
STROKOVNA POMOČ

VRSTE OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST

Shramba

V 1.:

Investitorica je lastnica obstoječe stanovanjske hiše. Na njeno željo se obstoječi objekt ruši, namesto njega se gradi stanovanjska hiša. Tako sem pripravila PGD rušitveni načrt in novo stanje stanovanjske hiše. Zatečeno stanje je bilo takšno, da so stali ob stanovanjski hiši pomožni objekti, grajeni pred letom 1966, investitorji so želeli objekte sami rušiti, kljub opozorilu, da bo potrebno pripraviti rušitveni načrt za omenjene objekte so vztrajali da projektiramo le hišo. Prvotna zamisel je bila, da bi v južnem delu pomožnega objekta del stavbe ohranili kot shrambo za kurilno olje. Vendar se je med postopkom dogodila sprememba. V postopku PGD ob stanovanjski hiši pomožni objekti, grajeni pred letom 1966, investitorji so želeli objekte sami rušiti, kljub opozorilu, da bo potrebno pripraviti rušitveni načrt za omenjene objekte so vztrajali da projektiramo le hišo. Prvotna zamisel je bila, da bi v južnem delu pomožnega objekta del stavbe ohranili kot shrambo za kurilno olje. Vendar se je med postopkom dogodila sprememba. V postopku PGD stanovanjska hiša je investitorica naročila dodatno rušitev obstoječih pomožnih prostorov in gradnjo manjše shrambe, 24 m² (deloma za hranjenje kurilnega olja do 1,5 m³), ki bo stala ločeno (prilagam še geodetski posnetek in načrt shrambe). Zaradi obsega dela sem obiskala tudi referentko, ki vodi postopek, omenila mi je, da sedaj ta objekt ne more biti voden pod isto klasifikacijsko številko (zaradi nestanovanjske namembnosti), menila je da bi bilo potrebno opisati kolikšen delež je namenjen prostoru za cisterno, kolikšen delež drugim namembnostim (prostor za orodje, shramba koles). Tako sem glede Uredbe o klasifikaciji vrst objektov Ur.I.RS 109/2011 izbrala 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje. Ponovno se sprašujem ali je temu res tako ali sem prav izbrala? Moje nadaljnje vprašanje je, vemo da pri stanovanjskih hišah, ki so manj zahtevni objekti lahko namesto Načrta gradbenih konstrukcij priložimo izjavo odgovornega projektanta gradbenih konstrukcij. Zato se sprašujem ali je mogoče da arhitekt, ki je odgovorni projektant v mojem primeru, ko se v istem postopku pridobiva gradbeno dovoljenje priloži le izjavo za shrambo (ki bo sicer ločen samostojec objekt) imamo pa že izvedene načrte PGD gradbene konstrukcije za stanovanjsko hišo.

O 1. (23. 02. 2012):

Shramba je glede na svojo tlorisno velikost manj zahtevni objekt. Za manj zahtevni objekt je potrebno izdelati projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD) in pridobiti gradbeno dovoljenje (v nadaljevanju GD). Če je shramba ločen objekt, se lahko obravnava v isti projektni dokumentaciji (PGD) skupaj s stanovanjsko hišo, ali v ločeni projektni dokumentaciji (PGD). Če se obdela v istem PGD skupaj s stanovanjsko hišo, se lahko načrt arhitekture razdeli na dva načrta in označi kot 1.1. (stanovanjska hiša) in 1.2. (shramba), ali kako drugače (npr. le en načrt arhitekture, objekte se označi s črkami, A – stanovanjska hiša, B-shramba ipd.). Če je shramba ločen objekt od stanovanjske hiše (kakor je v tem primeru), se mora v vodilni mapi opisati enako kot stanovanjska hiša, kar pomeni napisati tudi klasifikacijo objekta shrambe. Glede na namen objekta je to nestanovanjska stavba, in sicer 127 Druge nestanovanjske stavbe, 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje. V 35. členu Pravilnika o projektni dokumentaciji

(Uradni list RS, št. 55/08) je določeno, da le za enostanovanjske stavbe ni potrebno v PGD priložiti Načrta gradbenih konstrukcij (statični izračun), Načrta strojnih in električnih instalacij, pri drugih stavbah je to potrebno. Isti člen določa, da se mora v primeru enostanovanjske hiše priložiti le Izjava odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen. Ker shramba ni enostanovanjska stavba, je za njo potrebno v PGD priložiti vse potrebne načrte, kar pomeni tudi statični izračun, zato v tem primeru ne zadostuje le Izjava odgovornega projektanta. Če bi bila shramba sestavni del stanovanjske hiše, se obravnava kot manjši delež v klasifikaciji enostanovanjske hiše, ki predstavlja pretežni delež v klasifikaciji, zato se v tem primeru prilaga le Izjava odgovornega projektanta.

Združevanje nezahtevnih in enostavnih objektov

V 2.:

Na vas se obračam z dilemo do katere smo prišli ob pripravi prostorskega akta v usklajevanju z občino in upravno enoto vezano na nezahtevne in enostavne objekte in tolmačenjem zakonskih in podzakonskih vsebin, katerim se mora prostorski akt podrediti. Seznanjeni smo z definicijami ZGO-ja, z določbami Uredbe o vrstah objektov glede na zahtevnost, Ur.l. RS, št. 37/08, 99/08 (v nadaljevanju: Uredba), vendar si formalne podlage različno tolmačimo in bi želeli narediti tako, kot je prav in da bi bil akt pravilno razumljen v uporabi. Zato vas prosim, če lahko podate razlago na naslednja vprašanja:

1. Ali se lahko enostavni in nezahtevni objekti združujejo (pod dimenzijskimi in drugimi pogoji, ki jih določa uredba)? V takšnem primeru bi šlo za skupne konstrukcijske elemente. Namreč predhodnik Uredbe (Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, Ur.l. RS, št. 114/2003, 130/2004, 100/2005, 37/2008) je v zvezi s tem vseboval določbo in sicer naslednji pogoj za enostavne objekte (ki jih je uredba razdelila na nezahtevne in enostavne):
2. člen: »– zgrajeni so lahko kot posamična gradnja ali tako, da se stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente; če so zgrajeni kot posamična gradnja, morajo biti eden od drugega odmaknjeni najmanj 1,5 m, če pa se stikajo oziroma imajo skupne konstrukcijske elemente, njihova skupna površina, v katero pa se ne prišteva površina stavb, zgrajenih na podlagi gradbenega dovoljenja, če se jih objekti za lastne potrebe dotikajo, pa ne sme presegati 30% prostih zunanjih površin gradbene parcele, razponi njihovih nosilnih delov pa so lahko do 3 m; če razponi nosilnih delov presegajo 3 m, morajo biti sestavljeni iz montažnih elementov, ki so bili dani v promet v skladu s predpisi, ki urejajo gradbene proizvode;«. Veljavna uredba ne postavlja nobenih pogojev v zvezi s tem. Ali to pomeni, kar ni prepovedano je dovoljeno? Torej se še vedno lahko postavljajo nezahtevni in enostavni objekti (mišljeno predvsem za objekte za lastne potrebe) tudi s skupnimi konstrukcijskimi elementi, pod upoštevanimi pogoji 4. in 12. člena uredbe. Cilj izdelovalca in pripravljavca je skupen in sicer, da se tovrstni objekti smiselno združujejo, da ni po parceli namenjeni gradnji razsutih toliko različnih objektov – racionalna raba zemljišč. 1.a) Npr. Ali se lahko k osnovnem objektu »pripne« drvarnica, ali lopa, ali zimski vrt...?
2. Ali se lahko poleg garaže kot nezahtevnega objekta (11. člen Uredbe b) postavi tudi drvarnica (11. člen Uredbe a) in/ali pritlična lopa (11. člen Uredbe f) kot nezahteven objekt ali npr. enoetažni pritlični objekt kot enostavni objekt (Uredba, 13.člen f)? In seveda pod drugimi pogoji, ki /če jih določa prostorski akt (oblikovnost, odmiki, lega...).
3. Ali je dopustna gradnja tovrstnih objektov (mišljeno po rabi) samo pod pogoji, ki so določeni v uredbi? Torej ali je garaža lahko samo » enoetažen, pritličen objekt,

namenjen shranjevanju osebnih motornih vozil, z bruto površino največ 30 m² in višino najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom«;?

a) Ali je lahko tudi drugih dimenzij (če dopušča prostorski akt), vendar potem gre za manj zahteven objekt in temu primeren postopek izdaje gradbenega dovoljenja?

b) Ali lahko ima takšen objekt tudi druge prostore (združuje drvarnico, lopo..., če to dopušča prostorski akt) in gre pravzaprav za nek spremljajoč objekt k osnovnemu (npr. k stanovanjski hiši) in gre za manj zahteven objekt?«

O 2. (19. 06. 2012):

1, 1a, 1b) V Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), pa tudi v drugi veljavni zakonodaji ni nikjer izrecno določeno, da morajo biti nezahtevni in/ali enostavni objekti grajeni samostojno in da jih ni možno združevati. Iz tega bi lahko sklepali, da kar ni prepovedano, je dovoljeno. Kljub temu se zastavlja vprašanje ali je objekt s skupno površino npr. 45 m² še vedno nezahtevni objekt, ker ga npr. sestavljajo prostori garaže (30 m²) in prostori enoetažne pritlične lope (15 m²)? Glede na to, da v Uredbi ni določenega nezahtevnega objekta s površino 45 m², pomeni, da nezahtevnih in enostavnih objektov ni možno združevati. Zaradi nejasnosti Uredbe je bilo na takratno Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) postavljeno enako vprašanje in Upravne enote so dobile odgovor v obliki Navodila št. 35101-770/2009-15RS z dne 4.12.2009, kjer je obrazloženo, da so nezahtevni in enostavni objekti lahko le konstrukcijsko samostojni objekti, neodvisni drug od drugega, ker v primeru porušitve enega objekta ne sme biti posega na drugi objekt. S tem navodilom Zbornica za arhitekturo in prostor (v nadaljevanju ZAPS) ni bila seznanjena. V praksi so se potem gradili nezahtevni objekti, ki so se medsebojno stikali, vendar so imeli vsak svoje, ločene konstrukcijske elemente (dvojni zidovi, dvojni temelji ipd.). Da se bi temu izognili, so prostorski načrtovalci v prostorske akte uvajali določila, s katerimi so dovoljevali gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, ki so bili po velikosti usklajeni z določili Uredbe, vendar se je dopuščalo združevanje vseh vrst nezahtevnih in/ali enostavnih objektov pod eno streho, oziroma v enem objektu. To določilo je možno uvesti v prostorske akte, ker s tem prostorski akt ni v nasprotju z Uredbo, ki nima opredeljenega določila glede združevanja nezahtevnih oziroma enostavnih objektov, vendar je tudi potrebno upoštevati pogoj največje velikosti nezahtevnih in enostavnih objektov v posamezni skupini (npr. objekti za lastne potrebe, kmetijsko gozdarski objekti ipd.), ki je določen z Uredbo. Na primer uta (15 m²) in lopa (15 m²) se lahko združita (30 m²), ker je največja velikost nezahtevnega objekta za lastne potrebe po Uredbi 30 m² (garaža). Garažo in uto ni možno združiti, ker je seštevek površin 45 m², kar je več od največje velikosti, ki za objekte za lastne potrebe znaša 30 m² in se objekt te velikosti uvršča v manj zahtevne objekte. Če povzamemo, se torej nezahtevni in enostavni objekti lahko združujejo in imajo skupne konstrukcijske elemente, če to dovoljuje prostorski akt in če s skupno površino ne presegajo največje dovoljene površine za posamezni nezahtevni ali enostavni objekt določene z Uredbo. 2, 2a, 2b) Nezahtevni oziroma enostavni objekti so lahko le manjše ali enake dimenzije od določene v Uredbi, da se še lahko štejejo za nezahtevne oziroma enostavne objekte. V Uredbi so navedene največje dimenzije, kar pomeni, da je možno graditi nezahtevne oziroma enostavne objekte tudi manjših dimenzij. V primeru večjih dimenzij, kot so določeni z Uredbo, se ti objekti ne morejo več uvrščati med nezahtevne oziroma enostavne, temveč med manj zahtevne objekte. V prostorskem aktu je sicer mogoče vse »spremljajoče« objekte, ki niso nezahtevni ali enostavni, združiti pod eno streho, vendar je to potem manj zahtevni objekt in se ga lahko na podlagi Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11) opredeli,

kot 127 Druge nestanovanjske stavbe – 1274 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje in se mu v prostorskem aktu posebej določijo oblikovni pogoji.

Odgovori MZIP z dne 12.4.2013 na vprašanja v zvezi z izvajanjem nove Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje

V 3.:

1. ali garaža, ki jo je investitor zgradil od 9.3.2013 do 19.3.2013 v velikosti 30 m² kot enostavni objekt, po spremembi uredbe 19.3. pa je postala nezahtevni objekt, sedaj potrebuje gradbeno dovoljenje ali ne;
2. ali mora imeti zidanica, ki je bila pred uveljavitvijo uredbe manj zahtevni objekt in je dobila gradbeno dovoljenje, po spremembi uredbe pa je postala nezahtevni objekt, ki po ZG0-1 ne potrebuje gradbenega dovoljenja, uporabno dovoljenje;
3. ali lahko investitor pridobi kakršnokoli potrdilo, da ne potrebuje gradbenega oziroma uporabnega dovoljenja, v smislu zagotovila, da je gradnja legalna.

O 3. (11. 04. 2013):

ODGOVOR MZIP

1. Na vaše prvo vprašanje odgovarjamo, da je garaža, ki je bila kot enostavni objekt zgrajena po tedaj veljavni uredbi in tudi sicer izpolnjuje vse predpisane pogoje (skladnost s prostorskimi akti, pridobljena predpisana soglasja), legalna. Gradbeni inšpektorji namreč pri preverjanju legalnosti objektov na terenu ugotavljajo, kateri predpis je veljal v času, ko je investitor objekt pričel graditi. Gre namreč za pridobljene pravice, pravno varnost in za načelo prepovedi retroaktivne veljavnosti predpisov, ki ga določa Ustava RS, zato bi bila kakršnakoli drugačna praksa ali predpis protiustaven.
2. V zvezi z zidanico, ki je po spremembi uredbe postala nezahtevni objekt, pa odgovarjamo, da zaradi uveljavitve sprememb Zakona o graditvi objektov (ZG0-1 D) uporabnega dovoljenja ne potrebuje več. Tudi gradbeni inšpektorji, ki bi na terenu morebiti izvajali nadzor nad izvrševanjem določb ZG0-1 v tem primeru ne bi upoštevali predpisa, ki je veljal v času začetka gradnje takšne zidanice. V tem primeru namreč ustavno načelo prepovedi retroaktivnosti ne velja. saj sprememba predpisa investitorju pravico daje in mu je ne jemlje. Prepoved retroaktivnosti je v ustavi namreč določena zaradi nedotakljivosti pridobljenih pravic in v izogib poseganja vanje za nazaj.
3. Glede izdajanja potrdil pa pojasnujemo, da Zakon o splošnem upravnem postopku omogoča izdajanje potrdil in sicer iz uradnih evidenc, lahko pa tudi na podlagi posebnega ugotovitvenega postopka, ki ga izvede pristojni organ, vendar mora biti v primeru izdaje takšnega potrdila, izrecna podlaga v zakonu (180. člen ZUP). Ker pa izdajanje takšnega potrdila v ZG0-1 ni predvideno, izdajanje takšnih potrdil po veljavnih predpisih v zgoraj opisanih primerih ni mogoče.

