali pravna oseba, oziroma upravnik stavbe, ki je pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če v roku iz sedmega odstavka 87. člena tega zakona ne vložijo zahteve za spremembo podatkov katastra stavb.

(2) Z globo od 10.000 do 400.000 tolarjev se kaznuje odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika ali odgovorna oseba pravne osebe, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo do 150.000 tolarjev se kaznuje lastnik stavbe ali dela stavbe ali imetnik stavbne pravice, ki je fizična oseba, oziroma upravnik stavbe, ki ni pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, če stori prekršek iz prvega odstavka tega člena.

Podatkov o predpisih, ki so veljali za vpis stavbe v kataster stavb v 80-ih letih nimamo, vendar glede na danes veljavne predpise lahko sklepamo, da so investitorji gradnje/lastniki parcele v prekršku zaradi neevidentiranja stavbe v katastru stavb. Zato vam svetujemo, da se o podrobnostih vpisa zadevnega objekta v kataster stavb nemudoma pozanimate pri pristojnem organu - Geodetski upravi RS. S postopkom za izdajo gradbenega dovoljenja za prizidek pa lahko, kot je bilo že pojasnjeno, pričnete takoj. Postopek vpisa v kataster stavb je v pristojnosti Geodetske uprave, in ne upravne enote, zato menimo, da pogojevanje vpisa osnovnega objekta v kataster stavb pred izdajo gradbenega dovoljenja za prizidek ni utemeljeno. V kolikor upravna enota to od vas vseeno zahteva, jo prosite za navedbo predpisa, s katerim to svojo zahtevo utemeljuje. V skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (ZUP) mora organ med postopkom ves čas po uradni dolžnosti paziti na to, ali je tisti, ki nastopa kot stranka, lahko stranka v postopku. 50. člen ZUP določa, da se v primeru, če stranka med postopkom umre (fizična oseba) ali preneha (pravna oseba), postopek nadaljuje, če gre v postopku za pravico, obveznost ali pravno korist, ki lahko preide na pravne naslednike. Če med postopkom zaradi prenosa lastninske pravice ali drugih podobnih razlogov oseba pridobi možnost nastopati kot stranka v postopku, jo organ na to opozori in ji omogoči, da prevzame položaj stranke. V primeru smrti stranke postopka mora torej organ, ki vodi postopek, po uradni dolžnosti ugotoviti kdo so pravni nasledniki in ali gre v tem postopku za pravico, obveznost ali pravno korist, ki lahko preide na pravne naslednike, ter skladno s svojimi ugotovitvami ustrezno ukrepati.

Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti lokala

V 12.:

Kot član zbornice in v zvezi z mojo stanovsko odgovornostjo se obračam na vas, da mi pomagate odgovoriti na dve vprašanji v zvezi z izdelavo projektne dokumentacije spremembe namembnosti lokala. Predmet projekta je sprememba lokala ( pisarniški prostori ) s klasifikacijo 122 poslovne in upravne stavbe v zobozdravstveno ordinacijo, klasifikacija 126 stavbe splošnega družbenega pomena, natančneje 12640 stavbe za zdravstveno oskrbo ( ambulante ).Lokal se nahaja v stanovanjsko poslovnem kompleksu ( v pritličju so lokali v nadstropjih so stanovanja ).V predvideni preureditvi lokala se ne bo posegalo v fasado, ne v konstrukcijo, ne bo nobenih novih zunanjih priključkov, vse se bo preurejalo v okvirih že izvedenih instalacij v lokalu. Pridobivala so se že razna tolmačenja tega primera na upravni enoti in inšpekcijskih službah, vendar zaradi mejnosti primera, ne dobimo konkretnega odgovora.Za podobno zadevo spremembe lokala se je v obrazložitvi

Ministrstva navajalo, da si je potrebno pridobiti mnenje ustrezne institucije, da se s spremembo namembnosti ne bodo povečevali vplivi na okolico. Stranka si je zato že pridobila ustrezno mnenje in smatra, da glede na Zakon ( ZGO ), pridobljena tolmačenja, opisano izvedbo in pridobljenim mnenjem o ne povečanju vpliva na okolico, vse to zadostuje in ni potrebno iti v postopek PGD. Od mene želi oz. naroča samo izvedbeno PZI dokumentacijo za spremembo lokala. Ker v 4. členu o spremembah in dopolnitvah ZGO ni eksplicitno naveden ta primer spremembe namembnosti, se obračam na vas s prošnjo, glede tolmačenja tega primera:

1. vprašanje: Ali je glede na opisano potrebno iti v postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja ( izdelava PGD dokumentacije )( Če je odgovor da, potem je normalna tudi izdelava PZI dokumentacije )

2. vprašanje: Odgovornost arhitekta pri izdelavi izvedbene dokumentacije ( PZI ).Če je nejasno ali je potrebna izdelava PGD dokumentacije ( različna tolmačenja predpisov) in investitor želi, da se mu izdelava samo izvedbena ( PZI ) dokumentacija, ali jo kot odg. projektant lahko izdelam oz. ali me lahko kdo prijavi oz. kaznuje, če se kasneje ugotovi, da se zahteva gradbeno dovoljenje za opisano spremembo namembnosti. Pod prijavo in kaznijo razumem prijavo na Zbornico in ukrepanje Zbornice ( odvzem licence).

O 12. (19. 02. 2013):

1. V 4. Členu Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02 in naslednji; v Nadaljevanju: ZGO-1)so določeni pogoji za spremembo namembnosti, vendar sprememba namembnosti, ki jo navajate ne sodi v skupino, za katero gradbeno dovoljenje ni potrebno ((4) odstavek), niti v skupino, za katero je gradbeno dovoljenje obvezno ((5) odstavek).Zato je, po našem mnenju merodajna določitev pomena Izrazov v 2. Členu, v katerem je določeno: »sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico;«. Odločitev o nujnosti izdelave PGD projekta za spremembo namembnosti je odvisna od presoje pričakovanih vplivov na okolico in ZAPS ne more podati enoznačnega odgovora. Poleg tega je potrebno preveriti, da je izpolnjena zahteva iz (6) odstavka 4. ČlenaZGO1b, ki določa:(6) Sprememba namembnosti objekta ali dela objekta, za katero ni potrebno gradbeno dovoljenje, ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

2. V kolikor iz veljavnih predpisov in prostorskih aktov ni nedvoumno jasno, da je za predvideno spremembo namembnosti potrebna izdelava PGD projekta za gradbeno dovoljenje, izdelava PZI projektov ne more biti kršitev predpisa oz. disciplinski prekršek.

Služnosti in dokazilo o pravici graditi na javnem dobru

V 13.:

Prosim za pojasnilo glede pridobivanja služnostne pravice za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja in sicer:

A/Ali lahko upravna enota v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja zahteva dokazilo o pravici graditi na javnem dobru–zahtevana je služnost za hišne priključke na občinski cesti (deklarirana javna pot, ZKI podatki-javno dobro)?!

