

Strokovna revija, ki premika
meje in povezuje stroko!

PRO

B A U H A U S

#1
POLETJE 2019
10 EUR



ARHITEKTURA GRADNJA INTERIER DIZAJN



TEHNOLOGIJE
Vrste ohlajevanja prostorov

PROJEKTIRANJE
BIM ni več prihodnost, temveč sedanost!

DIZAJN
Nika Zupanc: "V oblikovanju je potrebna
držnost in kreativnost, kljub omejitvam."

Podiranje nekaterih mitov o stari in novi gradbeni zakonodaji

Prve izkušnje pri uporabi nove gradbene zakonodaje v praksi

Avtorica: Aleksandra Velkovič, dipl. inž. grad., specialistka na področju gradbene zakonodaje



Pol leta po uveljavitvi nove gradbene zakonodaje:

- Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/18 in 72/17 – popr., GZ),
- Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17, ZAID),
- Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18, Uredba),
- Tehnična smernica TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov,
- Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo

objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 – popr., Pravilnik),

- Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/18)
- je morda pravi čas, da ob robu uveljavljanja novih predpisov spregovorimo o prvih korakih njene uporabe in osvetlim nekatere dileme pri uporabnikih in uporabne novosti.

Naj mi malčki ne zamerijo, če začetke uporabe gradbene zakonodaje primerjam z njihovimi prvimi koraki v življenju. Prevečkrat

mi namreč pri opazovanju prvih korakov uporabe določb nove zakonodaje misli asociirajo na otroško stopicanje.

Nekateri deli zakona doživljajo prave porodne krče. Z novimi določbami se še ne bi spoprijeli, vendar je zakonodajna narava neusmiljena in delovanju po novih predpisih se ne da več izogniti. Vsi upravni postopki z vloženimi zahtevami po 1. 6. 2018 se pač morajo voditi po novem, kar velja tako za gradbena in uporabna dovoljenja kot tudi za izvajanje gradnje.



Uporaba nekaterih novih določb v praksi še ni zaživela in določbe še čepijo v kotu stajice, akterji pa še ne razmišljajo o tem, da se bo treba nekega dne z rokami zagrabiti za ograjo ter se povzpeti na svoje noge. Tako trenutno največkrat vidim mikro in majhne izvajalce, ki glede izvedbe na gradbišču večinoma čakajo, kdaj bodo prisiljeni uporabljati novo zakonodajo.

Državni organi pa ponekod še stojijo ob ograji in se večkrat bojijo spustiti. Vendar jim upravna ura s predpisanimi roki že tiktaka, kajti vloge vložene po 1. 6. 2018 se obravnavajo po novih predpisih.

Trg je neusmiljen za podjetnike. Ti so se primorani spustiti v neznano in shoditi – morda bo kdo za kratek čas sedel, a se bo že moral pobrati.

V določenih primerih se naši malčki še spotikajo in prevračajo ter čakajo na oporo pri mami oziroma na pomoč v obliki podrobnih navodil, pravne prakse ali popravkov predpisov.

Še preden so shodili je pri večini udeležencev pri gradnji povzročilo množični tek preverjanje in zagotavljanje izpolnjevanja pogojev za vpise v zbornične imenike. Pri tem ugotavljamo, da nam 'vedno v koraku s časom' zavarovalnice s svojimi produkti tokrat ne sledijo – ali pa nočejo slediti.

Najbolj športni in podjetni malčki pa so že stopili na svoje noge in kljub kakšnemu ovinku že pogumno korakajo v smer, ki se jim zdi prava. Ostali se jim bodo kmalu upali in morali slediti. Nekateri projektanti že projektirajo

po novem pravilniku, čeprav še niso izdelane smernice pristojnih zbornic. Tudi prvi izvajalci že izdelujejo nova dokazila o zanesljivosti.

Vprašanje, ali smo potrebovali novo zakonodajo ali bi bilo bolje posodobiti staro, ni več relevantno. Nova zakonodaja je veljavna in pri njeni uporabi moramo samo poiskati v njej predpisanih veliko dobrih rešitev, kajti če iščemo napake, jih bomo tako kot psovod našli tudi tukaj. Če se bo pri uporabi izkazalo, da se kakšne določbe kljub dobri volji ne bo dalo uporabljati, bodo sledile spremembe, izboljšave, ali podaljšana prehodna obdobja. Če že govorim o malčkih, vemo, da je treba zamenjati pleničko.