POJASNILA MZIP ZA INVESTITORJE

Kateri predpis določa objekte in dela, za katera gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti? Temeljni zakon, ki določa pogoje za gradnjo objektov, je Zakon o graditvi objektov. Na njegovi podlagi je bila sprejeta Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, začetek veljavnosti 9.3.2013), ki je določila merila, na podlagi katerih se objekti razvrščajo v kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov. Zaradi različnih interpretacij zlasti 8. člena uredbe je bila sprejeta

Uredba o spremembah Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 24/13, začetek veljavnosti 21.3.2013).

- Za enostavne objekte gradbeno dovoljenje ni potrebno.
- Za nezahtevne objekte je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, vendar na podlagi enostavne skice, brez projektiranja.
- Za zahtevne in manj zahtevne objekte je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ki se izda na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga lahko izdela samo odgovorni projektant.

Uredba določa tudi, kaj se šteje za vzdrževanje objekta, za katero ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Kaj je sploh objekt?

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo. Tako npr. plot, razni količki table in podobni predmeti, ki so samo zapičeni ali položeni v zemljo, brez izvedbe gradbenih del, sploh ne štejejo za objekte. Prav tako objekti niso premičnine kot so prikolice, vozila in podobno.

Za katera dela predpisi o graditvi ne veljajo?

Zakon o graditvi objektov in podzakonski predpisi se ne uporabljajo za dela, ki ne vključujejo nobenih gradbenih del in njihov rezultat ni objekt ali vzdrževanje objekta. To zlasti velja za zasaditve, sajenje, pripravo zemlje, vključno z odkopavanjem ali nasipavanjem zemljine, ki ni povezano z gradnjo objekta. Med tovrstna dela sodi tudi postavitve predmetov ali naprav na tla, brez povezanosti s tlemi, če so sicer izvedena določena gradbena dela, vendar je tak predmet ali napravo brez škode za njeno bistvo (torej uničenja ali poškodovanja stvari) še vedno mogoče premakniti na drugo mesto ali jo odstraniti (npr. postavitve raznih anten, tabel ipd predmetov in naprav).

Predpisi o graditvi objektov tudi ne veljajo za objekte ali dela, ki jih kot vzdrževalna dela v javno korist opredeljujejo področni predpisi, npr. Zakon o cestah za vzdrževalna dela v javno korist na javnih cestah, predpisi s področja energetike za nameščanje naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije, predpisi s področja elektronskih komunikacij ipd..

Zakaj uredba ločuje stavbe in gradbeno inženirske objekte ?

Objekti se delijo na stavbe in gradbeno inženirske objekte. Razvrstitev objektov glede na njihov namen je določen v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena. Podrobnejša razvrstitev objektov po klasifikacijskih ravneh pa je določena v Navodilih za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov.

Omenjena uredba je v skladu z evropsko klasifikacijo (Eurostat) uporabila terminologijo stavba (namesto dotedanega izraza: objekt visoke gradnje) in gradbeni inženirski objekt (namesto dotedanega izraza: objekt nizke gradnje).

Kaj je stavba?

Stavba je objekt z enim ali več prostorov, s streho, ki se lahko uporablja kot samostojna enota, zgrajena je kot trajen objekt, v katerega lahko osebe vstopijo in so primerne ali namenjene za zaščito ljudi, živali ali stvari, tudi za prebivanje in opravljanje dejavnosti. Ni nujno, da bi stavba imela stene – zadostuje, da ima streho. Samostojna stavba je katerakoli prostostoječa stavba. Tudi v primeru, kadar se objekti dotikajo, posamezne enote štejemo za samostojne stavbe, če so ločene s požarnim zidom ali če ni požarnega zidu, kadar imajo lasten vhod in lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče uporabljati ločeno.

Kaj je gradbeno inženirski objekt?

Gradbeno inženirski objekti so vsi objekti, ki niso uvrščeni med stavbe, ki torej nimajo prostorov in strehe, npr. ceste, železnice, razni vodi, parkirišča, ograje, drogovi, stolpi in podobni objekti, ki nimajo lastnosti stavbe.

Za katere objekte in dela ne potrebujem gradbenega dovoljenja?

Gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti za gradnjo enostavnih objektov in izvedbo vzdrževalnih del. Enostavni objekti so naštetih v prilogi 2 Uredbe o razvrščanju objektov, vzdrževalna dela pa so naštetih v prilogi 3 uredbe.

Kaj če objekta, ki ga nameravam postaviti, ne najdem v tabeli iz uredbe?

V tabelah, ki so priloga uredbe, je dodan stolpec z naslovom navodila za razvrščanje. V tem stolpcu so primeroma naštetih vrste objektov, ki sodijo v konkretno skupino objektov po vrsti. Če nameravanega objekta ni najti med naštetimi objekti, ustreza pa predpisanim dimenzijam v tabelah, je treba ugotoviti, ali gre po namenu za podoben objekt glede na našete objekte v stolpcu navodila za razvrščanje. Tako bo npr. strojna lopa, čeprav je v naboru objektov naštetih le lopa, prav tako sodila v kategorijo majhnih stavb.

Ali so enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe, lahko namenjeni prebivanju?

Ne. Tudi če enostavni ali nezahtevni objekt izpolnjuje pogoje, določene v tabelah, noben enostavni ali nezahteven objekt ne sme biti namenjen prebivanju.

Kako se definira pritlični in kako enoetažen objekt?

Pritličje je po del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 metra in ima glavni dostop na nivoju ali blizu nivoja terena. Glede na navedeno se enostavni in nezahtevni objekti, za katere se zahteva pogoj pritličnosti (npr. majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave), v vkopani izvedbi ne morejo graditi kot enostavni ali nezahtevni.

Enoetažna izvedba stavbe po veljavnih standardih pa pomeni, da je strop istočasno že streha stavbe. V kolikor ima objekt stropno ploščo, ki istočasno ni tudi streha stavbe, gre za dvoetažni objekt in v tem primeru ni izpolnjen pogoj za enostaven ali nezahteven objekt kot majhno stavbo. Prav tako ne gre za enoetažni objekt, če strop objekta, ki je istočasno streha stavbe, ni izključno v funkciji strehe, ampak se uporablja kot etaža v druge namene (npr. kot terasa ipd.).

Kaj če z gradnjo enostavnega in nezahtevnega objekta ali z vzdrževalnimi deli posegam v konstrukcijo obstoječega objekta?

Pri gradnji enostavnega in nezahtevnega objekta in pri izvedbi vzdrževalnih del ne sme biti posega v konstrukcijo obstoječega objekta. V vsakem primeru poseganja v konstrukcijo obstoječega objekta gre za rekonstrukcijo objekta. V tem primeru mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo obstoječega objekta (npr. zaradi prizidave, nadzidave objekta ipd.), na podlagi izdelanega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pri prislomitvi enostavnega in nezahtevnega objekta mora biti investitor pozoren že pri pripravi temeljev takšnega objekta, ki morajo biti povsem ločeni od osnovnega objekta in v temelje obstoječega objekta ne sme posegati, prav tako ne sme s samim izkopom kakorkoli ogroziti temeljenja in s tem stabilnosti obstoječe stavbe. To velja tudi za povezavo takšnega objekta z obstoječim objektom. V primeru kakršnegakoli vpenjanja enostavnega ali nezahtevnega objekta v obstoječi objekt se s tem povečuje obtežba in vpliva na stabilnost obstoječega objekta, zato v teh primerih že govorimo o posegu v konstrukcijo zato je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta. Enako velja tudi za morebitni poseg v nosilni del ostrešja ali v druge nosilne elemente stavbe.

Ali ima enostavni in nezahtevni objekt lahko priključke na infrastrukturo? Kako si zagotovim priključek?

Enostavni in nezahtevni objekt ima lahko priključek na infrastrukturo. Za priključitev takšnega objekta na infrastrukturo je treba pri upravljalcu te infrastrukture pridobiti soglasje za priključitev, v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno področje infrastrukture. Za električni priključek je npr. v skladu z Energetskim zakonom treba pridobiti soglasje za priključitev pri elektro podjetju, ki je s strani SODO pooblaščen za izdajanje soglasij, za priključitev na vodovod, kanalizacijo ali na javno cesto pa soglasje upravjalca te infrastrukture oziroma občine.

Če objekt, ki ga nameravam graditi, izpolnjuje pogoje iz tabel, ali moram poleg teh pogojev pri gradnji enostavnega objekta upoštevati še katerekoli druge pogoje?

Da. Ne glede na to, da enostavni objekt izpolnjuje pogoje za enostavni objekt, določene v tabelah in ustreza definiciji enostavnega objekta (ni namenjen prebivanju, ni objekt za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po predpisih o varstvu okolja), mora biti investitor pri gradnji takšnega objekta pozoren še na naslednje:

- da ima na zemljišču nameravane gradnje pravico graditi,
- da pred začetkom postavitve objekta preveri, ali so izpolnjeni pogoji umeščanja enostavnega objekta v prostor,
- da pred začetkom gradnje ugotovi, ali se morda zemljišče, na katerem namerava postaviti enostavni objekt, ne nahaja varovanem območju ali v varovalnem pasu oziroma da je s posebnimi predpisi določena obveznost pridobitve soglasja pristojnega soglasodajalca,
- da pred začetkom gradnje in med gradnjo pazi na to, da pri gradnji enostavnega ali nezahtevnega objekta niso kršeni gradbeni predpisi.

Vse navedene zahteve smiselno veljajo tudi za izvedbo vzdrževalnih del. Zgoraj navedene zahteve se uporabljajo tudi za gradnjo nezahtevnega objekta, vendar se preverjajo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt.

Kako ugotovim, da imam pri gradnji objekta urejeno pravico graditi in da ne bom prišel v spor glede lastništva ali zaradi motenja posesti lastnika sosednjega zemljišča?

Investitor je bodisi lastnik zemljišča, na katerem namerava graditi ali pa ima z lastnikom zemljišča sklenjeno ustrezno pogodbo, ki mu daje pravico graditi. V kolikor gre za stvarno pravico (služnost, stavbna pravica) mora biti ta pravica vpisana v zemljiško knjigo, saj takšna pravica nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.

Investitor mora biti posebej pozoren tudi na pravice lastnikov sosednjih zemljišč, saj lahko s postavitvijo enostavnega objekta krši njihove pravice oziroma posest. Zato je priporočljivo, da se pred začetkom gradnje z lastniki sosednjih zemljišč posvetuje oziroma jih seznanji z nameravano gradnjo, še posebej v primerih gradnje objekta na mejo ali blizu sosednje parcele. Upoštevati je treba pravila glede sosedskega prava, kot jih določa Stvarnopravni zakonik, še zlasti pri gradnji na mejo. Sicer pa je treba upoštevati tudi pravila glede odmikov, ki so določena v prostorskih aktih. V kolikor pa jih ne določa prostorski akt, je treba upoštevati predpisane odmike, določene v 8. členu uredbe.

Kako naj ugotovim ali so izpolnjeni pogoji umeščanja enostavnega ali nezahtevnega objekta v prostor?

Šteje se, da je pogoj za umeščanje nezahtevnega in enostavnega objekta v prostor izpolnjen, če so pri nameravani gradnji teh objektov upoštevane določbe prostorskih aktov ali drugih predpisov občine.

Podatke o tem, kaj glede umeščanja objektov v prostor določajo prostorski akti, lahko pridobite na pristojni občini. Lahko zaprosite tudi za izdajo lokacijske informacije, iz katere bodo ti podatki razvidni. Številne občine pa imajo prostorske akte in druge svoje predpise objavljene tudi na spletnih straneh, tako da je mogoč tudi vpogled v te pogoje prek interneta.

Kaj če prostorski akt ali drug predpis občine ne določa pogojev za umeščanje enostavnega in nezahtevnega objekta v prostor?

Če prostorski akt ne vsebuje prav nobenih določb glede odmikov, dopustne namenske rabe, dovoljenega števila objektov ali glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti, se za posamezno od naštetih meril uporabljajo naslednji pogoji iz uredbe:

- glede odmikov: da morajo biti najbolj izpostavljeni deli objekta (vključno z napuščem, nadstreškom in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za polovico svoje višine, pri vkopanih objektih najmanj 1,5 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje, ograja kot enostaven objekt in objekt, ki (po svoji naravi) nima višine, pa se lahko gradita na mejo;
- glede dopustne namenske rabe: da namen enostavnega ali nezahtevnega objekta dopolnjuje namensko rabo obstoječe pozidave; na kmetijski namenski rabi je dopustno graditi enostavne in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen gozdnih prometnic;
- glede dovoljenega števila objektov: da se na parceli, namenjeni gradnji, lahko postavi največ en objekt iste vrste ali več objektov različnih vrst, pri čemer se šteje, da je gradbena parcela, parcela, ki je bila določena z upravno odločbo kot funkcionalno zemljišče ali zemljiška parcela, v primeru obstoječe pozidave pa parcela oziroma parcele, na katerih leži objekt oziroma objekti, za katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje;
- glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti: da s svojo velikostjo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvari splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopa oziroma v primeru dopolnitve obstoječe pozidave: da glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih objektov oziroma sledi tipologiji že zgrajenih objektov.

Zgoraj navedeno pa ne velja za objekte, za katere posebni predpisi določajo, da je njihova gradnja v javno korist, to je za dela, ki so po posebnih predpisih določena kot vzdrževalna dela v javno korist.

Kaj je varovano območje in varovalni pas in kako naj ugotovim, ali pred izvedbo del potrebujem kakršnokoli dodatno soglasje?

Varovano območje je območje, v katerem zaradi varstva javnega interesa (varstvo narave, okolja, kulturne dediščine, voda ipd.) bodisi na celotnem zemljišču, na deli zemljišča ali pa na konkretnem objektu velja poseben režim. Ta režim je namenjen varovanju posebnih vrednot in posebni predpisi za posege v te vrednote določajo obveznost pridobitve soglasij pristojnih soglasodajalcev. Tako je v predpisanih primerih treba pridobiti okoljevarstveno soglasje, vodno soglasje, naravovarstveno soglasje, kulturnovarstveno soglasje ipd..

Varovalni pas je pas ob gospodarski javni infrastrukturi, ki zaradi varstva javnega interesa (varno odvijanje prometa oziroma zagotavljanje nemotene oskrbe z javnimi dobrinami) potrebuje posebno varovanje, zato posebni predpisi določajo pridobitev soglasij pristojnih soglasodajalcev. S posebnimi predpisi je npr. predpisano soglasje za gradnjo objektov v varovalnem pasu javne ceste, elektrovodov, železnice, plinovodov ipd.. Če drug predpis (zakon ali predpis občine) tega ne določa, pa je v Zakonu o graditvi objektov v primeru vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov

za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena določeno, da znaša varovalni pas 3 m, merjeno od osi voda.

Preveritev, kateri so pristojni soglasodajalci oziroma kateri predpisi določajo posebne režime varovanja in v ta namen predpisujejo soglasja, je možna tudi na podlagi seznama soglasodajalcev, ki je objavljen na spletnih straneh Ministrstva za infrastrukturo in prostor.

Kako ugotovim, ali pri gradnji objekta ali izvedbi del kakorkoli kršim gradbene predpise?