B/Ali lahko občina od investitorja zahteva plačilo nadomestila za služnost za hišne priključke na občinski cesti....in vse ostale stroške, ki izhajajo iz tega (npr. cenitev)?

O 13. (19. 02. 2013)

ODGOVOR ZAPS:

V ZGO v 66.členu (pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja) je določeno:

*(1) Preden pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, mora preveriti tudi: 7. ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.*

*(2) Minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste, minimalna komunalna oskrba drugih objektov pa se določi glede na njihov namen. Kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe na območju, kjer je ta že zgrajena in izročena v upravljanje, se šteje soglasje za priključitev ali soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.*

V skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih skupnosti Ur.l. RS, št. 86/2010 in ostali, je občina kot lastnik, oziroma v njenem imenu upravljalec, dolžna zahtevati ustanovitev služnosti, kot pogoj za izdajo soglasja:

*3.člen (pomen izrazov) 5. upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževanje; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno;*

*26. Člen (upravljanje in nosilec upravljanja)*

*(1) Upravljanje nepremičnega premoženja obsega zlasti (med ostalim): –obremenjevanje s stvarnimi pravicami, Občina je dolžna tudi zaračunati obremenitev premoženja s stvarnimi pravicami, razen če je le-ta v javnem interesu:*

*31. člen (obremenjevanje s stvarnimi pravicami)*

*(1) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je odplačno.*

*(2) Obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami je lahko brezplačno, če je to v javnem interesu. Postopek ustanovitve služnosti je natančneje opredeljen v pravilnikih, v konkretnem primeru: Pravilnik o obremenjevanju nepremičnega premoženja v lasti ali upravljanju Občine Grosuplje (služnostne pravice) (Ur. l. RS, št. 96/05), ki določa:*

*4. člen Višino odškodnine oziroma nadomestila (v nadaljevanju: odškodnina) za ustanovitev služnostne pravice na nepremičnem premoženju v lasti ali upravljanju Občine Grosuplje ugotavlja cenilec, ki ima v skladu z 80.e členom Zakona o javnih financah priznano sposobnost za cenitev stvarnega premoženja države.*

*Stroški postopka ugotavljanja višine odškodnine iz prejšnjega odstavka tega člena bremenijo investitorja.*

Odgovor na prvo vprašanje je torej, da UE lahko zahteva soglasje lastnika oz. upravljalca javnega dobra, in če je soglasje predloženo, nima pravice zahtevati dokazila o služnosti. Občina oz. upravljalec je dolžan poskrbeti za pravilno upravljanje s premoženjem, med pravilno upravljanje sodi tudi pravna urejenost oz. obremenjevanje s stvarnimi pravicami in je dolžna pred izdajo soglasja zahtevati ustanovitev služnosti.

Odgovor na drugo vprašanje je, da občina lahko, oz. je dolžna od investitorja zahtevati plačilo nadomestila za služnost. Vsi stroški, ki izhajajo iz tega, tudi cenitev bremenijo investitorja.

ODGOVOR MZIP:

Dokazilo o pravici graditi je v skladu z določili 6.1. točke prvega odstavka 2. člena Zakona o graditvi objektov (ZG0-1) dokazilo o lastninski ali drugi stvarni pravici ali o kateri drugi pravici, na podlagi katere lahko investitor na določenem zemljišču oziroma objektu izvaja gradnjo. To dokazilo je eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja. Dokazilo o pravici graditi ne velja samo za zemljišče, na katerem naj bi se gradil objekt, ampak tudi za zemljišča, po katerih bodo potekali komunalni vodi, pa čeprav so ta zemljišča javno dobro. V skladu z določili tretjega odstavka 56. člena ZG0-1 se pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture, ki se bo izvajala v cestnem telesu državne ali občinske javne ceste za dokazilo o pravici graditi šteje soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo takšne gradnje znotraj cestnega telesa. Ob smiselni uporabi določb ZG0-1 in upoštevanju namena spremembe zakona, ki je bil med drugim tudi poenostaviti oziroma skrajšati postopke za pridobitev gradbenega dovoljenja, tudi za primere gradnje hišnih priključkov, ki jih je treba izvesti preko ali v javni cesti, za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja ni treba skleniti služnostne pogodbe, temveč zadostuje soglasje upravljavca ceste. V skladu z določili Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12) je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami praviloma odplačno.

Rok za izdajo gradbenega dovoljenja

V 14.:

»Zanima me v kakšnem času mora upravna enota, ko vložim PGD, odgovoriti? Ali mora Upravna enota v enem dopisu za dopolnitev projektne dokumentacije zajeti vse pomanjkljivosti, ali lahko kar naprej nekaj išče (dlako v jajcu) in se s tem postopek zavleče. Kje vse to piše?«

O 14. (26. 09. 2013):

Vse to piše v Zakonu o splošnem upravnem postopku (ZUP-u)-Uradni list RS, št.: 80/99, in ostali. Ko je vloga popolna, mora upravni organ odločiti v 1 mesecu, če izda gradbeno dovoljenje po skrajšanem ugotovitvenem postopku in v roku 2 mesecev po posebnem ugotovitvenem postopku.

Navajamo nekaj členov iz ZUP-a.

139. člen

(1) Uradna oseba, ki vodi postopek, lahko med postopkom ves čas ugotavlja dejansko stanje in izvaja dokaze o vseh dejstvih, pomembnih za izdajo odločbe, tudi o tistih, ki v postopku še niso bila navedena.

222. člen

(1) Kadar se začne postopek na zahtevo stranke oziroma po uradni dolžnosti, če je to v interesu stranke, pa pred odločitvijo ni potreben poseben ugotovitveni postopek, mora pristojni organ izdati odločbo in jo vročiti stranki čimprej, najpozneje pa v enem mesecu od dneva, ko je prejel popolno vlogo za začetek postopka, oziroma od dneva, ko je bil začet postopek po uradni dolžnosti. V drugih primerih, ko se začne postopek na zahtevo stranke oziroma po uradni dolžnosti, če je to v interesu stranke, mora pristojni organ izdati odločbo in jo vročiti stranki najpozneje v dveh mesecih.

(2) Če stranka vloži vlogo, ki je nepopolna in jo po pozivu dopolni, začne teči rok iz prejšnjega odstavka od dne, ko je organ prejel dopolnitev vloge.

(3) Rok iz prvega odstavka tega člena ne teče v času, ko je postopek prekinjen po 153. členu tega zakona, in v primerih iz desetega odstavka 82. člena tega zakona.