V nadaljevanju navajam trditve in vprašanja, s katerimi se v tem obdobju največkrat srečujem. Pa odstrimo meglo in podrmo nekaj mitov o stari in novi zakonodaji:

IZPOLNJEVANJE POGOJEV UDELEŽENCEV PRI GRADITVI

Najbolj pereča tema nove zakonodaje so pogoji za vpise v pristojne zbornice; v Inženirsko zbornico Slovenije IZS za pooblaščen inženirje, nadzorne inženirje in vodje del. V Zbornico za arhitekturo in prostor ZAPS za pooblaščen arhitekto. In v Obrtno-podjetniško zbornico Slovenije OZS in Gospodarsko zbornico Slovenije GZS za vodje del. Res je, da je pri ugotavljanju pogojev in vpisovanju v zbornice največ težav, ki pa jih ne povzročata

sedanja zakonodaja, ampak pretekle številne spremembe na tem področju skupaj s sistemom izobraževanja. Komentiranje tega področja bi bilo težavno in obsežno zaradi vseh možnih kombinacij izobrazb, delovnih izkušenj in pogoja zaposlitve. Težav na tem področju zaradi sistema izobraževanja nimajo samo arhitekti, največ pa jih imajo nadzorniki in manjši izvajalci. Vsak posameznik mora individualno preveriti pogoje za vpis.

Opozoriti je treba, da je pogoj za vpis zaposlitev ali druga ustreznost oblika, izobrazba, delovna doba in poimensko zavarovanje pri gospodarski družbi. In še eno opozorilo – rok za vpis je podaljšán za pooblaščen inženirje in arhitekto do 31. 5. 2019 in za vodje del do 31. 5. 2020. Po tem roku bodo pooblaščenim pravice mirovale, vodjem del pa ugasnile.

Sama pri morebitni spremembi zakonodaje na tem področju vidim eno pot: noben posameznik, ki je do zdaj pridobil pravice za opravljanje storitev, teh pravic z novo zakonodajo ne sme izgubiti. Že z njimi se nam izračun ne izide; pomnožimo število posameznikov s številom izdanih gradbenih dovoljenj, še prej pa moramo odšteti število posameznikov, ki so zaposleni v istem podjetju, upokojencev in tistih, ki so zaposleni 'drugje', komunalna podjetja, občine ...

Pri implementiranju tega dela zakonodaje vidim resne težave v tem, da mora investitor določiti vodjo gradnje, ki mora biti vsaj gradbeni inženir. Večina manjših izvajalcev na zasebnih hišah temu pogoju ne zadosti.

Torej je v tem delu potreben usklajen pregled zakonodaje s pregledom dejanskega števila aktivnih udeležencev in verjetno podaljšanje prehodnih obdobj, da dobimo nove izobražene strokovnjake, ki bodo pridobili tudi izkušnje.

NADZORNIK JE VPRAŠAL: IMAM VEČJE ODGOVORNOSTI, KDO ME BO PLAČAL?

Odgovor je jasen – investitor.

Investitor laik se mora zavedati, da se je po vsej verjetnosti odločil za investicijo svojega življenja in da je pri tem laik. V gradnjo vložiti 'life time kredit' brez zelo dobrega nadzora je neodgovorno, da ne rečem neumno. Če si naročnik – investitor zagotovi nadzor pri gradnji za 500 eur, bo dobil ravno toliko nadzora. Ni treba biti strokovnjak, da ure vašega serviserja avtomobila primerjate z urami opravljenega nadzora pri gradnji. Kakšna je vrednost avtomobila in kakšna vrednost hiše?

Dober nadzorni odigra svojo vlogo in krepko zasluži svoj honorar v višini 2 do 3 % investicije, saj navsezadnje po novem za opravljeni nadzor odgovarja kazensko in odškodninsko.

ZAKAJ NA TRGU NI ZAVAROVANJ KLJUB TEMU, DA JE ZAKONODAJA (ZAID IN GZ) V VELJAVI?