Pri gradnji objektov morajo biti upoštevani gradbeni predpisi, katerih spoštovanje zagotavlja, da bodo upoštevane bistvene zahteve, kar bo zagotovilo, da bodo objekti varni, da ne bodo ogrožali zdravja in življenja ljudi in njihovega premoženja. Med bistvene zahteve sodi izpolnjevanje naslednjih zahtev:

- Mehanske odpornosti in stabilnosti (statika objekta),
- Varnosti pred požarom,
- Higijenske in zdravstvene zaščite in zaščite okolice,
- Varnosti pri uporabi,
- Zaščite pred hrupom,
- Varčevanja z energijo in ohranjanja toplote.

Za večino enostavnih in nezahtevnih objektov sta relevantni le zahteva mehanske odpornosti in stabilnosti ter varstva pred požarom, preostale zahteve pa so bolj ali manj brezpredmetne. Zato je bilo pri določanju meril za enostavne in nezahtevne objekte izhodišče, da gre za gradbeno tehnično nezahtevne objekte, da tudi niso namenjeni prebivanju in pri katerih zato ni potrebno projektiranje in ni potrebno gradbenotehnično preverjanje na nivoju projektantskega znanja. Ne glede na to pa morajo investitorji paziti na upoštevanje teh zahtev, še posebej zahteve, ki se nanaša na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov, na katere se enostavni in nezahtevni objekti prislanjajo. V primeru posega v konstrukcijo obstoječega objekta je, kot že pojasnjeno, treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo (gl. tudi pojasnila v zvezi z rekonstrukcijo). Pomembno je tudi upoštevanje zahteve varnosti pred požarom, da se omeji širjenje požara, ter zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v primeru poseganja v ovoj obstoječe stavbe. V primeru kršitve določb gradbenih predpisov je namreč za vse vrste gradenj predpisan prekršek, globa in predvideno ukrepanje gradbenega inšpektorja. Zato je priporočljivo, da se investitor v primeru kakršnegakoli dvoma glede upoštevanja gradbenih predpisov obrne na ustrezno usposobljenega strokovnjaka – odgovornega projektanta in v izogib odgovornosti za kršitev gradbenih predpisov zaprosi za preveritev glede izpolnjevanja bistvenih zahtev.

Kako naj računam velikost objekta in ugotovim, ali je nameravana gradnja v skladu s predpisanimi velikostmi?

V novi uredbi so pravila glede računanja velikost za potrebe razvrščanja objektov poenotena in sicer se:

1. pri stavbah računa:

- površina kot bruto tlorisna površina, v skladu s standardom SIST ISO 9836: bruto tlorisno površino vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih v nivoju tal etaže (všteti so ometi, fasadne obloge in parapeti). Zazidane tlorisne površine, ki niso zaprte ali so delno zaprte in nimajo navpičnih elementov (stene), se računajo do navpične projekcije roba strehe.
- višina kot največja razdalja od spodnje kote najnižjega prostora stavbe do vrha stavbe.

2. pri gradbenih inženirskih objektih računa:

- površina kot bruto tlorisna površina ob smiselni uporabi standarda iz prejšnjega odstavka;
- prostornina kot bruto prostornina objekta ali dela objekta, ki so omejeni na vseh straneh, je zmnožek bruto tlorisne površine in pripadajoče višine;

–višina kot razdalja od najnižje točke do vrha konstrukcije;
–pri cevovodih premer kot notranji (svetli) premer.

Navedena pravila za računanje velikosti se ne uporabljajo, če je v prilogah te uredbe določen drugačen način računanja velikosti objekta (npr. kapaciteta, pretok ipd.).

Kako torej pri stavbi izračunam površino objekta, ki je določena v tabeli, v primerih, ko gre lahko za večetažen objekt (npr. nezahtevni pomožni kmetijsko – gozdarski objekt, objekt za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost)? Površine določene v tabeli se izračunavajo kot bruto površine in predstavljajo seštevke vseh etaž. Tako ima lahko pri dvoetažni zidanici seštevke bruto tlorisne površine obeh etaž 80m², kar pomeni, da ima ena etaža lahko bruto tlorisno površino največ 40 m².

Nameravam graditi objekt, za katerega sem že vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, po novi uredbi pa je ta objekt enostaven in izpolnjuje vse pogoje. Ali sedaj še potrebujem gradbeno dovoljenje?

Ne. Ker pristojni upravni organ za izdajo gradbenega dovoljenja o zahtevi še ni odločil, do dneva izdaje odločbe pa se je spremenil predpis, ki daje podlago za vodenje postopka, bo pristojni upravni organ nadaljeval postopek samo v primeru, da bo investitor to zahteval. V nasprotnem primeru bo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrgel, ker ne gre več za upravno stvar oziroma ker zanj gradbeno dovoljenje ni potrebno.

Objekt sem že zgradil in zanj nisem pridobil gradbenega dovoljenja, čeprav bi ga po prejšnji uredbi moral pridobiti, medtem ko sedanja uredba ta objekt uvršča med enostavne in izpolnjuje vse pogoje. Kako bo sedaj gradbena inšpekcija obravnavala ta objekt?

Gradbena inšpekcija v tem primeru ne bo ukrepala, saj ne gre več za objekt, ki potrebuje gradbeno dovoljenje. V primeru postopkov, ki so v teku, pa bo po uradni dolžnosti takšne postopke ustavila in inšpekcijski ukrep zaradi nelegalne gradnje ne bo izrečen. Kljub temu pa objekti, tudi če izpolnjujejo pogoje za enostavni objekt, ne smejo biti postavljeni v nasprotju s prostorskim aktom, morajo imeti pridobljena predpisana soglasja in morajo biti pri njihovi gradnji spoštovane določbe gradbenih predpisov. V primeru kršitve česar koli od naštetega je še vedno možno inšpekcijsko ukrepanje in nadzor.

Po uveljavitvi nove uredbe je bilo že vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, vendar je še pred izdajo gradbenega dovoljenja pričela veljati sprememba uredbe. Na podlagi katere uredbe (osnovne ali spremenjene) bo upravna enota odločila?

Po pravilih upravno – sodne prakse se v primerih, ko po prejemu vloge začne veljati nov predpis in le – ta ne vsebuje prehodnih določb, ki bi določile drugače, odloča po predpisu, ki velja v času odločanja. Če torej o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja še ni bilo odločeno, bo upravna enota odločala na podlagi spremenjene uredbe.

POJASNILA MIZP UA UE IN OBČINE

Definicija objekta, stavbe in gradbeno inženirskega objekta

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, 76/10 – ZRud-1A in 20/11 – odl. US, 57/12, v nadaljevanju: ZGO-1) določa, da je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo. Tako npr. plot, razni količki, table in podobni predmeti, ki so samo zapičeni ali položeni v zemljo, brez izvedbe gradbenih del, sploh ne štejejo za objekte. Prav tako objekti niso premičnine kot

so prikolice, vozila in podobno. Zakon o graditvi objektov in podzakonski predpisi se torej ne uporabljajo za dela, ki ne vključujejo nobenih gradbenih del in njihov rezultat ni objekt ali vzdrževanje objekta. To zlasti velja za zasaditve, sajenje, pripravo zemlje, vključno z odkopavanjem ali nasipavanjem zemljine, ki ni povezano z gradnjo objekta. Med tovrstna dela sodi tudi postavitve predmetov ali naprav na tla, brez povezanosti s tlemi, če so sicer izvedena določena gradbena dela, vendar je tak predmet ali napravo brez škode za njeno bistvo (torej uničenja ali poškodovanja stvari) še vedno mogoče premakniti na drugo mesto ali jo odstraniti (npr. postavitve raznih anten, tabel in podobnih predmetov in naprav). Objekti se delijo na stavbe in gradbeno inženirske objekte. Razvrstitev objektov glede na njihov namen je določen v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11). Podrobnejša razvrstitev objektov po klasifikacijskih ravneh pa je določena v Navodilih za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov, ki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za infrastrukturo in prostor in Statističnega urada RS. Omenjena uredba je v skladu z evropsko klasifikacijo (Eurostat) uporabila terminologijo stavba (namesto dotedanjega izraza: objekt visoke gradnje) in gradbeni inženirski objekt (namesto dotedanjega izraza: objekt nizke gradnje). Stavba je objekt z enim ali več prostorov in s streho, ki se lahko uporablja kot samostojna enota, zgrajena je kot trajen objekt, v katerega lahko osebe vstopijo in so primerne ali namenjene za zaščito ljudi, živali ali stvari, tudi za prebivanje in opravljanje dejavnosti. Ni nujno, da bi stavba imela stene – zadostuje, da ima streho. Samostojna stavba je katerakoli prostostoječa stavba. Tudi v primeru, kadar se objekti dotikajo, posamezne enote štejemo za samostojne stavbe, če so ločene s požarnim zidom ali če ni požarnega zidu, kadar imajo lasten vhod in lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče uporabljati ločeno. Gradbeno inženirski objekti so vsi objekti, ki niso uvrščeni med stavbe, ki torej nimajo prostorov in strehe, npr. ceste, železnice, razni vodi, parkirišča, ograje, drogovi, stolpi in podobni objekti, ki nimajo lastnosti stavbe.

Vsebina in veljavnost uredbe

V 1. členu uredbe je zaradi jasnosti in pravne varnosti uporabnikov uredbe določeno, da se za vse vrste objektov in del, ki jih področni predpisi opredeljujejo kot vzdrževalna dela v javno korist ali enostavne objekte in zanje predpisujejo posebne režime, ta uredba ne uporablja, razen v primeru, da so določbe te uredbe za investitorja ugodnejše.

Po uveljavitvi ZGO-1 v letu 2003 je bila namreč vrsta posebnih gradbeno inženirskih objektov in vzdrževalnih del urejena s področnimi predpisi, pri čemer so jih (ob upoštevanju nekaterih pogojev) ti predpisi razglasili za enostavne (npr. komunikacijski objekti) ali pa so določena dela razglasili za vzdrževalna dela v javno korist (ceste, železnice ipd.). Pri tem gre večinoma za objekte, katerih gradnja je s posebnimi zakoni razglašena za gradnjo v javnem interesu ali pa so iz različnih razlogov tako pomembni za slovensko gospodarstvo, da se njihova gradnja pospešuje z lajšanjem pogojev za začetek gradnje. Tako so na primer iz obsega veljavnosti ZGO-1 in uredbe izvzeti naslednji objekti oziroma dela:

- investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist na javnih cestah, na podlagi 18. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10 in 48/12),
- montiranje naprav, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije in iz soproizvodnje toplote in električne energije z visokim izkoristkom, ki so uvrščene med enostavne naprave za proizvodnjo električne energije na podlagi 23.a člena Uredbe o energetski infrastrukturi (Uradni list RS, št. 62/03, 88/03, 75/10 in 53/11),
- vzdrževalna dela v javno korist in enostavni komunikacijski objekti in vzdrževanje komunikacijskih objektov na podlagi 9. člena Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 109, 12) in Pravilnika o objektih in njihovi razčlenitvi v okviru javnih komunikacijskih omrežij in pripadajočih zmogljivosti (Uradni list RS, št. 100/05),

- vzdrževalna dela v javno korist, ki se izvajajo zaradi izboljšanja prometno-tehnoloških in varnostnih lastnosti proge in pomožni objekti na javni železniški infrastrukturi ali pomožni objekti za opravljanje javnih gospodarskih služb na področju železniškega prometa na podlagi 42. točke prvega odstavka 5. člena Zakona o varnosti v železniškem prometu (Uradni list RS št. 36/10-UPB1 in 60/11),
- vzdrževalna dela v javno korist za dela na žičniških napravah na podlagi 56. člena Zakona o žičniških napravah za prevoz oseb (Uradni list RS, št. 126/03).

Pravila računanja velikosti in razvrščanje objektov

V stari Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost niso bila dosledno in enotno opredeljena pravila računanja velikosti. Uredba zato v 2. členu določa enotna pravila računanja velikosti za stavbe, pri čemer se sklicuje na standard, ki ureja izračunavanje površin in prostornin za stavbe (SIST ISO 9836), razen pri računanju višine, za katero so določena posebna pravila. Ker so gradbeno inženirski objekti različnih pojavnosti in vrst, standard SIST ISO 9836 pa velja samo za stavbe, je za gradbeno inženirske objekte predvidena smiselna uporaba tega standarda pri izračunavanju površin in prostornine (če tak objekt sploh ima prostornino in površino). Določeno je še pravilo za izračun višine gradbeno inženirskega objekta ter za način izračuna premera pri cevovodih. Za potrebe razvrščanja objektov glede na zahtevnost se pri stavbah računa:

- površina kot bruto tlorisna površina, v skladu s standardom SIST ISO 9836;
- prostornina kot bruto prostornina, v skladu s standardom SIST ISO 9836;
- višina kot največja razdalja od spodnje kote najnižjega prostora stavbe do vrha stavbe.

Za potrebe razvrščanja objektov glede na zahtevnost se pri gradbenih inženirskih objektih računa:

- površina kot bruto tlorisna površina ob smiselni uporabi standarda iz prejšnjega odstavka;
- prostornina kot bruto prostornina ob smiselni uporabi standarda iz prejšnjega odstavka;
- višina kot razdalja od najnižje točke do vrha konstrukcije;
- pri cevovodih premer kot notranji (svetli) premer.

Bruto tlorisna površina stavbe je v skladu s standardom SIST ISO 9836 skupna površina vseh etaž stavbe. Bruto tlorisna površina vsake etaže se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže, pri čemer so všteti tudi ometi, fasadne obloge in parapeti. Pokrite tlorisne površine, ki niso zaprte ali so delno zaprte in niso omejene, se računajo do navpične projekcije zunanjega roba krova. Površine določene v tabelah, se izračunavajo kot bruto površine in predstavljajo seštevek vseh etaž. Tako ima lahko pri dvoetažni zidanici seštevek bruto tlorisne površine obeh etaž 80m², kar pomeni, da ima ena etaža lahko bruto tlorisno površino največ 40 m². Bruto prostornino stavbe v skladu s standardom SIST ISO 9836 določajo zunanje mejne ploskve in pri stavbah, ki so omejene ali v celoti pokrite, predstavlja zmnožek bruto tlorisne površine in pripadajoče višine, pri čemer višina za potrebe izračunavanja bruto prostornine stavbe pri najnižji etaži predstavlja razdaljo od spodnje strani konstrukcije, ki nosi pod etaže, do zgornje površine poda etaže nad njo, v naslednjih etažah pa razdaljo od tal etaže do tal etaže nad njo. Ne glede na navedeno pa je v tretjem odstavku 2. člena uredbe določeno, da se zapisana pravila glede računanja velikosti ne uporabljajo, če uredba za katero koli vrsto objekta zaradi specifičnosti objekta (ker objekt ni merljiv z navedenimi merili) ali iz kakšnih drugih razlogov (npr. ker je za razvrstitev pomembno drugo merilo, ki ni povezano z velikostjo) določa drugačen način računanja velikosti. Tak je primer čistilnih naprav, katerih velikost se običajno opisuje s kapaciteto (populacijsko enoto); z energetskimi vodi, ki se opisujejo z napetostjo (kV), s plinovodi, ki se opisujejo s tlakom (bar) itd.