(4) Če pristojni organ, zoper katerega odločbo je dovoljena pritožba, ne izda odločbe in je ne vroči stranki v predpisanem roku, ima stranka pravico do pritožbe, kot da bi bil njen

zahtevek zavrnjen. Stranka lahko vloži pritožbo na molk upravnega organa na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor

Priloga:

Odgovor na podobno vprašanje na Državnem portalu RS: <https://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=918&sid=865&faqid=57167>

Vprašanje:

Pozdravljeni! Zanima me ali sme upravni organ pri vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja vedno znova zahtevati nove dopolnitve in tako podaljševati rok za izdajo gradbenega dovoljenja? Gre za to, da smo ob vložitvi vloge prejeli seznam listin, s katerimi je potrebno vlogo dopolniti. Ko smo jo dopolnili, pa smo ponovno dobili nov seznam njenih potrebnih dopolnitev...in tako naprej vsakič znova

Odgovor:

(04.10.2012)Dolžnost organa je, da pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi vsa dejstva, ki so pomembna za odločitev o izdaji gradbenega dovoljenja. S tega vidika je seveda ne le dopustno, ampak celo nujno, da upravni organ zahteva dopolnitve vloge. Seveda pa se takšne dopolnitve ne smejo spreveriti v neskončno dopolnjevanje z namenom zavlačevanja postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Če ocenjujete, da upravni delavec ne ravna v skladu s pristojnosti, ki jih ima, se pritožite k načelniku upravne enote, v skrajnem primeru pa tudi na upravno inšpekcijo

Sprememba gradbenega dovoljenja zaradi spremembe zaključnega sloja kritine

V 15.:

### Priloga

Ali je bila v predmetnem primeru gradnje nestanovanjskega objekta v nizu A potrebna sprememba gradbenega dovoljenja zaradi spremembe zaključnega sloja ravne strehe oz. spremembe slojev sestave ravne strehe brez poseganja v nosilno konstrukcijo?

O 15. (30. 06. 2014):

### UGOTOVITVE ZAPS

Mnenje se ne nanaša na morebitne druge spremembe v času gradnje ali po njej, ki bi narekovale spremembo gradbenega dovoljenja, kot so npr. lokacijski podatki (odmiki, lokacija, velikost ... ), bistvene zahteve (konstrukcijska stabilnost, nosilnost, varstvo pred požarom in hrupom, vplivi na okolje, varnost pri uporabi, ... ) ali drugi podatki (sprememba lastništva ... ).

1. Po pregledu PGD - 0 dokumentacije, je ugotovljeno, da je v vodilni mapi v tabeli Splošni podatki o objektu in soglasjih, v stolpec pod naslovom Oblikovanje objekta za kritino naveden podatek, da je prodec
2. V gradbenem dovoljenju št.\_\_\_\_\_, ki ga je izdala Upravna enota\_\_\_\_\_ z dne \_\_\_\_\_ je ta podatek povzet, navedeno je, daje streha ravna in kritina prodec
3. Po pregledu PZI - I dokumentacije istega izdelovalca, kot pri PGD dokumentaciji, je opisana sestava »obrnjene ravne strehe« in sicer:
  - prani prodec 16-32 mm (12 cm),
  - ločilna tkanina, kot npr. Sika fleece 140 VS,
  - toplotna izolacija - XPS - enoslojna (15 cm),
  - elastična hidroizolacijska folija, kot npr. Sika Sarnafil TG 66-18 (0,3 cm),
  - podložni sloj, kot npr. Geotekstil 500g/m,



- armiranobetonske votle PVP plošče (20 cm).

Iz sestave ravne strehe je razvidno, da je tudi v PZI dokumentaciji predviden zaključni sloj ravne strehe iz prodca.

4. V PID - 1 dokumentaciji, ki je ni izdeloval isti izdelovalec kot PGD in PZI, je v Tehničnem poročilu napisano, da se je investitor med gradnjo odločil da bo na strehi zamenjal kritino in sicer namesto finalnega sloja prodec, je finalni sloj membranska kritina (Protan) in da je izvedena ravna streha naslednjega sestava:

- Protan,
- parna zapora,
- toplotna izolacija XPS (15 cm),
- elastična hidroizolacija (0,3 cm),
- podložni sloj,
- armiranobetonske votle PVP plošče (20 cm).

Iz opisa je razvidno, da je sestava »obrnjene tople ravne strehe« spremenjena v »klasično toplo ravno streho« oz. daje zaključni sloj prodec zamenjan z membransko kritino Protan. V vodilni mapi PID - O dokumentacije je odgovorni vodja projekta izvedenih del podal in podpisal izjavo,

- da so bile v projekt izvedenih del vnesene vse spremembe, ki so nastale med gradnjo,
- da so spremembe, ki so nastale med gradnjo in so bile vnesene v projekt izvedenih del, skladne s projektom za izdajo gradbenega dovoljenja št. \_\_\_\_\_in izdanega gradbenega dovoljenja št. \_\_\_\_\_
- da spremembe ne vplivajo ne vplivajo na spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih in drugih pogojev ter elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve in take spremembe tudi ne vplivajo na zagotavljanje neoviranega dostopa oziroma gibanja funkcionalno oviranih oseb,
- da je objekt zgrajen skladno s predpisi.
- Odgovorni vodja projekta izvedenih del je ugotovil, da spremembe, nastale v toku gradnje niso take, da bi bila potrebna sprememba gradbenega dovoljenja.

5. Odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju OVPGD) ni podpisal s Pravilnikom o zanesljivosti objekta (Uradni list RS, št. 55/08) določen obrazec *Izjava odgovornega vodje PGD temveč je podal lastno Izjavo odgovornega vodje projekta za gradbeno dovoljenje (PGD) z dne\_\_\_\_\_ v kateri se sklicuje na svojo Izjavo odgovornega vodje projekta za gradbeno dovoljenje (PGD) z dne\_\_\_\_\_.*

V izjavi z dne \_\_\_\_\_je OVPGD navedel, daje bil namesto »obrnjene strehe« zaščitene s prodcem toplotno izolacijski sloj ravne strehe pokrit s hidroizolacijsko sintetično membrano (po podatkih dobavitelja je bila vgrajena folija Protan SE 1,6 Titanium), za katero so bila, po navedbah dobavitelja, dokazila o odpornosti proti ognju po standardu BS 476 predana nadzoru. Torej je bila obrnjena topla ravna streha zamenjana s toplo ravno streho. Prav tako je OVPGD ugotovil, da upoštevajoč tehnične značilnosti vgrajene folije, ne vpliva na šest bistvenih zahtev glede varne uporabe objekta (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom in varčevanje z energijo in ohranjanje toplote).

V izjavi z dne \_\_\_\_\_je OVP PGD navedel, da izjave ne more podati na original obrazcu, ker strešna kritina ni izvedena skladno navedbami iz gradbenega dovoljenja, kjer je navedeno, da je streha krita s prodcem.