Zavarovanje družbe (projektanta, izvajalca ali nadzornika) in pri njih zaposlenih posameznikov je pogoj za vpis posameznikov v imenike pristojnih zbornic. Iz spodnje tabele primerjave razlik predpisanih zavarovanj po starem in novem je razvidno, da je obseg zavarovanja zelo povečan, kar je pravilno glede na vrednost investicij. Očitno prav zahtevani razširjeni obseg zavarovanj zaradi malomarnega ravnanja, znižanja vrednosti, napak in opustitve dolžnosti povzročajo zavarovalnicam sive lase pri oblikovanju zavarovalnih pogojev, verjetno predvsem pri določitvi letne zavarovalne premije.

Na mestu je praktično vprašanje zavarovalnice, ki bi bilo banalno, če ne bi iskali in našli odgovora v 'opustitvi dolžnosti'. Ali bo zavarovalnica krila škodo, ker izvajalec zaradi znižanja stroškov načrtno ni izvedel izolacije? Ali odškodnino plača zavarovalnica, če nadzornik ne preveri armature pred vgradnjo betona?

Primerjava zavarovanj po starem ZGO-1 in novem ZAID ter GZ:

	Izvajalci	Projektanti in nadzorniki
ZGO-1 - ne velja več	<ul style="list-style-type: none"> Projektant, izvajalec, nadzornik in revident. Zavarovanje odgovornosti za škodo, ki bi nastala investitorjem in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem dejavnosti. Letna zavarovalna vsota za posamezni zavarovalni primer ali vse letne primere je najmanj 41.000 evrov. 	
ZAID - velja od 1. 6. 2018		<ul style="list-style-type: none"> Projektant, nadzornik. Zavarovanje odgovornosti za škodo, ki bi nastala investitorju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem arhitekturne in inženirske dejavnosti. Krita odgovornost zaradi malomarnega ravnanja, ki ima za posledico nastanek škode ali stvarne napake, kamor se poleg neposredne materialne škode (poškodovanje in uničenje) štejejo tudi stroški, ki so neposredno potrebni za odpravo oziroma preprečitev nastanka škode, brez nastanka neposredne škode. Kritje škode v obliki znižanja vrednosti posla ali gradnje in druga škoda, ki je posledica jamčevalnega zahtevka investitorja ali tretje osebe. Kritje škode za ravnanja, izvedena v času trajanja zavarovanja, ali za ravnanje, za katerega je obvestilo o škodnem primeru vloženo v času trajanja zavarovanja. Zavarovanje krije poimensko navedene pooblaščenke arhitekta in inženirja ali vse pooblaščenke arhitekta in inženirja v družbi. Letna zavarovalna vsota za posamezni zavarovalni primer ali vse letne primere je najmanj 50.000 evrov.
GZ - velja od 1. 6. 2018	<ul style="list-style-type: none"> Izvajalec. Zavarovanje odgovornosti za škodo, ki bi nastala investitorju ali tretji osebi v zvezi z opravljanjem izvajalčeve dejavnosti. Krita škoda zaradi malomarnosti, napak, opustitve dolžnosti. Zavarovanje krije izvajalca in pri njem zaposlene. Letna zavarovalna vsota je najmanj 50.000 evrov. 	

PROJEKT ZA IZVEDBO JE OBVEZEN NA GRADBIŠČU ŠELE PO 1. 6. 2018, PREJ NI BIL PREDPISAN

Ne drži. Tudi ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US) je med obveznostmi izvajalca predpisoval, da mora izvajati dela po projektu za izvedbo PZI, ki ga je moral imeti na gradbišču. Ta obveznost je bila predpisana tudi za posameznike in društva, ki so gradili v lastni režiji.

Torej je napačno splošno prepričanje, da do zdaj na 'zasebnih hišah' PZI ni bil predpisan in je obvezen šele po novem. To mnenje pa ver-

jetno izhaja iz tega, ker niso bile zelo pogoste kontrole inšpekcije ali na gradbiščih obstaja PZI, in pa zato, ker od leta 2012 (ZGO-1D) do zdaj za enostanovanjske stavbe ni bilo potrebno uporabno dovoljenje, kjer je pogoj PID (projekt izvedenih del), ki se izdelava na podlagi PZI.