Zahtevni objekti

V 3. členu je zaradi pravne jasnosti in uporabnosti uredbe povzeta definicija zahtevnega objekta iz ZGO-1. Kriteriji so v uredbi zaradi lažje uporabe preračunani v preverljiva in lažje ugotovljiva merila (npr. površina, prostornina, višina, kapaciteta). Zahtevni objekti so v uredbi določeni v tabeli, ki je v prilogi 1 uredbe. Predlog nove uredbe dosledno izpelje razvrščanje objektov po CC-SI, tako da so razvrščeni in s kriteriji opredeljeni vsi objekti po CC-SI in nobena kategorija (niti kategorija druge stavbe in drugi gradbeni inženirski objekti – kamor spadajo vsi objekti, ki se ne morejo uvrstiti drugam) ni več izpuščena. Po CC-SI pa niso klasificirani nezahtevni in enostavni objekti v prilogi 2, saj večine CC-SI ne našteva oziroma objekte takšnih vrst (enostavne narave, pomožni objekti) v celoti izpušča.

Manj zahtevni objekti

V 4. členu je zaradi pravne jasnosti in lažje uporabe uredbe ponovljena definicija manj zahtevnega objekta. V to skupino spadajo vsi objekti, ki niso uvrščeni med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.

Nezahtevni objekti

Uredba pri definiranju nezahtevnega objekta v 5. členu sledi določilu ZGO-1, ki opredeljuje, da je nezahteven objekt konstrukcijsko manj zahteven. Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt ni potrebna izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, za izdajo gradbenega dovoljenja zadošča skica z značilnimi prerezi in prikazom umestitve objekta na parceli z odmiki, zato zahtev, ki so predpisane v zvezi s projektiranjem, v taki skici ni mogoče prikazati. Ker je bila v ZGO-1 z odločbo Ustavnega sodišča črtana določba, da v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt ni stranskih udeležencev, je bilo pri razvrščanju enostavnih in nezahtevnih objektov pomembno tudi to, ali bi objekt lahko glede na svojo velikost in naravo vplival na pravice lastnikov sosednjih zemljišč, zlasti glede motenja posesti zaradi emisij in podobnih vplivov. Vendar pa to vprašanje zaradi urbanističnih pogojev, ki vedno veljajo tudi za nezahtevne objekte, zlasti odmikov, pri razvrščanju ni bilo tako pomembno kot gradbenotehnična zahtevnost gradnje nezahtevnega objekta. V fazi usklajevanja so nekateri resorji (še posebej MKO) dosegli določena odstopanja od navedenih osnovnih načel in v imenu pospeševanja nekaterih dejavnosti dosegla precejšnja povečanja gabaritov objektov, ki jih še razvrščamo med nezahtevne objekte.

Nezahtevni objekti, ki ustrezajo navedenim pogojem, so naštetih v prilogi 2 uredbe, kar omogoča preglednost in primerjavo med obema vrstama objektov in s tem lažjo uporabo predpisa za investitorje in upravne delavce.

Enostavni objekti

V 6. členu uredba povzema definicijo enostavnega objekta iz ZGO-1. Pri določanju nabora enostavnih objektov je bilo upoštevano, da objekt ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, kadar je pri njegovi gradnji zaradi lastnosti objekta upoštevanje izpolnjevanja bistvenih zahtev brezpredmetno ali je nepomembno, kar je treba preveriti z vidika vsake od bistvenih zahtev. To je bilo torej izhodišče za določanje enostavnih objektov, upoštevano pri določanju kriterijev za enostavne objekte v tabeli, ki je v prilogi 2 uredbe. Glede na navedeno že sama uvrstitve določene vrste objekta določenih dimenzij ali drugih značilnosti (tudi samega namena) implicira na to, da je pomen izpolnjevanja bistvenih zahtev pri določenem objektu manjši ali pa sploh brezpredmeten. Poleg objektov, ki so navedeni v prilogi 2, se po drugem odstavku 6. člena uredbe za enostavne objekte štejejo tudi proizvodi, ki so dani na trg skladno z Zakonom o tehničnih zahtevah za proizvode in ugotavljanju skladnosti (Uradni list RS, št. 101/03) ter izpolnjujejo pogoje za objekt (povezanost s tlemi). Pri tem so mišljeni prefabrikati, kot so bazeni, šotori, hale, skladišča, čistilne naprave, kontejnerji/zabojniki, montažne ute, lope, hiške, ograje,

rastlinjaki/steklenjaki, garaže in podobni predizdelani proizvodi, ki jih investitor kupi in jih sam poveže s tlemi v skladu z navodili proizvajalca. Ti proizvodi so namreč lahko sestavljivi in se zgradijo po navodilih proizvajalca, same bistvene zahteve pa so upoštevane že pri izdelavi proizvoda v tovarni, zato gre z gradbenotehničnega vidika za povsem enostavno gradnjo. Izjema je določena za prefabrikate, namenjene prebivanju (montažne hiše, bivalni zabojniki ipd.), ki se ne štejejo za enostavne objekte. Varen proizvod je tisti proizvod, ki v normalnih pogojih uporabe ne predstavlja nikakršne nevarnosti za varnost in zdravje potrošnikov. Za proizvod pravimo, da je varen takrat, ko je izdelan v skladu z ustreznimi standardi in izpolnjuje bistvene zahteve zakonodaje s področja varnosti proizvodov in njihovega dajanja na trg. Za skladnost z ustreznimi predpisi oziroma za varnost svojega proizvoda je v celoti odgovoren proizvajalec oziroma njegov pooblaščen zastopnik ali oseba, ki je odgovorna za dajanje proizvoda na trg. Temeljni predpisi, ki urejajo varnost proizvodov in njihovo dajanje na trg so Zakon o splošni varnosti proizvodov (Ur.l. RS, št. 101/03), Zakon o tehničnih zahtevah za proizvode in o ugotavljanju skladnosti (Uradni list RS, št. 17/11) in Zakon o gradbenih proizvodih (Uradni list RS, št. 52/00 in 110/02), katerih izvajanje je v pristojnosti Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo. Glede umeščanja v prostor pa tako kot za druge enostavne objekte tudi pri prefabrikatih velja pravilo upoštevanja določb prostorskega akta, kot je to pojasnjeno v nadaljevanju (obrazložitev k 8. členu uredbe). V tretjem in četrtem odstavku uredba glede obveznosti pridobitve soglasja razlikuje med enostavnimi objekti, ki se gradijo na območju obstoječe pozidave in drugimi primeri gradenj enostavnih objektov izven teh območij. Uredba določa, da pri objektih, ki se nahajajo na območju obstoječe pozidave, pridobitev predpisanih soglasij ni potrebna, razen če se nahajajo v varovalnem pasu ali varovanem območju. Glede na navedeno je pridobitev predpisanih soglasij vedno potrebna in je pogoj za to, da se objekt šteje za enostavni objekt.

Vzdrževanje objekta

V 7. členu je opredeljeno vzdrževanje, ki povzema definicijo iz ZGO-1 in uvaja prilogo 3 uredbe, v kateri so primeroma naštet vzdrževalna dela.

Pogoji umeščanja nezahtevnih in enostavnih objektov v prostor. Prvi predlog uredbe, ki je bil posredovan v medresorsko usklajevanje že septembru 2011, ni vseboval določb glede umeščanja v prostor, saj je to predmet prostorskih aktov in drugih predpisov občin (odloki občin). Na podlagi številnih pobud upravnih enot, občin in drugih pripombo dajalcev pa je bil v uredbo vključen člen, ki se nanaša na urbanistične pogoje v zvezi z umeščanjem v prostor. 8. člen uredbe določa, da se je pogoj glede umeščanja v prostor izpolnjen, če se pri nameravani gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov upoštevane določbe prostorskih aktov ali drugih predpisov občine (npr. drugi odloki, s katerimi občina ureja posamezna vprašanja, ki se nanašajo na prostorske zadeve). S tem uredba ponovi zahteve ZGO-1, ki za vse vrste gradenj in del določa, da morajo upoštevati določbe prostorskih aktov. V drugem odstavku 8. člena pa so določena pravila umeščanja v prostor, ki se nanašajo na odmike, dopustno namensko rabo, dovoljeno število objektov na parceli, namenjeni gradnji in na dovoljeno oblikovanje, materiale in velikost teh objektov.

Če prostorski akt namreč ne vsebuje prav nobenih določb glede odmikov, dopustne namenske rabe, dovoljenega števila objektov ali glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti, se za posamezno od naštetih meril uporabljajo naslednji pogoji iz uredbe:

- glede odmikov: da morajo biti najbolj izpostavljeni deli objekta (vključno z napuščem, nadstreškom in podobnimi deli objekta, ki so njegov del in so tlorisno najbolj izpostavljeni) od meje sosednjega zemljišča odmaknjeni za polovico svoje višine, pri vkopanih objektih najmanj 1,5 m, s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa tudi bližje, ograja kot enostaven objekt in objekt, ki (po svoji naravi) nima višine, pa se lahko gradita na mejo;

- glede dopustne namenske rabe: da namen enostavnega ali nezahtevnega objekta dopolnjuje namensko rabo obstoječe pozidave; na kmetijski namenski rabi je dopustno graditi enostavne in nezahtevne pomožne kmetijsko-gozdarske objekte, razen gozdnih prometnic;
- glede dovoljenega števila objektov: da se na parceli, namenjeni gradnji, lahko postavi največ en objekt iste vrste ali več objektov različnih vrst, pri čemer se šteje, da je gradbena parcela, parcela, ki je bila določena z upravno odločbo kot funkcionalno zemljišče ali zemljiška parcela, v primeru obstoječe pozidave pa parcela oziroma parcele, na katerih leži objekt oziroma objekti, za katere je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje;
- glede dovoljenega oblikovanja, materialov in velikosti: da s svojo velikostjo, materiali ter drugimi oblikovnimi značilnostmi ne kvari splošnega videza prostora in v prostoru ne izstopa oziroma v primeru dopolnitve obstoječe pozidave: da glede na velikost, materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti ne odstopa od že zgrajenih objektov oziroma sledi tipologiji že zgrajenih objektov.

Začeti postopki izdaje gradbenih dovoljenj

9. člen uredbe določa, da uredba ne vpliva na postopke izdajanja gradbenih dovoljenj, ki so se začeli pred njeno uveljavitvijo uredbe, postopki pa še niso zaključeni z izdajo gradbenega dovoljenja, razen če so določbe te uredbe za investitorja ugodnejše in nadaljevanje obravnave v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu z določbami te uredbe zahteva investitor. V tem primeru mora pristojni upravni organ za izdajo gradbenega dovoljenja na podlagi zahteve investitorja in na podlagi ugotovitve, da gradbeno dovoljenje res ni več potrebno, izdati odločbo o zavrženju zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ker ne gre več za upravno stvar.

Ker je bila uredba v zelo kratkem času po uveljavitvi že spremenjena in sicer z Uredbo o spremembah Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 24/13), je v določenih primerih nastopila situacija, da v primerjavi z osnovno uredbo po spremembi uredbe za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt ne bi bilo več podlage. Po pravih upravnih – sodnih praksah se v primerih, ko po prejemu vloge začne veljati nov predpis in le – ta ne vsebuje prehodnih določb, ki bi določile drugače, odloča po predpisu, ki velja v času odločanja. Če torej o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja še ni bilo odločeno, upravna enota odloča na podlagi uredbe, ki velja v času odločanja.

Uporaba priloge 2 in 3 uredbe (enostavni in nezahtevni objekti ter vzdrževanje objektov)
 V tabelah, ki so priloga uredbe, je dodan stolpec z naslovom navodila za razvrščanje. V tem stolpcu so primeroma naštet vrste objektov, ki sodijo v konkretno skupino objektov po vrsti. Na enak način so naštet vzdrževalna dela na objektu v prilogi 3. Gre torej za nabor objektov in del, ki so naštet primeroma in ne taksativno. Navedeno torej pomeni, da lahko pristojni upravni organ glede na opise iz tabel v nabor uvrsti tudi objekte in dela, ki izrecno niso naštet, vendar pa so namenu zajeti v opisanem naboru objektov. Če nameravanega objekta ali del torej ni najti med naštetimi objekti, ustreza pa predpisanim dimenzijam v tabelah, je treba ugotoviti, ali gre po namenu za podoben objekt glede na našete objekte v stolpcu navodila za razvrščanje. Tako bo npr. strojna lopa, čeprav je v naboru objektov našeta le lopa, prav tako sodila v kategorijo majhnih stavb. Nasprotno pa npr. gostinski lokal ne more soditi v kategorijo majhnih stavb, saj po opisu in namenu ni podoben prav nobenemu od naštetih objektov v navodilu za razvrščanje pod točko 1 ali 2. V prilogi 2 je v opisu vrst objektov pogosto uporabljen pogoj pritličnosti in enoetažnosti objekta. Pritličje je po ZGO-1 del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 metra nad njo in ima glavni dostop na nivoju ali blizu nivoja terena. Glede na navedeno se enostavni in nezahtevni objekti, za katere se zahteva pogoj pritličnosti (npr. majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave), v vkopani izvedbi ne morejo graditi kot enostavni ali nezahtevni. Enoetažna izvedba stavbe

pa po veljavnih standardih pomeni, da je strop istočasno že streha stavbe. V kolikor ima objekt stropno ploščo, ki istočasno ni tudi streha stavbe, gre za dvoetažni objekt in v tem primeru ni izpolnjen pogoj za enostaven ali nezahteven objekt kot majhno stavbo. Prav tako ne gre za enoetažni objekt, če strop objekta, ki je istočasno streha stavbe, ni izključno v funkciji strehe, ampak se uporablja kot etaža v druge namene (npr. kot terasa ipd.). Med objekti, ki so naštetih v prilogi 2, je pri večini določen tudi pogoj, da niso namenjeni prebivanju. Dikcija »objekt, ki ni namenjen za prebivanje«, se nanaša na vsako obliko bivanja, tudi na občasno prebivanje. Pri gradnji enostavnega in nezahtevnega objekta in pri izvedbi vzdrževalnih del ne sme biti posega v konstrukcijo obstoječega objekta, kar je v prilogi zaradi jasnosti pri nekaterih objektih izrecno izpostavljeno, čeprav že iz samega ZGO-1 jasno izhaja, da mora biti za vsak poseg, ki predstavlja rekonstrukcijo (obstoječega) objekta, pridobljeno gradbeno dovoljenje, saj gre v tem primeru za rekonstrukcijo objekta. V tem primeru mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo obstoječega objekta (npr. zaradi prizidave, nadzidave objekta ipd.), na podlagi izdelanega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri prislonitvi enostavnega in nezahtevnega objekta investitor ne sme posegati v temelje obstoječega objekta, prav tako ne sme s samim izkopom kakorkoli ogroziti temeljenja in s tem stabilnosti obstoječe stavbe. To velja tudi za povezavo takšnega objekta z obstoječim objektom. V primeru kakršnegakoli vpenjanja enostavnega ali nezahtevnega objekta v obstoječi objekt se s tem povečuje obtežba in vpliva na stabilnost obstoječega objekta, zato v teh primerih že govorimo o posegu v konstrukcijo zato je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta. Enako velja tudi za morebitni poseg v nosilni del ostrejša ali v druge nosilne elemente stavbe. V uredbi ni več izrecno določeno, da enostavni in nezahtevni objekti ne smejo imeti priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture. V kolikor tega ne prepoveduje prostorski akt, ima torej tudi enostavni in nezahtevni objekt lahko takšen priključek. Vendar v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt preverjanje minimalne komunalne oskrbe ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja kot to po 66. členu ZGO-1 velja za manj zahtevne in zahtevne objekte. Če pa bi prostorski akt izrecno prepovedoval priključevanje takšnih objektov, je to lahko razlog za zavrnitev izdaje gradbenega dovoljenja, saj ne bi bil izpolnjen pogoj upoštevanja določb prostorskih aktov.