6. Na podlagi ugotovitve OVPGD, da stavba v delu strehe ni izvedena skladno z določili iz gradbenega dovoljenja, se je investitor v dogovoru z Upravno enoto odločil za izdelavo SDPGD. V *Tehničnem poročilu \_\_\_\_\_SDPGD - 1 Načrta arhitekture* je odgovorni

projektant SDPGD, ki je isti kot pri PID zapisal, da se je zaradi menjave slojev strehe oz. sestave strehe in s tem spremembe obtežbe posledično prilagodila nosilnost PVP plošč, ki so nosilni - konstrukcijski sloj strehe, ne pa tudi kakšna je ta sprememba in ali vpliva na bistveno zahtevo mehanska odpornost in stabilnost. Tako ni jasno ali je izjava, ki jo je podpisal v projektu PID, kjer izjavlja da spremembe v projektu, ne vplivajo na bistvene zahteve, v resnici pravilna izjava.

7. Predmetni objekt se nahaja na lokaciji, za katero velja prostorski akt, \_\_\_\_\_  
V veljavnem prostorskem aktu niso določene vrste kritine za strehe objektov, v 16. členu je zapisano naslednje določilo: »Strehe objektov se lahko prilagajajo zasnovi in namenu objekta ter oblikam strešnih konstrukcij (ravne, dvokapne, loki). Znotraj posameznih ureditvenih območij se mora upoštevati enoten koncept oblikovanja strešnih konstrukcij.«  
Na podlagi veljavnega prostorskega akta je dopustna kakršnakoli vrsta kritine in posledično tudi zamenjava kritine oz. v primeru ravne strehe kakršnakoli sestava strehe oz. njena zamenjava.

## ZAKONSKA DOLOČILA

Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS št. 55/08-v nadaljevanju Pravilnik) Na podlagi 2. odstavka 31. člena Pravilnika je za izdelavo projekta izvedenih del določeno:

*»Če je pri gradnji prišlo do sprememb, ki ne vplivajo na spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih in drugih pogojev ter elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve in take spremembe tudi ne vplivajo na zagotavljanje neoviranega dostopa oziroma gibanja funkcionalno oviranih oseb, se izdelava vodilna mapa, ki mora vsebovati naslovno stran s ključnimi podatki o projektu in udeležencih pri graditvi, kazalo vsebine vodilne mape, kazalo vsebine projekta ter podatki o izdelovalcih projekta, katerih vsebina je določena v prilogi 1, izjavo odgovornega vodje projekta izvedenih del in odgovornega nadzornika določeno v prilogi 4, ki je sestavni del tega pravilnika ter zbirno projektno poročilo.«*

Iz tega je razvidno, da se PID izdelava tudi v primeru sprememb, ki ne vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta, bistvene zahteve objekta ali zagotavljanje neoviranega dostopa funkcionalno oviranih oseb.

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odi. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr in 110/13 ( v nadaljevanju ZG0-1))

V 2. odstavku 73. člena ZG0-1 je določeno:

*»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 predpisane bistvene zahteve je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja... «*

Iz tega določila je razvidno, da je sprememba gradbenega dovoljenja obvezna v primeru, ko se spreminjajo pogoji in elementi, ki vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom in varčevanje z energijo in ohranjanje toplote).

V I. odstavku 92. člena ZG0-1 je določeno:

*»Za dokazilo o zanesljivosti objekta mora poskrbeti izvajalec, podpisati pa ga morata odgovorni vodja del oziroma odgovorni vodja gradbišča, kadar je bil imenovan, ter odgovorni nadzornik in odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ... «*

Za pridobitev uporabnega dovoljenja zakon določa, da je med dokumentacijo določeno z drugim členom tega zakona potrebno priložiti tudi dokazilo o zanesljivosti objekta. To dokazilo mora med drugimi podpisati tudi odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta (Uradni list RS, št. 55/08)

Sestavni del Pravilnika o zanesljivosti objekta je obrazec, in sicer Izjava odgovornega vodje PGD, ki ima naslednji tekst:

»IZJAVLJAM da je objekt zgrajen v skladu z zgoraj navedenim projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja«

Ker tekst izjave govori o skladnosti izgrajenega objekta in PGD je odgovorni vodja PGD smatral, da izjave ne sme podpisati, ker zgrajeni objekt glede finalnega sloja oz. sestave strehe ni v skladu s PGD.

## ZAKLJUČKI

### 1) KRITINA

- Pojem »kritina je definiran v Slovenskem standardu SIST ISO 6707-1, prva izdaja junij 1998, sicer:

»Kritina je zgornja plast ali več plasti strehe, ki varujejo pred vremenskimi vplivi.«

Pri ravni strehi pred vremenskimi vplivi varujeta predvsem hidroizolacija (vlaga, tesnenje) in toplotna izolacija (temperatura), prodec je zaključni sloj t.i. »obrnjene tople ravne strehe«. Prodec ima zaščitno funkcijo, obtežuje streho in jo ščiti pred UV žarki. V nobenem primeru ni upravičena trditev, daje le prodec tisti sloj, ki varuje pred vremenskimi vplivi.

- Pojem »kritina« je definiran tudi v Slovarju slovenskega knjižnega jezika, in sicer:

»Kritina je material za pokrivanje ostrešja.«

Ostrešje je v Slovarju slovenskega knjižnega jezika definirano kot nosilno ogrodje strehe. V gradbeni praksi je to nosilna konstrukcija značilna za strehe večjega naklona in je ponavadi lesena, lahko pa tudi kovinska oziroma betonska. Takšno ostrešje se pokriva s kritino, ki je lahko opečna, betonska, cementna, pločevinasta idr. znana po nazivih npr. bobrovec, betonski strešnik, zareznik, ... V gradbeni praksi se pojem »kritina« bolj pogosto uporablja pri strehah, ki so večjega naklona (enokapne, dvokapne, ločne ...).

- Ravne strehe se izvajajo z različnimi sistemi, ki omogočajo tesnenje in ostale značilnosti: neprezračevana - topla ravna streha, obrnjena neprezračevana ravna streha, prezračevana - hladna ravna streha, zelena streha, kombinirana streha. Konstrukcijski oz. nosilni sloj je v večini primerov armirano betonska plošča (lahko tudi v kombinaciji z drugimi materiali). Zaščito pred vlago in tesnenje v vseh primerih zagotavlja hidroizolacijski sloj iz različnih materialov (hidroizolacijski strešni trakovi na osnovi oksidirane bitumna in trakovi iz bitumna, modificiranega s polimeri; hidroizolacijski polimerni - sintetični trakovi oz. folije, razlivne hidroizolacije, ...). Toplotno in zvočno izolativnost pa zagotavlja toplotna izolacija. Hidroizolacija je lahko zaključni sloj (klasična topla ravna streha) ali pa je zaključni sloj material, ki ščiti pred propadanjem in obrabo hidroizolacije in toplotne izolacije (pri obrnjeni topli ravni strehi je to prodec ali betonske plošče v pesku, pri zeleni strehi zemlja in zasaditev). Obrnjena ravna streha je poimenovana tako, ker je zaporedje slojev nasprotno od klasične tople ravne strehe.