REFERENT PRI IZDAJI GRADBENEGA DOVOLJENJA ODLOČA O VSEBINI ARHITEKTURNIH, URBANISTIČNIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

Delno drži. Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja so predpisani v 43. členu GZ. Kaj mora torej preveriti pristojni upravni organ (UE ali MOP), kaj pomeni pozitivno mnenje mnenjodajalca in podpis projektanta? Upravni organ ima jasno predpisane obveznosti.



Prvi pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja je izkazana pravica graditi na zemljiščih, kjer se bo gradilo. Verjetno bodo zanimivi posamezni primeri priklopov na obstoječo infrastrukturo v zasebni lasti.

Sledi preveritev, ali bo gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta in z določbami predpisov o urejanju prostora. Skladnost DGD v okviru svoje pristojnosti določa občina, ki je zdaj pridobila status mnenjodajalca glede skladnosti s prostorskim predpisom. Na tem delu je lokalni samoupravi zmanjšana vloga, saj se je po ZGO-1 lahko v postopek priglasi kot stranska udeleženka. Ta določba se podvaja s spodaj navedeno izjavo.

Glede izdelane projektne dokumentacije, ki jo po novem označujemo namesto s PGD z DGD, je treba poudariti naslednje: vsebino arhitekturnih in tehničnih rešitev morata s svojim podpisom potrditi projektant in vodja projekta dokumentacije za gradbeno dovoljenje DGD, ki je vpisan v imenik ZAPS ali IZS. Upravni organ ali pogovorno referent pa samo preveri, ali je DGD ustrezno podpisano.

Nadalje referent samo preveri, ali sta odgovorna oseba projektanta in vodja projekta DGD podpisala izjavo v DGD, s katero sta

potrdila:

- da je DGD skladen z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi,
- da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta,
- da so izbrane tehnične rešitve v skladu s pravili stroke in niso v nasprotju z zakonom, ki ureja graditev, drugimi predpisi, tehničnimi smernicami in
- da so na ravni obdelave DGD izpolnjene bistvene in druge zahteve iz 15.člena GZ, ker pomeni, da mora biti na primer požarna varnost obdelana glede zunanje ureditve, glede notranjosti pa bo obdelana v PZI pred začetkom gradnje.

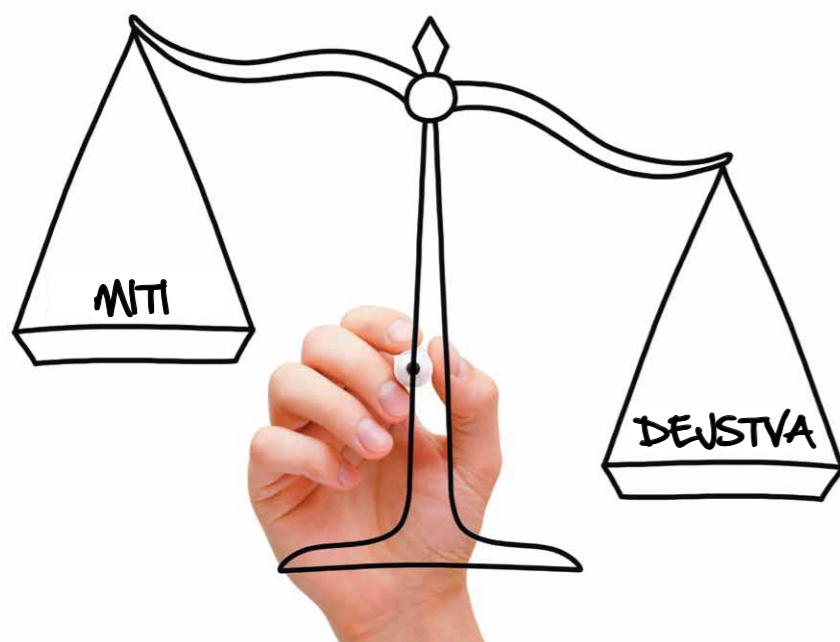
V primeru obveznih mnenj ostaja obveznost upravnega organa, da preveri, katera mnenja so za konkretni primer potrebna. Če so predložena vsa predpisana mnenja, preveritev dejstva, ali je nameravana gradnja skladna s predpisi v pristojnosti mnenjodajalcev, v primeru pridobljenih pozitivnih mnenj ne bo težavna. Bo pa vloga upravnega organa odločujoča in še precej nejasna v primeru medsebojno neusklajenih ali negativnih mnenj. Bistvo nove ureditve pridobivanja gradbenih dovo-