POJASNILA MZIP ZA ZA UE Z DNE 26.04.2014

Ali se določba 3. in 4. odstavka 6. člena medsebojno izključujeta oziroma kako razlagati ta dva odstavka?

V skladu z določbami ZGO-1, v povezavi z določbami področnih predpisov, je treba (ne glede na določbe 3. in 4. odstavka 6. člena Uredbe) tudi pri gradnji enostavnih objektov pridobiti vsa predpisana soglasja in sicer soglasja v varovanih območjih, soglasja v varovalnih pasovih in soglasje za priključitev. Pridobitev predpisanih soglasij se pri nezahtevnem objektu preverja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, pri enostavnem objektu pa je pridobitev predpisanih soglasij odgovornost investitorja in predmet preverjanja pristojnih inšpekcijskih služb v primeru morebitnega inšpekcijskega postopka. Pridobitev predpisanih soglasij v varovanih območjih in v varovalnih pasovih je pogoj za to, da se objekt šteje za enostaven objekt.

Kako je z obveznostjo pridobitve soglasja za priključitev, če se objekt priključuje na objekt gospodarske javne infrastrukture? Kako ravnati v primeru, ko investitor v vlogi navede, da bo npr. zidnica imela ali že ima priključke na objekte gospodarske javne infrastrukture – ali je v tem primeru potrebno preverjati pravico graditi tudi za te priključke, glede na to, da so po uredbi vsi priključki enostavni objekti, za katere investitor ne potrebuje gradbenega dovoljenja? Kako je z dostopi do objektov, če prostorski akti nimajo nobenih

določil – ali je potrebno ugotavljati tudi dostop za vse objekte (tudi za kozolce, krmišča)? Ali je v vseh teh primerih za dostope oziroma priključke treba ugotavljati služnost?

V zvezi s priključevanjem nezahtevnih objektov na objekte gospodarske javne infrastrukture je priporočljivo, da upravna enota investitorja pozove, da se v vlogi opredeli, ali bo imel objekt tudi priključke. Ker so priključki v uredbi opredeljeni kot enostaven objekt, pod pogojem, da so pridobljena soglasja, če se gradijo v varovalnem pasu ali v varovanem območju, bi bilo investitorja treba pozvati, da že ob vlogi predloži tudi predpisana soglasja. Če investitor soglasja predloži, so priključki enostavni objekti in zanje ni potrebno gradbeno dovoljenje (se vloga v tem delu zavrže iz tega razloga), če pa jih ne pridobi, priključkov ne more graditi in se njegova vloga v tem delu zavrne. V zvezi s priključevanjem nezahtevnega objekta je treba preveriti tudi skladnost s prostorskim aktom, ki v določenih primerih prepoveduje priključevanje nekaterih objektov na objekte gospodarske javne infrastrukture, v nekaterih primerih pa priključevanje tudi zapoveduje. Če nameravana gradnja nezahtevnega objekta v tem delu ni skladna s prostorskim aktom, je treba zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrniti. Glede na zgoraj navedeno je treba torej v primerih, ko priključek (na vodovod, kanalizacijo, elektriko, dostop do javne ceste) ne izpolnjuje pogojev za enostaven objekt in se obravnava v okviru zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt, poleg skladnosti s prostorskimi akti in preverjanja ali so pridobljena predpisana soglasja (v varovalnem pasu ali na varovanem območju) preverjati tudi pravico graditi na parcelah, preko katerih bodo potekali priključki.

Če investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt, ki je enostaven objekt oziroma izpolnjuje pogoje za enostaven objekt – ali se vloga zavrže ali zavrne?

Zakon o splošnem upravnem postopku loči med zavrženjem vloge in zavrnitvijo zahteve, pri čemer zavrženje zahteve predvideva v primeru, če stvar, na katero se vloga nanaša, ni upravna zadeva, o kateri torej ni mogoče odločati v upravnem postopku oziroma če upravni postopek zanj sploh ni predpisan. Ker za enostavne objekte po ZGO-1 ni predvidena in tudi ni potrebna izdaja gradbenega dovoljenja, ne gre za upravno stvar. Zahtevke stranke, ki se nanaša na enostavni objekt, je treba torej s sklepom zavreči in torej ne zavrniti z odločbo. Pri tem pa je treba še poudariti, da je po uredbi pogoj za to, da se objekt šteje za enostaven objekt, tudi to, da so pridobljena predpisana soglasja v varovanih območjih in varovalnih pasovih. Ker pa s tem, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja zavržena, objekt še ni nujno legalen, saj mora biti pri gradnji izpolnjen pogoj, da ne sme biti v nasprotju s prostorskimi akti, pri priključevanju pa je treba pridobiti tudi soglasje za priključitev, je treba na to dejstvo posebej opozoriti investitorja v obrazložitvi sklepa o zavrženju.

Kaj če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt nanaša na objekt, ki ne izpolnjuje pogojev za nezahteven objekt?

V tem primeru se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt zavrne, investitorja pa se opozori na to, da mora vložiti gradbeno dovoljenje za manj zahteven (ali zahteven objekt) in zahtevi priložiti z ZGO-1 predpisane dokumente po 54. členu ZGO-1 (PGD, dokazila o pravici graditi itd.).

Ali se lahko nezahtevni oziroma enostavni objekt izvede kot pomožni objekt k obstoječemu objektu, kot prislonjen k stavbi, samo k legalno zgrajenemu objektu ali tudi, če osnovni objekt nima gradbenega dovoljenja? Ali je treba pri majhni stavbi kot dopolnitvi obstoječe pozidave ugotavljati tudi obstoj obstoječega objekta in preveriti, če je bila stavba zgrajena po gradbenem dovoljenju?

ZGO-1 ne določa, da se pri izdaji gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt preverja, ali je osnovni objekt, na katerega se nezahtevni objekt prislanja, legalno zgrajen. Enako velja

za primer, ko se nezahteven objekt ne prislanja, se pa gradi na parceli, ki pripada že obstoječemu objektu. Izjema velja v primerih, kadar prostorski akt, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, dopustnost gradnje objektov takšne vrste izrecno pogojuje z legalnostjo osnovnega objekta. V tem primeru gre namreč za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom.

Ali je treba prijaviti nelegalno/neskladno gradnjo IRSPEP in zaračunati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo tudi, če je investitor sicer vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, po spremembi uredbe pa jo je umaknil? Kaj je v primeru, če je bila vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajen nezahteven objekt, pa je bila zavrnjena, ker je bilo ugotovljeno, da gre za enostaven objekt, ki ne potrebuje gradbenega dovoljenja?

Upravni organ mora v vsakem primeru, ko izve, da gre za že zgrajen objekt, ki je nelegalna ali neskladna gradnja, pa tudi v primeru, če gre za druge kršitve ZGO-1 (npr. enostavni objekt, ki je zgrajen v nasprotju s prostorskim aktom), prijaviti pristojni inšpekcijski službi. ZGO-1 v 157. členu določa, da se plača nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti, kadar v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ugotovi, da se ta nanaša na določeno vrsto nedovoljene gradnje. Plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja po 6. odstavku 157. člena ZGO-1. V primeru umika vloge za izdajo gradbenega dovoljenja in če je bilo ugotovljeno, da se le – ta nanaša na že zgrajen objekt (torej objekt, ki bi moral imeti gradbeno dovoljenje), se nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo kljub temu zaračuna, saj je upravni organ izvedel, da gre za nelegalno gradnjo, postopek za izdajo gradbenega dovoljenja pa je bil s podajo zahteve investitorja že začel. Odmera nadomestila za degradacijo in uzurpacijo namreč predstavlja samostojen postopek. V primeru zavrnjenja zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt, ker je bilo v postopku ugotovljeno, da gre za enostaven objekt, pa podlage za zaračunanje nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ni. V tem primeru namreč postopka izdaje gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt sploh ne bi bilo oziroma ni predpisan, ker ne gre za upravno stvar. Če pa upravni organ ugotovi, da gre za enostaven objekt, ki je postavljen v nasprotju s prostorskim aktom, mora podati prijavo pristojni inšpekciji.

Kako se računa degradacija – po stanju v času gradnje ali v času odločanja in ali je obvezen ogled na terenu?

Pri odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo je treba odločati po predpisih, ki veljajo v času odločanja, torej po v času odločanja veljavni uredbi, ki določa pravila za odmero degradacije in uzurpacije. Dejansko stanje se ugotavlja na podlagi ugotovljenih dejstev, kar pomeni, da je treba v vsakem primeru izvesti ustrezen dokazni postopek. Po Zakonu o splošnem upravnem postopku upravni organ pri ugotavljanju dejstev izvaja dokaze in vodi dokazni postopek na podlagi lastne ocene, odvisno od konkretnega primera. Glede ugotavljanja, ali gre za nelegalno gradnjo oziroma ali bi moral imeti objekt gradbeno dovoljenje, pa to ni bilo pridobljeno (ugotavljanje ali je že zgrajeni objekt enostaven ali ne), mora upravni organ ravnati tako, da preveri, kateri predpis je veljal v času, ko je investitor objekt pričel graditi. Gre namreč za pridobljene pravice, pravno varnost in za načelo prepovedi retroaktivne veljavnosti predpisov, ki ga določa Ustava RS, zato bi bila kakršnakoli drugačna praksa ali predpis protiustaven. Izjema glede prepovedi retroaktivnosti pa je možna samo v primeru, če bi bil predpis, ki velja v času odločanja, za investitorja ugodnejši (npr. objekt se je pred uveljavitvijo uredbe razvrščal med nezahtevne, po novi uredbi pa se uvršča med enostavne). V tem primeru namreč ustavno načelo prepovedi retroaktivnosti ne velja, ker sprememba predpisa investitorju pravico daje in mu je ne jemlje. Prepoved retroaktivnosti je v ustavi namreč določena zaradi

nedotakljivosti pridobljenih pravic in v izogib poseganja vanje za nazaj. To načelo dosledno spoštuje tudi uredba, ki v 10. členu omogoča retroaktivno veljavnost uredbe, če je to za investitorja ugodneje.

Ko iz zračnega posnetka ali katastra stavb ugotovimo, da objekt, na katerega se nanaša vloga, že stoji in gre za nelegalno gradnjo, je glede na 157. člen ZGO-1 UE dožna odmeriti nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. Praviloma se postopki vodijo na podlagi podatkov odločbe gradbene inšpekcija (če je la ta pravnomočna) ali na podlagi podatkov PGD. Iz površne skice, ki je praviloma narisana na vlogi za nezahtevni objekt, pa podatkov za odmero ne bo dovolj. Bo potreben zamuden ogled objekta na terenu, ali se odločba izda glede na navedbe zavezanca? Načeloma se gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt tudi v primeru "legalizacije" izda na podlagi podatkov v vlogi in upravni organ ni dolžan preverjati, če parametri gradbenega dovoljenja ustrezajo dejansko zgrajenemu objektu na terenu (to je dolžnost investitorja in gradbene inšpekcije). Je temu res tako? Kako ravnati v primerih, ko se upravna enota na terenu seznanila z nelegalno zgrajenim objektom, ki je po izjavi stranke predviden za rušenje – postopanje pri izdaji novega objekta in odmera degradacije in uzurpacije?

Tako pri odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo kot pri izdaji gradbenega dovoljenja je treba odločati na podlagi dejanskega stanja in ugotovljenih dejstev, kar pomeni, da je treba v vsakem primeru izvesti ustrezen dokazni postopek. Po Zakonu o splošnem upravnem postopku upravni organ pri ugotavljanju dejstev izvaja dokaze oziroma vodi dokazni postopek na podlagi lastne ocene, odvisno od konkretnega primera.

Kje se dobi standard SIST ISO 9836? Kako izračunavati površine po standardu SIST ISO 9836? Kako je z dostopnostjo tega standarda za upravne enote in investitorje? Kako se računa bruto površina objekta, če objekt nima ravne strehe, ampak ima pod dvokapno streho izvedeno betonsko ploščo? Ali se takšna plošča v vsakem primeru šteje za etažo (če je takšna mansarda uporabna ali tudi če ni uporabna - npr. glede na površino ipd.)? Ali se šteje v bruto površino tudi površina podstrešja, ne glede na to, ali je izkoriščeno? Ali se za etažo šteje streha, ki se uporablja hkrati kot terasa in kako se v tem primeru računa površina takšnega objekta? Ali se upoštevajo pri tej površini tudi balkoni in terase, v etaži, kjer so zgrajeni? Ali se pri površinah, ki niso zaprte ali so delno zaprte in niso omejene, površina računa od navpične projekcije zunanjega roba krova? Ali se v bruto površino štejejo tudi napušči ter kdaj gre za napušč in kdaj za nadstrešek? Kako se ugotavlja "pritličnost" pri delno vkopanih oz. z ene strani zasutih objektih? Kdaj je objekt enoetažen?

Standard SIST ISO 9836 je dokument, ki je dosegljiv na Slovenskem inštitutu za standardizacijo (SIST) ali na Centralni tehniški knjižnici. V obeh knjižnicah so standardi na vpogled, lahko pa jih tudi kupite, saj gre za dokumente, ki so avtorsko zaščiteni. MZIP si prizadeva za potrebe upravnih enot pri SIST pridobiti brezplačne izvode tega standarda. Povzetek bistvenih meril za izračunavanje površin po navedenem standardu pa je MZIP že objavilo tako v pojasnilih za investitorje kot v pojasnilih za upravne enote. Ne glede na navedeno v zvezi z izračunavanjem površin po navedenem standardu posredujemo dodatna pojasnila: Po omenjenem standardu se bruto površina v primeru, če objekt nima ravne strehe, ampak ima pod dvokapno streho izvedeno medetažno konstrukcijo tako nastalo podstrešje šteje za etažo, zato se v bruto površino objekta všteje tudi površino takšne etaže, ne glede na to, ali je uporabna ali ne oziroma izkoriščena ali ne. Če se streha uporablja kot terasa, se takšna terasa šteje za etažo in se všteva v bruto površino objekta. Pri računanju bruto površine objekta se v bruto površino vštejejo tudi površine balkonov in teras v etaži, v kateri so zgrajeni. Pri stavbah, ki niso zaprte oziroma s stenami niso omejene z vseh strani, se po standardu bruto tlorisna površina etaže računa od navpične

projekcije zunanjega roba krova. Napušč je previsni del strehe in njene konstrukcije, ki služi zaščiti fasade pred vplivom padavin na zaključni sloj fasade. Nadstrešek je pokrit a s stenami neomejen (ali le delno omejen) prostor, ki služi varovanju predmetov in oseb pred padavinami. Napušč se v nadstrešek spremeni torej v primeru, ko se spremeni njegova raba oziroma ko ne gre več za previs strehe ampak strešna konstrukcija dobi nov podporni element (steno ali steber). Pri definiranju pritličja je treba upoštevati definicije iz ZGO-1 in iz standarda SIST ISO 6707-1. Pritličje namreč definira ZGO-1 in sicer določa, da je pritličje del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 metra nad njo in ima glavni dostop na nivoju ali blizu nivoja terena. Pri delno vkopanih objektih se za pritličje torej šteje etaža, ki je lahko delno vkopana, a je vstop v to etažo iz raščenege terena brez večjih višinskih sprememb. Etaža je po definiciji SIST ISO 6707-1 prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.