V vodilni mapi PGD predmetne stavbe je nepravilno kot kritina ravne strehe opredeljen prodec, ki je to samo finalni sloj obrnjene tople ravne strehe. To navedbo je v gradbenem dovoljenju povzela tudi Upravna enota Koper. Za ravne strehe v projektni dokumentaciji ni potrebno opredeljevati kritine, razen če ni vrsta zaključnega sloja oz. vrsta sestave ravne strehe izrecno opredeljena v prostorskem aktu (npr. zelena streha).

Tudi v primeru, da je kritina v vodilni mapi vpisana v poglavje *0.5 Splošni podatki o objektu in soglasjih* v smislu sestave strehe npr. obrnjena topla ravna streha ali topla ravna streha (kar je bolj pravilno kot samo navedba finalnega sloja), to ni nujno podatek, ki je merodajen za gradbeno dovoljenje. Ta podatek je v gradbenem dovoljenju potreben samo, če je v prostorskem aktu vrsta kritine določena in je torej podatek vpisan za opredelitev skladnosti s prostorskim aktom.

## 2) ZAKONODAJNA PODLAGA

V ZGO-1 in Pravilniku je določeno, da je sprememba gradbenega dovoljenja potrebna le v primeru, ko se s projektom določeni pogoji in elementi spreminjajo do te mere, da se spreminjajo bistvene zahteve objekta: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice, varnosti pri uporabi, zaščita pred hrupom in varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

Zaradi spremembe zaključnega sloja strehe oz. izvedbe sestave obrnjene tople strehe namesto sestave tople strehe se ne spreminjajo bistvene zahteve objekta, kar so ugotovili odgovorni vodja projekta PGD, odgovorni vodja projekta PID in izvedenec v svojem mnenju, zato zaradi tega ni potrebe po izvedbi postopka spremembe gradbenega dovoljenja.

## 3) IZJAVA O ZANESLJIVOSTI OBJEKTA

Kljub temu, da v tej izjavi odgovorni vodja PGD izjavlja, da je objekt zgrajen v skladu s PGD, ta skladnost ne pomeni 100% identičnost. Namen izjave je, da je objekt zgrajen v skladu s PGD, kar pomeni, da so pri gradnji v upoštevanje njegove značilnosti iz PGD, kot je velikost, lokacija, odmiki ter prav tako vse bistvene zahteve objekta in da je zagotovljen neoviran dostop oziroma gibanje funkcionalno oviranih oseb ter v največji možni meri vse ostale značilnosti objekta, ki ne vplivajo na te pogoje, kar v izjavi v vodilni mapi v projektu PID opredeli odgovorni vodja projekta izvedenih del. OVPGD je pri predmetnem objektu podal dve izjavi, ki nista zakonsko opredeljeni, izjave o zanesljivosti pa ni želel podpisati. V svoji izjavi \_\_\_\_\_ OVPGD

navaja, da sprememba sestave strehe ne pomeni spremembe bistvenih zahtev, iz dokumentacije PID pa tudi izhaja, da je objekt zgrajen v skladu z lokacijskimi podatki glede velikosti, višine, ... , zato ni razloga, da OVPGD Izjave o zanesljivosti objekta ne bi podpisal. V izjavi z dne \_\_\_\_\_ OVPGD torej nasprotuje svoji prejšnji izjavi z

dne \_\_\_\_\_ z navedbo, da Izjave o zanesljivosti objekta ne more podpisati zaradi spremembe slojev strehe. Sprememba zadnjega sloja ravne strehe oz. sprememba zaporedja slojev ravne strehe je sprememba navedbe iz projekta PGD in gradbenega dovoljenja, vendar ta sprememba ni v nasprotju s prostorskim aktom, ne vpliva na bistvene zahteve objekta, ne vpliva na neoviran dostop funkcionalno oviranih oseb, niti na lokacijske pogoje objekta in torej na nobenega od ključnih pogojev gradbenega dovoljenja, zato ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja ter odgovorni vodja projekta PGD lahko podpiše Izjavo o zanesljivosti objekta.

V primeru, da sprememba slojev strehe vpliva na spremembo konstrukcijskega sloja strehe in na nosilnost strehe bi bilo glede na značilnosti te spremembe potrebno ponovno dokazati skladnost z bistveno zahtevo mehanske odpornosti in stabilnosti in v odvisnosti od te ugotovitve morda tudi posledično spremeniti gradbeno dovoljenje. Taka sprememba iz predložene dokumentacije ni razvidna- v PID-3 odgovorni projektant izjavlja, da sprememb ni.

## ODGOVORI NA SPREMLJAJOČA VPRAŠANJA

»1) Kako se določijo merila za bistven obseg spremembe pri bistveni zahtevi mehanske odpornosti in stabilnosti objekta po ZGO?«

V 4. členu Pravilnika so določena naslednja merila:

»Pri zagotavljanju bistvene zahteve »mehanska odpornost in stabilnost« je treba zagotoviti, da vplivi, ki jim bo objekt verjetno izpostavljen, ne bodo povzročili:

- porušitve celotnega ali dela objekta,

- deformacij večjih od dopustnih ravni,
- škode na drugih delih gradbenega objekta, na napeljavi in vgrajeni opremi zaradi večjih deformacij nosilne konstrukcije ali
- škode, nastale zaradi nekega dogodka, katere obseg je nesorazmerno velik glede na osnovni vzrok.«

Oceno, ali bodo spremembe povzročile katero od zgoraj naštetih škod ali deformacij opredeli odgovorni vodja projekta izvedenih del in za to odgovarja.

»2) Kako se opredeli krivda projektanta, da v času plačanega dela ni opozoril, da bo to bistveno podražilo gradnjo?«

V 4. odstavku 45. člena ZG0-1 je določeno:

»Odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pri izvajanju gradnje objekta, ki ga je projektiral, nadzoruje, ali se gradnja objekta izvaja v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja. 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, pa mora o tem obvestiti tudi 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.«

Zakon določa obveznosti in odgovornost odgovornega vodje projekta, ki se predvsem nanašajo na tehnične značilnosti gradnje in izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta. Ostale storitve in odgovornosti projektanta do naročnika se morajo določiti z njihovo medsebojno pogodbo, v kateri se tudi določijo kazenska določila. Vpogleda v to pogodbo nimamo.

»3) *Zakaj se plača degradacija prostora, če v prostoru po spremembi sestave nismo spremenili, lokacije, kvadrature, kubature objekta, izgleda, itd. S tem tudi nismo spremenili celotnega videza objekta saj je streha skrita za vertikalno fasadno steno?*«  
Nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora se plača na podlagi 1. odstavka 157. člena ZG0-1, ki glasi: 1) Investitor oziroma lastnik nedovoljene gradnje, če tega ni mogoče ugotoviti pa lastnik zemljišča, na katerem je takšna gradnja oziroma objekt, je dolžan plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.«

Pojem nedovoljena gradnja je določen v 12. točki 1. odstavka 2. člena ZG0-1, in sicer:

»12. Nedovoljena gradnja je nelegalna gradnja, neskladna gradnja, nevarna gradnja in nelegalni kop;«

Pojem neskladna gradnja je določen v 12.2 točki I. odstavka 2. člena ZG0-1, in sicer:

» 12.2 neskladna gradnja pomeni, da je za gradnjo oziroma dela, za katera je predpisano gradbeno dovoljenje, takšno dovoljenje sicer izdano, vendar se takšna gradnja oziroma dela izvajajo oziroma so izvedena v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, kakor tudi da se objekt za katerega je bilo sicer izdano gradbeno dovoljenje, uporablja v nasprotju s pogoji določenimi z njim;«

Če se ugotovi neskladna gradnja (v neskladju z gradbenim dovoljenjem) je potrebno plačati nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo prostora.

Če je gradnja v neskladju z gradbenim dovoljenjem je potrebno izdelati spremembe in dopolnitve projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja.

Način in kriteriji za izračun degradacije so določeni v Uredbi o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Uradni list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14).

Pri vsaki spremembi gradbenega dovoljenja je tudi osnova za plačilo nadomestila. Vprašanje je le, kdaj je sprememba gradbenega dovoljenja res potrebna?

Eden od kriterijev za nadomestilo je bruto etažna površina, ki po našem mnenju, ne more biti merodajna za vse neskladne gradnje. Podobno našemu razmišljanju je tudi

mnenje ministrstva, ki v svojih Pojasnilih na najpogostejša vprašanja navaja: »V 11. členu Uredbe je zapisano, da se faktor F3 določa glede na obseg nedovoljene gradnje. Iz navedenega izhaja, da se nadomestilo odmerja samo za del objekta, ki je nedovoljena gradnja in ne za legalno zgrajen del objekta. To ni sporno v primerih, ko imamo obstoječ legalno zgrajen objekt, kateremu se dozida ali nadzida del objekta. V takem primeru se odmerja degradacija in uzurpacija za nedovoljen prizidan ali nadzidan del. To pa ni tako enostavno določljivo v primeru gradnje, ko je del objekta zgrajen drugače, kot je bilo predvideno v gradbenem dovoljenju (npr. strešna konstrukcija izvedena v nasprotju s pogoji iz GD).

V teh primerih je treba slediti namenu, da se odmerja za nelegalen del in v izračunu uporabi samo obseg posega, ki je nedovoljen.«

Po našem mnenju za opisani primer ni treba plačati nadomestila, ker niti ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja glede na spremenjene sloje ravne strehe, kar je že opisano in obrazloženo zgoraj.

»4) *Kako lahko razjasnimo, državnemu organu, da sprememba strešne sestave ni vplivala na nič, razen na racionalizacijo gradnje, tako, da lahko spremembe zabeležimo v PID dokumentaciji, in ne iščemo novega gradbenega dovoljenja?*« Lahko s strokovnim mnenjem, vendar je uradnik samostojen pri odločanju in ni obvezan upoštevati to, niti kakršno koli drugo mnenje. V vseh teh postopkih obstaja pravica do pritožbe na drugostopenjski organ, to je Ministrstvo za infrastrukturo in prostor.

»5) *Ali obstaja razsodišče na ministrstvu, kjer lahko preverimo razumevanje 157. člena ZGO v povezavi s 73. členom ZGO (2 odstavek), kjer ima investitor dovoljenje za spremembo gradbenega dovoljenja v času gradnje, glede na lokacijske pogoje in povezava s 12.2. kjer je opredeljena neskladna gradnja?*«

Vedno je možna postavitve vprašanja na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor. Takrat se dobi le mnenje ministrstva. Po prejemu Odločbe o izračunu nadomestila s strani Upravne enote je prav tako možna pritožba na to ministrstvo.

#### STALIŠČE MZIP:

Na Ministrstvo za infrastrukturo in prostor ste naslovili dopis v katerem prosite za mnenje, ali je za: spremembo sestave strehe in spremembo strešne nosilne konstrukcije na objektu potreb no izdelati projekt za spremembo gradbenega dovoljenja in plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. V dopisu in prilogah pojasnujete, da je v času gradnje objekta na podlagi izdanega gradbenega dovoljenja prišlo do spremembe sestave ravne strehe in posledično spremembe konstrukcije. · Namesto prodca, kot zaključnega sloja ravne strehe po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja · (PGD), je bila izvedena membranska kritina, zaradi omenjene spremembe pa se je prilagodila nosilnost prefabriciranih PVP plošč in so se posledično manjši obtežbi prilagodila tudi sredinski in robni nosilec. Prav tako so se za dostop na streho izvedle strešne kupole z ustrezno podkonstrukcijo. Navajate, da v projektih za izvedbo (PZI), prikazana le lokacija strešnih kupol, vse ostale zgoraj naštete spremembe pa v projektu za izvedbo niso prikazane. Na podlagi PZI dokumentacije ter oglada na terenu se je izdelal Projekt izvedenih del (PID) ter na pristojno upravno enoto podal zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja. V postopku izdaje uporabnega dovoljenja je bil izveden tehnični pregled, na katerem so bile ugotovljene določene pomanjkljivosti, ker pa te v predpisanem roku niso bile odpravljene, je upravni organ zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja zavrnil.

Ena izmed točk za odpravo pomanjkljivosti je bila tudi Izjava odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (OVP PGD) po Pravilniku o zanesljivosti objekta (Uradni list RS, št. 55/08). Tudi zato, ker naj bi OVP PGD podal lastno izjavo, v kateri navaja, da strešna kritina ni skladna z eno od navedb gradbenega dovoljenja, da se je

zmanjšala nosilnost strešnih montažnih PVP in da so za dostop na streho nameščene strešne kupole, je upravni organ v zavrnilni odločbi navedel, da skladnosti z izdanim gradbenim dovoljenjem ni možno ugotoviti.

V sled navedenega, je bila izdelana projektna dokumentacija za spremembo gradbenega dovoljenja, v postopku izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja, pa je upravni organ uvedel še postopek za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora.

Dopisu oz. zaprosilu za mnenje prilagata še obvestilo upravne enote o uvedbi postopka za odmero nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora z dne 27.05.2014, ter dopis OVP PGD in izjavo OVP PGD z dne 03.09.2013, ki pa ni izdelana v skladu z določbami Pravilnika o dokazilu o zanesljivosti objektov (Uradni list RS, št. 55/08).