Kako je z nadzidavami, prizidavami in rekonstrukcijami nezahtevnih objektov – ali je za to potrebno gradbeno dovoljenje? Ali in kako naj se prikaže rekonstrukcija, dozidava oziroma prizidava na obrazcu?

ZGO-1 določa, da se gradnja novega objekta (kamor sodi tudi nadzidava in prizidava objekta) ter rekonstrukcija objekta lahko začne na podlagi gradbenega dovoljenja. Torej velja tudi za nezahtevne objekte, za katere je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, da je treba za njihovo prizidavo, nadzidavo ali rekonstrukcijo pridobiti gradbeno dovoljenje. Na obrazcu – zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo/prizidavo ali rekonstrukcijo nezahtevnega objekta se to prikaže tako, da se nariše obstoječi objekt in v mreži iz obrazca (ali pa v priloženem drugačnem prikazu, npr. prikazi s pomočjo programov kot je Autocad, ipd.) prikaže, v katerem delu in kako se bo objekt prizidal ali nadzidal, oziroma kaj bo vsebina. Lahko pa investitor vloži tudi zahtevo za gradnjo nezahtevnega objekta, kakršen bo po dozidavi, nadzidavi ali rekonstrukciji in za to pridobi gradbeno dovoljenje.

Kako v obrazcu za nezahtevni objekt prikazati objekte dimenzij, ki jih uredba omogoča kot nezahtevne (npr. prikaz več etažnih objektov)? Kako prikazati priključke, če naj bi jih objekt imel? Ali zahtevati od investitorja, da prikaže priključke?

Ker veljavna uredba omogoča tudi objekte večjih dimenzij in celo objekte v več etažah, obrazec, ki je v prilogi Pravilnika o obrazcih za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt pa pri vrisovanju takšnih objektov v določenih primerih ne omogoča upoštevanja predpisanega merila v pravilniku (merilo 1:100, 1 cm =1 m), je možno v takšnih primerih izdelati tudi ločen prikaz in priložiti večjo mrežo, ki jo izdelata sam investitor ali pa ki je izdelana s pomočjo za to namenjenih računalniških programov, npr. AutoCad ipd.. Bistveno je, da je objekt v zahtevi prikazan oziroma da so v zahtevi navedeni vsi podatki o objektu, ki omogočajo odločanje o nezahtevnem objektu (identifikacija objekta).

Če gre za primere, ko se priključki obravnavajo v okviru izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt (glej vprašanje in odgovor pod točko 2) , se le – ti lahko prikažejo v kopiji prikaza lege objekta na zemljišču na zemljiško katastrskem prikazu, ki mora biti priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja in ki je tudi sestavni del gradbenega dovoljenja.

Kako razlagati besedo praviloma, ki se pojavlja v uredbi in kako ugotoviti, ali objekt, ki ni naštet v naborih objektov v tabeli 2, tudi sodi v isto kategorijo?

Beseda praviloma se v uredbi po njeni prvi spremembi (Uradni list RS, št. 24/13) ne pojavlja več. Nabori objektov v navodilih za razvrščanje pa so pri vseh kategorijah objektov glede na njihov namen v prilogi 2 uredbe odprte, saj objekti niso naštet taksativno, ampak primeroma (uporaba besed: »sem med drugim spada«). Navedeno torej pomeni, da lahko pristojni upravni organ glede na opise iz tabel, v nabor uvrsti tudi objekte in dela, ki izrecno

niso naštetih, vendar pa so po namenu zajeti v opisanem naboru objektov. Če nameravanega objekta ali del ni najti med naštetimi objekti, ustreza pa predpisanim dimenzijam v tabelah, je treba ugotoviti, ali gre po namenu za podoben objekt glede na našete objekte v stolpcu navodila za razvrščanje. Tako bo npr. strojna lopa, čeprav je v naboru objektov našeta le lopa, prav tako sodila v kategorijo majhnih stavb. Nasprotno pa npr. gostinski lokal ne more soditi v kategorijo majhnih stavb, saj po opisu in namenu ni podoben prav nobenemu od naštetih objektov v navodilu za razvrščanje pod točko 1 ali 2.

Kaj je z začasnimi objekti za sezonsko ponudbo, v katerem naboru se nahajajo ti objekti? Uredba ne ločuje več med začasnimi in stalnimi objekti. Zato je treba iz zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt razbrati, za kakšen objekt po namenu gre in ga razvrstiti v ustrezno kategorijo ter ugotoviti, ali dimenzijsko ustreza kriterijem za nezahteven objekt. Začasnost objektov pa v določenih primerih objektov lahko definirajo prostorski akti, zato je treba to vprašanje obravnavati v okviru presoje skladnosti takšnega objekta s prostorskim aktom. Če prostorski akt določeno vrsto objekta časovno omejuje oziroma določa, da so lahko postavljeni samo za določen čas in to konkretizira (čas postavitve ipd.), se to dejstvo vpiše v izrek gradbenega dovoljenja in je v primeru kršitev lahko predmet inšpekcijskega nadzora.

Kako razlagati pojme, ki jih uporabljajo prostorski akti in ki niso usklajeni s terminologijo iz uredbe (npr. uporaba termina pomožni objekti, sklicevanje na prej veljavno uredbo, na nezahtevne ali enostavne objekte iz prej veljavne uredbe, sklicevanje na vsakokratno uredbo itd.)?

V primeru nejasnih ali nedorečenih vsebin v prostorskih aktih, je treba uporabljati metode argumentacije v pravu. Glede tega obstajajo v pravni teoriji številni zapisi in obsežna literatura. Vsekakor pa je treba v primeru dvoma, ali predpis določeno prepoved oziroma obveznost sploh ureja, uporabiti pravilo, da se odloča v korist in ne v škodo investitorja. Osnovno pravilo pravne države in demokratične ureditve je namreč pravilo, da je dovoljeno, kar ni izrecno prepovedano. Za oblastne organe velja ravno obratno pravilo, s čimer se zagotavlja, da se v temeljne človekove pravice ne posega nesorazmerno in brez jasnih pravnih podlag. Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje – kot to pove že sam naslov uredbe in upoštevajoč tudi pravno podlago za izdajo te uredbe, v prvem odstavku 8. člena ZGO-1 (objekti se glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanja razvrščajo na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte) zgolj razvršča objekte po zahtevnosti, z namenom določiti, kakšne so zahteve za posamezno kategorijo objektov glede pridobivanja gradbenega dovoljenja. Uredba določa, za katere objekte gradbeno dovoljenje ni potrebno (enostavni objekti), za katere objekte je treba pridobiti gradbeno dovoljenje po enostavnem postopku (nezahtevni objekti) in za katere objekte je treba pridobiti običajno gradbeno dovoljenje (manj zahtevni, zahtevni objekti). Pri izdaji gradbenih dovoljenj za nezahtevne objekte je treba v skladu s 74.c členom ZGO-1 preveriti, ali je nameravana gradnja skladna s prostorskim aktom. Za gradnjo enostavnih objektov, ki se lahko začne brez gradbenega dovoljenja, pa 3.a člen ZGO-1 določa, da se enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom. Izvedba gradnje enostavnega objekta, ki ne bo izvedena v nasprotju s prostorskim aktom, je odgovornost investitorja. Naloga prostorskega akta je, da jasno določi zlasti:

- katere vrste objektov je dovoljeno postavljati na zemljiščih z določeno vrsto namenske rabe (stavbna, kmetijska, itd. oziroma znotraj podrobnejše namenske rabe – stanovanjska območja in spremljajoče dejavnosti, poslovna območja itd.),
- kakšne so dovoljene velikosti objektov na posameznih območjih,
- kakšno naj bo oblikovanje teh objektov,
- kakšni naj bodo odmiki od parcelnih mej ali od drugih objektov,
- upoštevanje gradbenih linij in regulacijskih linij,

- dopustni faktorji izrabe oziroma dovoljeno število objektov na eni parceli,
- dopustnost oziroma možnost priključevanja objektov na GJI itd.

Skratka, prostorski akti morajo določiti vse urbanistične pogoje za umeščanje objektov v prostor. Številni veljavni prostorski akti niso določili jasnih urbanističnih pogojev za umeščanje enostavnih in nezahtevnih objektov v prostor, temveč so namesto jasnih in konkretnih urbanističnih določil zapisali, da je na celotnem območju veljavnosti prostorskega akta dovoljeno graditi objekte, za katere predpis določa, da so enostavni ali nezahtevni. Tako so npr. še vedno v veljavi prostorski ureditveni pogoji, ki določajo, da je na območju urejanja PUP dovoljeno graditi pomožne objekte v skladu z v času uveljavitve PUP veljavnega odloka o pomožnih objektih občine (ki danes ne velja več). Ali pa se prostorski akt glede dopustnosti gradnje sklicuje na prav tako že razveljavljeni Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči oziroma na razveljavljeno Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost. V vseh navedenih primerih je treba pri izdajanju gradbenih dovoljenj za nezahtevni objekt glede na veljavno Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost najprej ugotoviti, ali gre za nezahteven objekt po tej uredbi. V kolikor gre za nezahteven objekt po tej uredbi, je jasno, da se vodi postopek za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt. Znotraj postopka za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt pa je na podlagi določbe 74.č člena ZGO-1 nato treba ugotavljati še skladnost s prostorskim aktom. V primeru prostorskega akta, ki se na opisan način sklicuje na dopustnost objektov, ki so bili naštetih v že razveljavljenih predpisih, pa je treba takšen predpis tolmačiti s pomočjo metod argumentacije v pravu. V tem smislu je treba zlasti ugotoviti, kaj je bil namen prostorskega akta v času njegovega sprejemanja. Pri ugotavljanju namena prostorskega akta lahko upravna enota uporabi vse dokumente, na katere se prostorski akt sklicuje, tudi če ne veljajo več, morebitna spremljajoča gradiva, ki so bila namenjena za postopek sprejemanja prostorskega akta, če so na občini še na razpolago. V skrajnem primeru se lahko obrnejo na občino s prošnjo za razlago namena prostorskega akta. Pri izdajanju gradbenega dovoljenja mora biti v obrazložitvi dovoljenja tolmačenje prostorskega akta jasno in nedvoumno argumentirano.

Kako odločati v primeru pomanjkljivih prostorskih aktov (glede določanja dopustnih vrst objektov na zemljiščih z določeno namensko rabo, njihove dopustne velikosti, dovoljenega števila objektov, oblikovanja, odmikov itd.)?

Pri odgovoru na to vprašanje je treba uporabiti odgovor iz prejšnje točke. Vsekakor pa je treba v primeru dvoma, ali predpis določeno prepoved oziroma obveznost sploh ureja, uporabiti pravilo, da se odloča v korist in ne v škodo investitorja. Osnovno pravilo pravne države in demokratične ureditve je namreč pravilo, da je dovoljeno, kar ni izrecno prepovedano, medtem ko za oblastne organe velja ravno obratno. S tem se zagotavlja, da se v temeljne človekove pravice ne posega nesorazmerno in brez jasnih pravnih podlag.

Kako dokazovati status kmeta, ki ga predpisuje prostorski akt, zaradi ugotavljanja skladnosti s prostorskim aktom?

Uporabiti je treba dokazni postopek, predpise, ki urejajo kmetijstvo (npr. 24. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih, ki določa, kdo je kmet) in metode argumentacije v pravu glede razlage določb prostorskega akta.

Ali imajo občinske inšpekcije kakršnikoli inštrument za nadzor nad enostavnimi objekti in ali imajo pristojnost za nadzor nad postavljanjem drugih predmetov, ki po ZGO-1 niso objekti?

ZGO-1 je glede pristojnosti za izvajanje nadzora nad upoštevanjem določb ZGO-1 povsem jase in sicer določa, da je za ta nadzor pristojna gradbena inšpekcija. Obenem pa je treba

poudariti, da ima gradbena inšpekcija ogromen pripad zadev, saj je tudi področje, ki ga ureja ZGO-1 relativno obsežno (vključuje tako gradbeno – tehnične zahteve kot tudi zahtevo po upoštevanju urbanističnih zahtev, ki jih določajo prostorski akti). Glede na to gradbena inšpekcija svoj nadzor izvaja v skladu s prioriteta, ki so določene v letnih načrtih dela IRPSEP. V zadnjem letnem načrtu IRSPEP iz leta 2012 je tako npr. določeno, da gradnje enostavnih ali nezahtevnih objektov ter izvajanja vzdrževalnih del ne uvrščajo med prioritete dela gradbene inšpekcije, kar pa ne pomeni, da IRSPEP zavrača izvajanje pristojnosti nadzora nad enostavnimi objekti, temveč tega nadzora zgolj ne šteje med prioritete pri svojem delu. Ne glede na zgoraj navedeno pa pojasnjujemo, da imajo pri izvajanju nadzora na nekaterih s posebnimi zakoni varovanih območjih oziroma objektih pristojnost nadzora tudi druge inšpekcijske službe. Tako ima na primer:

- po Zakonu o kmetijskih zemljiščih kmetijski inšpektor pristojnost prepovedati uporabo kmetijskega zemljišča za drug namen kot za kmetijsko proizvodnjo, če to po zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi zakona, ni dovoljeno, in odrediti vzpostavitev zemljišča v prejšnje stanje v določenem roku,
- po Zakonu o varstvu kulturne dediščine lahko inšpektor za varstvo kulturne dediščine ugotovi, da se izvaja ali se je izvedel nedovoljen poseg v dediščino ali spomenik in lahko z odločbo odredi ustavitev izvajanja vseh del, dokler si inšpekcijski zavezanec ne pridobi kulturnovarstvenega soglasja za nameravani poseg, v nasprotnem primeru z odločbo odredi, da se na stvari na stroške inšpekcijskega zavezanca vzpostavi prejšnje stanje,
- po Zakonu o cestah inšpektor za ceste odredi odpravo nepravilnosti, ki jih ugotovi v zvezi z gradnjo in rekonstrukcijo stavb in objektov, postavljanjem kakršnih koli drugih objektov in naprav ter izvajanjem kakršnihkoli del na pripadajočih zemljiščih v varovalnem pasu javne ceste v nasprotju s soglasjem in odredi ustavitev gradnje, če je še v teku, ipd.. Nenazadnje pa ima po Zakonu o lokalni samoupravi (Uradni list, št. 72/93 in naslednji) v 50.a členu podlago za nadzorstvo nad izvajanjem občinskih predpisov in drugih aktov, s katerimi občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti, tudi občinska inšpekcija. Ker je prostorski akt, ki določa pogoje tudi za enostavne objekte in vzdrževalna dela na objektih (za katera gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti), občinski predpis, s katerim občina ureja zadeve iz svoje pristojnosti, s tem obstaja tudi osnovna pravna podlaga za ukrepanje občinske inšpekcije v delu, ki se nanaša na skladnost s temi predpisi, ob pogoju, da ima občina urejene tudi jasne in ustrezne podlage v predpisih, kaj predstavlja kršitev takšnega predpisa (materialna podlaga) in način ukrepanja (procesna podlaga). Iz vsega zgoraj navedenega izhaja, da ima osnovne pravne podlage glede pristojnosti za nadzor poleg gradbene inšpekcije tudi več drugih inšpekcijskih služb, da pa so te pravne podlage v večini primerov slabše razdelane oziroma sprocesirane in zato ne omogočajo učinkovitega nadzora ter ukrepanja. V primeru, da bi bile te pravne podlage ustrezno razdelane, bi sicer lahko prišlo v delu nadzora do steka pristojnosti več različnih organov. To vprašanje pa rešuje 21. člen ZUP, ki določa, da je v primeru, ko sta po določbah ZUP hkrati krajevno pristojna dva ali več stvarno pristojnih organov, pristojen tisti organ, ki je prvi začel postopek.