Uvodoma opozarjamo, da Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, kot pristojno ministrstvo za področje graditve lahko le pojasnjuje določbe zakonov in podzakonskih predpisov iz svoje pristojnosti, saj 'bi lahko z opredelitvijo v konkretni zadevi prejudiciralo odločitve upravnih organov na prvi stopnji, saj navsezadnje tudi samo odloča o morebitnih pritožbah v teh postopkih. Razlago pravnega akta lahko poda le organ, ki je tak akt sprejel ter da konkretne upravne postopke izdaje gradbenih ali uporabnih dovoljenj, vodijo pristojni upravni organi na podlagi vseh znanih dejstev, dokazov in dokumentacije, s katero razpolagajo, pri čemer je vsak organ, ki vodi upravni postopek in odloča v upravnih zadevah pri svojem delu samostojen.

Za odločanje v upravnem postopku je bistveno, da so vsi objekti skladni s prostorskimi akti; zanesljivi in evidentirani. Te bistvene lastnosti je treba ugotoviti tudi na tehničnem pregledu objekta v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, kot to določajo 13., 14. in 15. člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, 97/03, 47/04, 41/04, 45/04, 62/04, 92/05, 111/05, 93/05, 120/06, 126/07, -, 108/09, 20/11, 57/12, 101/13~ZDavNepr, 110/13 - v nadaljevanju ZG0-1), njihov način pa podrobnejše 95. člen ZG0-1. V drugem odstavku 95. člena je izrecno navedeno, da se šteje, da je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem (posledično pa s prostorskim aktom), če je mogoče na podlagi PID, ugotoviti, da spremembe, ki so nastale med gradnjo, ne vplivajo na spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih in drugih pogojev ter elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve ter take spremembe tudi ne vplivajo na zagotavljanje neoviranega dostopa oziroma gibanja funkcionalno oviranih oseb.

Določbam ZG0-1 je prilagojen tudi Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08), ki v drugem odstavku 31. člena in 32. členu določa način izdelave PID, ki mora vsebovati tudi tehnično poročilo z opisom sprememb in odstopanj izvedenega objekta glede na PGD in utemeljitev skladnosti gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem. V okviru teh predpisov je zasnovana tudi obvezna izjava OVP PGD, kot sestavni del Dokazila o zanesljivosti objekta.

Po mnenju tukajšnjega upravnega organa bi se sprememba zaključnega sloja ravne strehe in izvedba strešnih kupol lahko utemeljila v okviru določb drugega odstavka 95. člena ZG0-1 in brez predhodnega spreminjanja gradbenega dovoljenja, saj iz predloženih dokumentov ni mogoče ugotoviti, kakšne so spremembe z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih pogojev ter elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve.

Ker OVP PGD z dne 03.09.2013 izrecno navaja, da del objekta - strešna kritina ni skladna z eno od navedb gradbenega dovoljenja pa tukajšnji upravni organ izrecno navaja, da navedba kritine, v kolikor to ni s prostorskim aktom izrecno določeno, ni predmet izreka gradbenega dovoljenja. Vsebino izreka določa 68. člen ZG0-1, kjer je navedeno, da mora izrek izrecno vsebovati zahtevnost gradnje, razvrstitev objekta, parcelne številke zemljiških parcel, odmike, dimenzije oz. gabarite objekta, način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe, podatke o PGD in izdanih soglasij, ter druge značilnosti objekta, določene s prostorskim aktom. Določbe 73. člena ZG0-1, ki govori o spremembi gradbenega

dovoljenja so namenjene primerom, ko se projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se gradi, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev.

Da ne gre za take spremembe, je v svoji izjavi z dne 03.09.2013 pravzaprav ugotovil že OVP PGD zato bi po mnenju tukajšnjega upravnega organa moral podati izjavo, kot je predpisana s Pravilnikom o dokazilu o zanesljivosti objektov.

Iz zgoraj navedenega izhaja, da se v gradbenem dovoljenju navaja samo tiste pogoje, ki jih pogojuje prostorski akt in tiste, ki so navedeni 68. členu ZG0-1, ne pa vseh ostalih določb iz PGD. Nadalje tudi izhaja, da se spremembe nastale med gradnjo evidentirajo v PID dokumentaciji (temu je je PID dokumentacija tudi namenjena, sicer je ne bi bilo treba izdelati in bi se vlogi za izdajo uporabnega dovoljenja prilagal PZI}, za takšne spremembe se ne zahteva in izdaja sprememba gradbenega dovoljenja, seveda ob pogoju, da te spremembe ne presegajo določb drugega odstavka 95. člena ZG0-1. Vsekakor pa se za takšne spremembe, ki so v mejah določb drugega odstavka 95. člena ZG0-1, uzurpacije in degradacije prostora ne odmerja, saj v navedenem primeru ni mogoče govoriti o nedovoljeni gradnji (nelegalna gradnja, neskladna gradnja, nevarna gradnja).

Parcela namenjena gradnji in površine pomembnejših cest

V 16.:

Spoštovani, v zvezi z določenim postopkom za pridobitev gradbenega dovoljenja pred UE me zanima, če mi lahko vaša Zbornica poda načelno oziroma splošno stališče v zvezi s sledečim vprašanjem: Ali naj projektant, ko določa gradbeno parcelo, kot del te gradbene parcele šteje tudi zemljišče, ki je sicer v investitorjevi lasti, vendar po namenski rabi to zemljišče spada pod "Površine pomembnejših cest"?

O 16. (21. 04. 2017):

V sedanji zakonodaji ne obstaja termin gradbene parcele, temveč parcela, ki je namenjena gradnji. Kaj sodi v "parcelo, ki je namenjena gradnji" določa izdelovalec vodilne mape v sklopu PGD dokumentacije. Izdelovalec vodilne mape je odgovorni vodja PGD dokumentacije. V predpisih o projektni dokumentaciji je določeno, da se v vodilni mapi prikaže lega, velikost in oblika zemljiške parcele (ali več parcel), na katerih stoji objekt oziroma na katerih bo potekala gradnja. Upravni organ (Upravna enota) pa zahteva vris gradbene parcele, ki je podlaga za različne izračune, kot je komunalni prispevek, nadomestilo za uzurpacijo in degradacijo prostora ipd. Parcela, ki je namenjena gradnji načeloma (odvisno je od posameznega primera) prikazuje vsebine, kot so: objekt (npr. stavba) in površine okoli objekta, ki služijo temu objektu (npr. parkirišče, dostopna pot, zemljišče za vzdrževanje objekta, mala komunalna čistilna naprava, zemljišče za bivanje na odprtem...). Veliko je primerov, da v naravi po privatnem zemljišču potekajo javne ceste. V občinskih prostorskih načrtih so ceste, ne glede ali potekajo po privatnem ali javnem zemljišču, opredeljene kot npr. "površine pomembnejših cest". Če takšna površina pomembnejše ceste na katerikoli način služi objektu (npr. na njej so parkirišča za ta objekt), ki je predmet PGD dokumentacije in je v lasti investitorja, bi teoretično lahko bila sestavni del parcele, ki je namenjena gradnji. V primeru, da se del vsebin, ki služijo objektu (npr. dostop do objekta), ki je predmet PGD dokumentacije, mora zagotoviti na zemljišču, ki ni v lasti investitorja, se za ta zemljišča sklene pogodba o služnosti, pravici graditi ipd.. V primeru, da v naravi poteka cesta po investitorjevem zemljišču, je potrebno najprej izvesti odkup tega zemljišča s strani občine in ustanoviti javno dobro (naloga občine). Načeloma se na zemljiščih, ki so v naravi ceste(javne površine) ne določa parcele, namenjene gradnji.