Ali se lahko za nezahtevne in enostavne objekte obračuna komunalni prispevek in kako? Ali mora upravna enota pri izdaji gradbenih dovoljenj za nezahtevne objekte preverjati minimalno komunalno oskrbo nezahtevnih objektov in vezati izdajo gradbenega dovoljenja na plačilo komunalnega prispevka?

Podlago za zaračunavanje komunalnega prispevka daje 80. člen Zakona o prostorskem načrtovanju, ki določa, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. Iz navedene definicije

zavezanca za plačilo je jasno razvidno, da ta ni odvisna od vrste objekta, ki se gradi, zato je komunalni prispevek mogoče zaračunati tudi za nezahtevne in enostavne objekte. Vendar mora biti za odmero komunalnega prispevka izpolnjen tudi pogoj tretjega odstavka 79. člena ZPNačrt, ki določa, da se komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. Pri nezahtevnih in enostavnih objektih se lahko komunalni prispevek zaračuna po uradni dolžnosti, po tem, ko občina prejme obvestilo upravljavca, da se je objekt priključil na komunalno infrastrukturo. Upravna enota v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt po določilih 74. c člena ZGO-1 ni dolžna preverjati pogojev minimalne komunalne oskrbe, razen če bi to določal prostorski akt. V tem primeru gre za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom. Prav tako upravna enota ni dolžna preverjati pogoja, ali je plačan komunalni prispevek, saj za to ni podlage v 74.c členu ZGO-1.

Kakšno posledico ima določba ZGO-1D, ki določa, da je sprememba namembnosti nezahtevnega objekta možna brez gradbenega dovoljenja in ali obstajajo v zvezi s tem kakršnekoli varovalke v zakonu?

Ali to pomeni, da lahko investitor zgradi kmečko lopo do 150 m², pridobi soglasja in objekt priključi na vso GJI, kasneje pa objektu spremeni namembnost v stanovanjsko (prostorski akt pa to omogoča) – ali potem ne rabi GD za manj zahteven objekt?

Ne glede na to, da ZGO-1D dopušča spremembo namembnosti nezahtevnega objekta in celo enostanovanjske stavbe brez gradbenega dovoljenja, to ne pomeni, da se takšna sprememba namembnosti lahko izvede v nasprotju s prostorskim aktom. To izrecno prepoveduje šesti odstavek 4. člena ZGO-1. V tem primeru lahko gradbena inšpekcija prepove uporabo objekta, v zvezi s to kršitvijo pa je predviden tudi prekršek in globa, ki jo lahko naloži inšpekcija v primeru ugotovljene kršitve. V primeru, da prostorski akt omogoča takšno spremembo namembnosti, pa torej ne gre za kršitev in tudi ni podlage za inšpekcijsko ukrepanje. Vendar je treba v zvezi s tem dodatno pojasniti, da je v primeru, če se namembnost nezahtevnega objekta spremeni tako, da objekt glede na novo namembnost ne sodi več med nezahtevne objekte, temveč med manj zahtevne (npr. počitniški objekt, enostanovanjski objekt), treba v skladu z ZGO-1 pridobiti gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt.

Kakšna je razlika med zidanico in vinsko kletjo po uredbi?

Ali lahko investitor (kar se tiče uredbe) za prizidavo in rekonstrukcijo zidanice pridobi gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt s pojasnilom, da se zidanica spremeni v vinsko klet, s tem da bo objekt po končani gradnji izpolnjeval pogoje za pomožni kmetijski objekt iz točke 18 priloge 2 uredbe (bruto tloris do 150 m² in višina do 6 m)?

Zidanica je lesena ali zidana stavba, postavljena ob rob vinograda. Gospodarski del je namenjen shranjevanju orodja. Poseben del v njej je klet in prostor s stiskalnico. Bivalni del v njej je namenjen občasnemu prenočevanju vinogradnika in njegove družine v času intenzivnih del v vinogradu. (Vir: wikipedia, kategorija etnografske stavbe v Sloveniji, vinogradništvo). Pri zidanici torej ne gre za uporabo objekta za prenočevanje za daljše, strnjeno časovno obdobje, tudi ne gre za počitniški objekt ali za gostinski oziroma prenočitveni turistični objekt. Zidanica je manjša stavba v vinogradu za hranjenje vina (vir: Slovar slovenskega knjižnega jezika). Klet kot pomožni kmetijsko – gozdarski objekt (namenjen kmetijski pridelavi) je prostor za shranjevanje kmetijskih izdelkov. Vrsta kleti je tudi zidanica, če je izključno namenjena shranjevanju in nima bivalnih delov (tudi takšne zidanice v slovenskem prostoru obstajajo, zlasti zidanice starejšega datuma in v nekaterih delih Slovenije so tudi takšne narave). Zaradi vzdrževanja nizke temperature, ki je potrebna pri shranjevanju pridelkov, gre običajno za prostore od pritličja navzdol, ki so tudi vkopani, ni pa nujno - klet so lahko tudi prostori, ki so v pritličju ali celo v etaži. Glede etažnosti in

prilичnosti je treba zaradi ugotovitve, ali objekt potrebuje gradbeno dovoljenje, preveriti določbe uredbe. V zvezi s preverjanjem skladnosti s prostorskimi akti je treba preveriti, kaj o tem govorijo določbe prostorskega akta. Iz vsega zgoraj navedenega sledi, da so vinske kleti lahko namenjene samo shranjevanju in nimajo bivalnega dela, medtem ko imajo zidanice lahko tudi bivalni del, ki ni namenjen shranjevanju vina. Za slednje veljajo po uredbi strožji kriteriji glede obveznosti pridobivanja gradbenega dovoljenja (manjša kvadratura kot pri kletih). Pri izdajanju gradbenih dovoljenj za vinske kleti in zidanice je treba opozoriti tudi na skladnost s prostorskimi akti in na krajevne značilnosti posameznega območja Slovenije. Povsem logično in jasno namreč je, da gradbenega dovoljenja za zidanico ali vinsko klet ni mogoče izdati na zemljišču oziroma v območju, ki se ne nahaja ob vinogradu in ni namenjen shranjevanju vina ali za katerega prostorski akt gradnje takšnih objektov ne dopuščajo. V takih primerih se izdaja gradbenega dovoljenja lahko zavrne.

Kako je z dokazovanjem, da zidanica ni namenjena prebivanju? Kakšna je razlika med občasnim prebivanjem in občasnim prenočevanjem vinogradnika in njegove družine?

Pri sami izdaji gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt ni mogoče nadzirati ali bo objekt namenjen občasnemu prebivanju za daljše strnjeno obdobje (počitniški objekt) ali pa bo v njem občasno prenočeval vinogradnik in njegova družina v času intenzivnih del v vinogradu. Zadostuje, da investitor navede, da gre za zidanico. Nadzor nad rabo objekta se bo lahko vršil v morebiti uvedenem inšpekcijskem postopku na podlagi ugotovljenega dejanskega stanja. Gre za vprašanje kasnejšega spreminjanja namembnosti objekta, pri čemer se ta namembnost ne sme spremeniti brez gradbenega dovoljenja v počitniški objekt, ker v tem primeru ne gre več za nezahteven objekt. V takšnem primeru se ta objekt šteje za nelegalno gradnjo.

Kaj pomeni izraz »obstoječa pozidava« iz 2. točke priloge 2? Je to pozidana parcela, morebiti naselje, ali objekt lahko dopolni obstoječo pozidavo kmetije? Kako razlagati 1. in 2. točko v tabeli 2 (majhna stavba in majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave)? V uredbi je npr. nadstrešek razvrščen v vrsto objekta pod tč. 2 »majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave« do površine 20 m² kot enostavni objekt in kot »noben« kot nezahteven objekt. Ali lahko nadstrešek, lopa, uta senčnica, površine od 20 m² do 50 m² razvrstimo tudi v vrsto objekta pod tč. 1 »majhna stavba« pod nezahteven objekt, če izhajamo iz namena, npr. da gre za nadstrešek za parkiranje (garažiranje) avtomobilov?

Niti uredba niti ZGO-1, na podlagi katerega je uredba izdana, tega pojma ne definira. Namen te določbe je, da se naštete vrste objektov lahko štejejo kot enostavni objekti kot pomožni objekti k že zgrajenim osnovnim objektom. Ker pa je določba nedoločna in ne omejuje gradnje enostavnih objektov samo na parcelah na katerih stoji objekt, menimo, da je treba 1. in 2. točko priloge 2 uporabljati tako, da se vse majhne stavbe, ki so naštete v navodilu za razvrščanje pod točko 1 in 2 (v pritlični enoetažni izvedbi, samostojne ali prislone k stavbi), kot enostavni objekti štejejo do površine vključno m², kot nezahtevni objekti pa do površine vključno 50 m². Omejitve glede tega, na katerih parcelah se lahko objekti posamezne vrste postavljajo (pogoji glede umestitve v prostor), pa so lahko določene v prostorskem aktu, zato je treba to preveriti pred izdajo gradbenega dovoljenja ali pred postavitvijo objekta, če gre za enostaven objekt (npr. določbe nekaterih prostorskih aktov glede dopustnosti gradnje nekaterih objektov samo kot pomožnih, na parceli, na kateri stoji objekt ipd.).

Kaj pomeni navedba objekta v javni rabi, ki je omenjen v definiciji majhne stavbe v točki 1 in 2 tabele 2 uredbe? Ali se prostor za fitness, ki se uporablja za javne namene kot gospodarska dejavnost, lahko šteje za nezahtevni objekt oziroma ali so majhne stavbe

dopustne za vse vrste objektov v javni rabi (pod kaj bi npr. štel prostor za kadike ob gostinskem lokalu)?

Objekti v javni rabi so naštetih v točki 3 priloge 2. Noben od objektov navedenih v navodilih za razvrščanje pod točko 1 in 2 kot majhna stavba, po svojem namenu ne ustreza definiciji objekta v javni rabi. Tudi prostor za kadike ob gostinskem lokalu, po svojem namenu ni podoben naštetim, zato ne sodi v to kategorijo.

Ali se lahko šteje za nezahtevni objekt pod točko 3 priloga 2 tudi stavba, v kateri bodo urejeni sanitarni in garderobni prostori za potrebe igrišč, ki so v lasti fizične osebe oziroma kako se dokazuje javni status teh stavb (sanitarna enota) ali pa sanitarni prostori za potrebe gostinskega lokala (pomožni prostori objekta v javni rabi)?

Uredba je igrišča s spremljajočimi objekti v točki 14 izrecno izključila iz nabora enostavnih in nezahtevnih objektov, zato so vsi takšni objekti manj zahtevni oziroma zahtevni, če gre za večjo kvadrato (5000 m², točka 37 priloge 1).

Kam se uvršča bazna postaja mobilne telefonije?

Daljinska (hrbtenična) komunikacijska omrežja (bazne postaje) se v skladu z drugim odstavkom 1. člena Uredbe razvrščajo po Pravilniku o objektih in njihovi razčlenitvi v okviru javnih komunikacijskih omrežij in pripadajočih zmogljivosti (Uradni list RS, št. 100/05), ki je bil sprejet na podlagi Zakona o elektronskih komunikacijah. Pravilnik se sicer sklicuje na Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, 130/04 in 100/05), ki ne velja več, vendar je Pravilnik o razčlenitvi komunikacijskih omrežij veljaven in ga je treba kljub temu, da se sklicuje na neveljaven predpis, razlagati z uporabo njegovih določb.

Ali in v kakšnem primeru se lahko izda gradbeno dovoljenje za več nezahtevnih objektov hkrati (npr. za hlev in skladišče za pridelke)?

130. člen ZUP predvideva možnost združitve zadev v en postopek, če se pravica oziroma obveznost opira na podobno dejansko stanje in isto pravno podlago in če je organ, ki vodi postopek, stvarno pristojen.

V točki 5 priloge 2 je uvrščen podporni zid z ograjo. Ali navedena višina pomeni, da je lahko nezahtevni objekt skupaj z ograjo (podporni zid 1,5 m + ograja do vključno 3 m) še vedno nezahtevni objekt?

Da. Uredba izrecno navaja, da se med nezahtevne objekte uvršča podporni zid do višine 1,5 m, vključno s tistimi, ki imajo vgrajeno tudi ograjo. Ograje so nezahtevni objekti do višine 3 m, ne glede na njihov način temeljenja oz. pritrditve.

Kakšna je razlika v izvedbi med grajeno oboro in oboro iz 18. točke priloge 2 razen tega, da je grajena obora nezahtevni objekt, obora pa enostaven objekt? Ali višina te obore ni pomembna?

V skladu z definicijo objekta iz ZGO-1 obore, ki niso s tlemi povezani gradbeni inženirski objekti, narejeni iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, ne moremo šteti za objekt in se z uredbo ne razvrščajo. Samo grajene obore, ki so s tlemi povezane, tako da so temeljene ali s pomočjo drugih gradbenih del povezane s tlemi na stalno določeno mesto in jih ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo, štejejo za objekt in se jih v skladu z 18. točko priloge 2 razvršča med enostavne ali nezahtevne gradbeno inženirske objekte, glede na njihovo velikost. Tudi postavitve obor, ki v skladu z ZGO-1 ne ustrezajo definiciji objekta in zanje določbe ZGO-1 in uredbe ne veljajo, se lahko v prostor umeščajo samo v skladu in pod pogoji prostorskega akta.

Kaj je z vlogami za že obstoječe objekte, ki so bili prvotno uvrščeni med enostavne, s spremembami uredbe pa so postali nezahtevni? Ali se v vseh primerih vlog, ki so bile prejete pred spremembo uredbe, uporabljajo določbe, ki veljajo v času odločanja?

Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/2013) je v prvem odstavku 9. člena določila, da se v postopkih izdajanja gradbenih dovoljenj, ki dan uveljavitve uredbe niso bili zaključeni, uporablja prejšnja uredba (Uradni list RS, št. 37/08 in 99/08), razen če bi bila nova uredba za investitorja ugodnejša in bi obravnavo po novi uredbi zahteval investitor. S tem je zakon prepustil odločitev glede retroaktivne veljavnosti nove uredbe (vendar samo če je ugodnejša) samemu investitorju. Ker pa sta bili takoj po uveljavitvi osnovne uredbe v kratkem času sprejeti dve spremembi uredbe (Uradni list RS, št. 24/13 in 26/13) in ker nobena od teh uredb glede določb, ki jih obravnavata, ni vsebovala prehodnih določb, se za določbe, ki jih omenjeni dve spremembi obravnavata, v postopkih izdajanja gradbenih dovoljenj uporablja pravilo uporabe predpisa, ki velja v času odločanja. Izjema velja za že zgrajene enostavne objekte, za katere gradbeno dovoljenje ni bilo potrebno v času gradnje objekta. Pri teh je bila pravica pridobljena že v času gradnje objekta, če je tedaj izpolnjeval pogoje po tedaj veljavnih predpisih (gl. tudi odgovor pod točko 7).