Ker ne poznamo konkretnega problema, je odgovor le načelen, s seznanitvijo konkretnega problema bi bilo možno podati bolj natančen odgovor.

Izdaja soglasij in GD - pravilnost postopka

V 17.:

1. Ali sme Direkcija RS za vode zahtevati, da se vloži za izdajo vodnega soglasja za stanovanjsko hišo priloži izjavo o lastnostih za čistilno napravo?
2. Sklene se pogodba za projektiranje, izdela vsa PGD projektna dokumentacija in pridobi soglasja za gradnjo objekta na parceli številka »001«, potem pa se teden dni pred oddajo vloge za gradbeno dovoljenje številka parcele spremeni v »002«. Ali to pomeni, da je potrebno spisati novo pooblastilo, popraviti vso projektno dokumentacijo in pridobiti vsa nova soglasja (ker se stara soglasja glasijo na projekt in staro številko parcele »001«)? Bi zadostovala odločba GURS o postopku evidentiranja parcelacije? Kdo krije stroške in škodo, ki se povzroči investitorju in projektantu?
3. Pri zgoraj navedenem primeru, je Direkcija RS za vode, po pretečenem roku za izdajo projektnih pogojev, pa tudi po pretečenem roku za izdajo soglasja zahtevala popravek vloge, uskladitev številke parcel in dodatno predelavo projektne dokumentacije. Ker niste sledili njihovim zahtevam, je Direkcija za vode zavrnila vlogo za izdajo vodnega soglasja. Ker ste v podrejenem položaju, boste projektno dokumentacijo popravili, ni pa vaša krivda, da Direkcija ni izdala soglasja v času, ko je bila še stara parcelna številka, ampak je odreagirala šele, ko je upravna enota preverjala »resničnost« povratnice. Sprašujete, ali imate pravico zahtevati povračilo škode in vseh stroškov od Direkcije?
4. Med državno cesto in parcelo investitorja, na kateri namerava investitor zgraditi objekt, je ozek pas zemljišča povprečne širine 50 cm tudi v lasti investitorja. Samo na tem ozkem traku zemljišča ima oseba X služnostno pravico dostopne poti in vožnje z motornimi vozili. To pomeni, da se ta oseba lahko pripelje po javni cesti in zapelje na omenjeni pas zemljišča – vendar naprej ne sme, ker zemljišče investitorja ni njegova last in tudi služnosti preko zemljišča investitorja oseba X nima. Z gradnjo objekta investitor ne krni služnostne pravice osebe X. Ali UE opravičeno zahteva soglasje služnostnega upravičenca za gradnjo objekta na parceli investitorja, ki nanj ne vpliva in ga ne ovira pri koriščenju pravice do služnosti?
5. Ali je potrebno za obstoječe priključke na GJI, ki se ne spreminjajo, v vodilno mapo tudi priložiti (novo) soglasje za priključitev?

O 17. (05. 09. 2017):

1. 50.a člen Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15 v nadaljevanju ZGO-1) določa, da se zahtevi za izdajo soglasja priloži tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetom soglašanja. K zahtevi za pridobitev soglasja se lahko priloži tudi projekt, ki je obdelan na višji ravni. Izjava o lastnostih za čistilno napravo pa ne more biti pogoj za izdajo dovoljenja, saj to investitor pridobi z nakupom čistilne naprave, torej pozneje, kot je gradbeno dovoljenje izdano
2. Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja se lahko do izdaje odločbe spreminja. Tako tudi v navedenem primeru, kjer je treba na upravni organ nasloviti dopolnitev vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, iz katere izhaja navedena sprememba, zraven pa predložiti odločbo GURS iz katere izhaja sprememba, morebitna nova dokazila o pravici graditi, če se lastništvo spreminja (če ostaja enako, potem ne), priložiti pa je treba tudi

vodilno mapo PGD – dopolnitev, v kateri se prikaže situacija na novo stanje parcelacije. Vsi ostali dokumenti (obstoječ PGD + soglasja), se samo zaradi parcelacije ne spreminjajo. Stroške izdelave Vodilne mapa –dopolnitev, krije investitor, saj je do spremembe verjetno prišlo na podlagi njegove zahteve po parcelaciji zemljišča. V kolikor se je parcelacija izvedla na zahtevo druge osebe, je stvar dogovora med investitorjem in drugo osebo. V nobenem primeru pa teh stroškov ne krije upravni organ. Ta pa ne sme s svojimi zahtevami povzročati dodatnih stroškov, v kolikor o zahtevku lahko odloči na podlagi predloženih dokumentov

3. Zahteva Direkcije RS za vode po popravku projektne dokumentacije samo iz razloga spremembe parcelne številke je nesmiselna. Ravno tako, kot že zgoraj navedeno, bi tudi Direkcija RS za vode morala upoštevati odločbo GURS, in odločati na podlagi vseh dokumentov. Seveda ob predpostavki, da bi odločala v roku, ki je določen za izdajo projektnih pogojev oz. soglasja. V kolikor odloča po zakonskem roku, upravna enota takšnih zahtev ni dolžna upoštevati in lahko odloči na podlagi molka organa. Glede škode, ki vam je nastala pa lahko Direkciji RS za vode predložite zahtevek za povračilo. Uspeh takšnega zahtevka nam sicer ni znan, niti nam niso poznane sodbe v podobnih postopkih.
4. Imetnik služnostne pravice je lahko stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in ima kot tak v postopku pravico podati svoje morebitne pripombe k nameravani gradnji. Upravni organ ob poznavanju dejstev in zbranih dokazov ugotovi ali so pripombe stranskega udeleženca upravičene in ali jih mora investitor/projektant upoštevati ali ne. Stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni soglasodajalec kar pomeni, da lahko upravni organ izda gradbeno dovoljenje tudi v primeru, ko se stranski udeleženec z gradnjo ne strinja (ne da svojega soglasja), če njegove pripombe niso utemeljene, kar mora biti v odločbi ustrezno obrazloženo.
5. V kolikor se priključki, npr. pri rekonstrukciji obstoječega objekta ne spreminjajo, za takšen poseg ni treba pridobiti novih soglasji za priključitev, torej se jih tudi v vodilno mapo ne vlaga