Kako obravnavati objekt, ki se kombinirano uporablja za dva različna namena? Ali sta lahko dva objekta – majhni stavbi, različne namembnosti, pod eno streho?

Uredba ne postavlja nobenega pogoja glede kombiniranja uporabe namena v enem objektu. V enem objektu se lahko kombinirajo nameni iz različnih kategorij v uredbi, za katere so določeni različni kriteriji glede obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja. Pri tem je smiselno uporabiti analogijo glede določanja namena večnamenskih stavb, kot je določena v navodilih za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) in sicer po pretežni namembnosti objekta. Navodila za razvrščanje po CC-SI namreč določajo, da se objekt klasificira v tisto skupino, ki glede na skupno uporabno površino objekta (v primeru računanja po uredbi: skupna bruto tlorisna površina objekta) predstavlja pretežni delež površine celotnega objekta (več kot 50 % površine).

Ali se lahko več (istih ali različnih) nezahtevnih objektov drži skupaj? Npr. prislonitev hleva v velikosti 100 m² kot nezahteven objekt?

Ko se več nezahtevnih objektov konstrukcijsko poveže (skupna streha, skupne stene, naslonitev objektov, da ti prevzamejo vlogo nosilnega elementa drugega objekta itd.) se šteje to za en objekt kot celoto. Za razvrščanje objekta se vedno upošteva objekt kot celota. V kolikor celota ne ustreza pogojem za nezahtevne objekte, se jih razvrsti med manj zahtevne objekte. V primeru kakršnekoli konstrukcijske povezanosti objekta, ki bi bil sicer kot samostojen objekt razvrščen med enostavne ali nezahtevne objekte, z že obstoječim objektom, to šteje za rekonstrukcijo obstoječega objekta in se razvršča kot celota z objektom, s katerim se stika. V primeru, ko se objekti samo dotikajo in niso konstrukcijsko povezani, lahko štejemo za ločene objekte in jih lahko razvrščamo posamezno v skladu z uredbo. Posamezne enote štejemo za samostojne, če so konstrukcijsko samostojne, ločene s požarnim zidom, segajočim od strehe do kleti, ali če ni požarnega zidu, kadar imajo tako lasten vhod kot tudi lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče uporabljati ločeno (definicija iz navodila za razvrščanje objektov glede klasifikacije objektov.). Hlev v velikosti 100 m² kot nezahteven objekt se tako lahko izvede samo kot konstrukcijsko ločena celota.

Ali določilo glede prefabrikatov, kot enostavnih objektov, pomeni, da se kot enostavni objekt brez predhodne pridobitve gradbenega dovoljenja, lahko postavijo tudi montažne armiranobetonske proizvodne ali skladiščne hale, ne glede na njihovo velikost, ki lahko

presega tudi velikosti zahtevnega objekta (objekti izpolnjujejo pogoj predizdelanih proizvodov, ki jih investitor kupi in poveže s tlemi po navodilih proizvajalca?)

Prefabrikat je lahko enostaven objekt le v primerih, ko je celoten objekt prefabrikat in ne takrat, ko je sestavljen iz posameznih (gradbenih) proizvodov. Tako se za enostaven objekt npr. lahko šteje napihljiva konstrukcija s sidrišči (baloni, ki prekrivajo športna igrišča) ali rastlinjak, ki je dobavljen kot celota skupaj z ločnimi elementi, prekrivno membrano in sidrnimi koli. Sem lahko sodi tudi prefabricirano skladišče, če so vsi njegovi elementi predizdelani in kot sestavljena celota preverjeni že v procesu izdelave v tovarni. Za enostaven objekt – prefabrikat pa se ne more šteti objekt, ki je sicer sestavljen iz posameznih (gradbenih) proizvodov, a na trg ni bil dan kot preskušena celota (ang. kit), ampak je posamezne proizvode sestavil investitor ali graditelj sam. V tem primeru proizvajalec ne more prevzeti odgovornosti za končen rezultat sestavljanja posameznih elementov objekta v delujočo celoto, saj je preskusil le posamezen proizvod. Opozoriti je treba na to, da kljub temu, da na tržišču obstajajo prefabrikati – enostanovanjske stavbe, le-te ne štejejo za enostaven objekt, ker ne izpolnjujejo zahteve uredbe, da je enostaven lahko le objekt, ki ni namenjen prebivanju.

Kako se preverja, da ne gre za proizvod, dan na trg v skladu s predpisi (tipske stavbe), ki so enostavni objekti? Iz predpisanih podatkov vloge se namreč težko razbere, če gre za tipski objekt zgrajen po navodilih proizvajalca ali pa ga bo investitor zgradil sam.

Ker gre v primerih prefabrikatov za enostaven objekt, upravni organ ne preverja, ali gre za proizvod dan na trg skladno s predpisi o varnosti proizvodov, saj zanj ne izda dovoljenja. Na trgu je tak proizvod mogoče prepoznati tako, da se ga kupi kot enoto (z eno samo ceno), med elementi tega proizvoda pa so tudi navodila za postavitve. V času nadzora bo inšpektor objekt - prefabrikat lahko ocenil na podlagi tega, da mu bo investitor pokazal objekt in njegova navodila ter dokazal, da je objekt postavljen skladno z navodili in iz delov, ki so sestavljali kupljeno celoto.

Ali objekte iz točke 18 in 19 pomožno kmetijsko gozdarski objekti, objekti za dopolnilno dejavnost gradi vsak lastnik zemljišča ali je izdaja dovoljenja povezana s statusom osebe oziroma preverjanjem ali se investitor ukvarja s kmetijstvom oziroma dopolnilno kmetijsko dejavnostjo, ter za katere vrste dopolnilne dejavnosti se lahko uporabljajo navedeni objekti (kaj vse se lahko šteje v nabor podobnih objektov)?

Za te objekte zadostuje, da investitor v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt navede, da gre za pomožni kmetijsko – gozdarski objekt iz točke 18 (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju in niso namenjeni prebivanju) ali za objekt, namenjen za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost iz točke 19 (ki ni namenjen prebivanju). Pri izdaji gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt upravni organ preverja skladnost nameravane gradnje s prostorskim aktom, ki določa pogoje glede umeščanja v prostor, tudi za kmetijsko – gozdarske objekte oziroma za objekte, namenjene kmetijski dejavnosti. V kolikor prostorski akt takšnih objektov ne ureja oziroma ne pogojuje njihove gradnje na določenem območju z ustreznimi merili in pogoji, ni razloga za zavrnitev gradnje objektov na takšnem območju. V izreku gradbenega dovoljenja je pomembno, da so pri nezahtevnih objektih zapisani natančni pogoji iz uredbe, ki se nanašajo na rabo objekta (oz. čemu so namenjeni), ker je to ključnega pomena za izvajanje nadzora pri dopustni rabi tega objekta. Če se bo takšen objekt uporabljal v nasprotju z rabo, kot je bila opredeljena z gradbenim dovoljenjem oziroma bo objekt uporabljal v spremenjeni namembnosti kot objekt, za katerega bi bilo treba pridobiti gradbeno dovoljenje, bo šlo za neskladno oziroma nelegalno gradnjo, pri kateri lahko ukrepa gradbena inšpekcija. Podlago za ukrepanje ima tudi kmetijska inšpekcija, ki ima po ZKZ pristojnost prepovedati uporabo kmetijskega zemljišča za drug namen, kot za kmetijsko proizvodnjo, če to po zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi zakona ni

dovoljeno, in odrediti vzpostavitev zemljišča v prejšnje stanje v določenem roku. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt se dejstvo, ali je investitor oseba s statusom kmeta preveri le v primeru, če je tako določeno v prostorskem aktu.

Ali ima lahko sirarna kot nezahteven objekt tudi sanitarno enoto oziroma WC?

Uredba ne določa, kakšne prostore ima lahko sirarna, zato ni nobene omejitve glede sanitarne enote. Pri izvedbi sanitarne enote in zagotovitvi odpadnih voda pa mora investitor upoštevati tako prostorske akte, kot tudi predpise o odpadnih vodah.

Ali so lahko enostavni in nezahtevni objekti (deloma) vkopani?

Določene kategorije enostavnih in nezahtevnih objektov imajo dodaten pogoj, da smejo biti le pritlične (npr. male stavbe, male stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave ter enostavne pomožno kmetijski – gozdarski objekti). Nekatere kategorije nezahtevnih in enostavnih objektov (npr. objekti za rejo živali in objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost) pa pogoja pritličnosti nimajo, torej so lahko tudi popolnoma vkopani. Glede na definicijo pritličja, določeno v ZGO-1 in standardu SIST ISO 6707-1 (gl. vprašanje in odgovor pod točko 9), pomeni, da pritlični objekti ne smejo biti v celoti vkopani in mora biti vhod iz terena.

Kaj je z nosilnimi razponi, če so večji od 8 m? Ali gre še vedno za nezahteven objekt? Da, objekt je še vedno nezahteven, če izpolnjuje vse pogoje kot so določeni v prilogi 2 za nezahteven objekt.

Ali je 100 m² velik svinjak objekt z vplivi na okolje oziroma zahteven objekt, čeprav po kvadraturi spada med nezahtevne objekte?

V skladu z ZGO-1 je pojem zahtevnega objekta vezana tudi na objekte, za katere je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja. Za objekte za rejo prašičev, je presoja obvezna, ko gre za objekt za intenzivno rejo z več kakor 900 mesti za svinje, kot to določa Uredba o vrstah posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list, RS, št. 78/06, 72/07, 32/09, 95/11, 20/13). Tako v primeru 100 m² velikega svinjaka ne govorimo o zahtevnem objektu. Okoljske zahteve so pokrite z okoljskimi predpisi (ZVO in podzakonski akti, ter s tem v zvezi možnost ukrepanja okoljskega inšpektorja).

Koliko enostavnih in nezahtevnih objektov se lahko postavi na parceli?

Uredba samo razvršča objekte glede na zahtevnost gradnje, zato ne določa, kakšno število objektov je možno postaviti na parceli. Umeščanje objektov in v zvezi s tem tudi dovoljeno število objektov oziroma faktor pozidanosti je urbanistični pogoj, ki mora biti določen v prostorskem aktu.

Kam uvrstiti koritasti silos (s streho ali pa brez) – med stavbe ali gradbeno inženirske objekte? Kako je z višino teh silosov in ali so lahko nadkriti?

Kam spada koritasti silos, če je pokrit s streho (potem je verjetno stavba) ali če ni pokrit (je potem gradbeno inženirski objekt)? Je res lahko koritasti silos visok 5 m ali 6 m, če je pokrit? Koritasti silosi so gradbeno inženirski objekti in se v 18. točki Priloge 2 razvrščajo glede na pogoje za gradbeno inženirske objekte in v tej točki določene višine za gradbenoinženirske objekte. V primeru, ko je koritastemu silosu dozidana streha, se le ta uvršča med stavbe in mora ustrezati pogojem za stavbe.

Ali je hlev, ki ima spodaj gnojnično jamo, še vedno nezahtevni objekt?

Objekti za rejo živali točka 17 Priloge 2 so lahko samo v enoetažni izvedbi, kar pomeni da ima objekt samo talno konstrukcijo in stropno konstrukcijo, ne pa še vmesne etažne

konstrukcije. Če je hlev izveden v dveh etažah (če je gnojna jama konstrukcijsko povezana z hlevom in predstavlja eno etažo), le-ta ni več nezahteven objekt, temveč se uvršča med manj zahtevne objekte.

Ali ima lahko greznica, zbiralnik gnojevke nadstrešek?

Če se en objekt dogradi z drugim objektom, tako da sta konstrukcijsko povezana, se oba skupaj štejeta za en objekt. Samo če kot celota še vedno ustrezata pogojem za enostavnega ali nezahtevnega objekta, se lahko uvrščata v to kategorijo, v nasprotnem primeru pa to postane manj zahteven objekt.

Če je zidanica nezahtevni objekt, ali se lahko k njej gradi lopa kot enostavni objekt? Uredba samo razvršča objekte glede na zahtevnost gradnje, zato tudi ne ureja pravil umeščanja objektov v prostor. Odgovor na to vprašanje je treba poiskati v prostorskem aktu. Če prostorski akt dovoljuje tako vrsto pozidave, potem je to dovoljeno.

Ali se občino poziva k priglasitvi udeležbe postopku kot stranka tudi za nezahtevne objekte po 54. členu ZGO-ja?

Da. Iz odločitve Ustavnega sodišča, s katero je razveljavilo določbe ZGO-1, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt ni strank (Uradni list RS, št. 20/11), je razvidno, da je treba tudi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt vključevati stranke in torej tudi občino, ki ima na podlagi 54. člena ZGO-1 pravico priglasiti svojo udeležbo v postopku kot stranka.

Zakaj enostavne stavbe iz 18. točke Priloge 2 nimajo omejene višine objekta? Koliko metrov je lahko ena etaža visoka, da se še lahko šteje za konstrukcijsko manj zahteven objekt?

Enostavni objekti so omejeni višinsko samo z definicijo enoetažnosti (strop je istočasno tudi streha) ter z upoštevanjem pogojev iz prostorskih aktov. Glede na različne tipe oblikovanja streh, določenih v prostorskih aktih, namreč ni možna enotna višinska omejitev.

Kdaj je objekt namenjen kmetijski pridelavi (kmečka lopa – pomožni kmetijsko-gozdarski objekt) in kdaj gre le za domači vrt in objekt za vrtno orodje (vrtna uta – majhna stavba)?

V točki 18 priloge 2 so uvrščeni tudi objekti namenjeni vrtnarjenju oziroma vrtničkarstvu. Od prostorskega akta pa je odvisno, ali bo na določenem zemljišču umestitev objektov, namenjenih vrtničkarstvu, tudi dovolil in v kakšni velikosti.

Vložene so vloge za nezahtevne objekte – npr. hleve, ute ipd.. Gradnje so predlagane na območju, kjer se po prostorskem planu občine nahaja kmetijsko zemljišče. Prostorski akt gradenj na kmetijskem zemljišču niti ne prepoveduje niti ne dovoljuje. Dopusča samo gradnje izven ureditvenih območij naselij, ki so namenjeni kmetijski in gozdarski dejavnosti, turistični, športni in rekreacijski dejavnosti, lovski dejavnosti ter drugi objekti in naprave posebnega družbenega pomena. Kako odločati v takšnih primerih?

Umeščanje objektov v prostor mora biti v skladu s prostorskim aktom. Glede na navedbe iz prostorskega akta za gradnjo izven območja naselij akt dopušča vso gradnjo namenjeno kmetijski in gozdarski dejavnosti, turistični, športni in rekreacijski dejavnosti itd., kar pomeni, da brez posebnih pogojev na teh območjih dovoljuje tudi gradnjo manj zahtevnih in zahtevnih objektov. Kako odločati v primerih ko PUP v zvezi s koritastimi silosi ne določajo ničesar, v prilogi Uredbe pa koritastih silosov tudi ni naštetih. Ni nujno da akti posebej navajajo koritaste silose. Skladnost s prostorskim aktom se ugotavlja širše, tako, da se glede na namensko rabo in dopustne objekte na tej namenski rabi določi ali koritasti silosi sodijo v nabor teh objektov ali ne. ZGO-1 in uredba v delu ugotavljanja skladnosti s prostorskimi akti ne uvaja nobene novosti.