ljenj je prav pri spremembi obvezujočih soglasij v neobvezujoča mnenja. In v tem delu bomo veseli odločnih odločitev pristojnih referentov, ki bodo sprva verjetno redke. Investitorji bodo enako veseli izvajanja nove pristojnosti upravnih organov, da pridobijo manjkajoče mnenje od nadzornega organa mnenjodajalca ali izvedenca ustrezne stroke.

Pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, ki ga mora preveriti upravni organ, je, ali iz DGD izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki so v primeru stavbe cesta, elektrika, kanalizacija in vodovod. Tukaj naloga upravnega organa ne bo težka, če bodo priložena vsa štiri pozitivna mnenja mnenjodajalcev in bodo ustrezni priklopi predvideni v dokumentaciji. Zahtevnejša naloga bi bila v primeru predvidenih alternativnih virov. V tem primeru za ustrezno opremljenost ponovno poskrbi in odgovarja projektant.

Glede skladnosti nameravane gradnje s predpisi ohranjanja narave mora upravni organ preveriti pogoje presoje sprejemljivosti in enako z vidika varstva okolja.

V primeru rekonstrukcije, dozidave ali spremembe namembnosti pa mora upravni organ preveriti, ali je v postopku obravnavan legalen objekt. Zakonsko določbo, da mora biti za obstoječi objekt izpolnjen pogoj, da ni zgrajen



brez gradbenega dovoljenja, je treba razumeti glede na namen, da je dovoljeno pridobiti gradbeno dovoljenje na legalnem objektu, kar pomeni, da so ti objekti tudi taki, ki niso bili zgrajeni z gradbenim dovoljenjem, pa so bili pozneje legalizirani kot objekti zgrajeni pred letom 1968 s pridobljeno odločbo, objekti daljšega obstoja in objekti z legalizacijo. Ali pa se v istem postopku izvede tudi legalizacija.

Seveda morajo biti v teh primerih predvidene novogradnje izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, kot je skladnost s prostorskih aktom. Če je bilo za objekt na kmetijskem zemljišču pridobljeno dovoljenje daljšega obstoja, za tak objekt verjetno ne bo mogoče pridobiti dovoljenja za prizidavo.

PO NOVM SODELUJE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA TUDI PROJEKTANT

Delno drži. Gradbeni zakon daje upravnemu organu, ki vodi postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja, možnost, ne pa obveznost, da opravi ustno obravnavo, na katero lahko povabi tudi projektanta in/ali mnenjedajalce, ki so podali mnenje o nameravani gradnji. Projektant oziroma vodja projekta je vabljen zato, da v postopku pojasni svoj projekt, saj tega upravni organ ni dolžan. Če se vabljeni projektant ne bi odzval vabilu na obravnavo, bi bilo odločeno brez njegove obrazložitve dokumentacije za gradbeno dovoljenje DGD. Torej bi se lahko zaradi neudeležbe projektanta po-

stopek lahko končal neugodno za stranko, ker projektant ni utemeljil rešitev v DGD, ali glede na ugotovitve na ustni obravnavi ni ustrezno dopolnil DGD.

ALI JE PO NOVM PRI IZDAJI GRADBENEGA DOVOLJENJA RES SPET OBVEZEN OGLED NA TERENU?

Deloma drži. V preteklosti so se pred izdajo gradbenega dovoljenja izvajali ogledi na terenu. V vmesnem obdobju ogledov praviloma ni bilo več bodisi zaradi zmanjšanja stroškov in imenu 'ekonomičnosti' postopka ali kot odprava administrativne ovire, čeprav bi bili ogledi v posameznih primerih koristni.

Po novem ogledu na terenu ni predpisan kot obveznost. Določeno je, da mora ustno obravnavo opraviti organ, kadar se v postopek prijavijo stranski udeleženci in bi obravnavo pospešila ter poenostavila postopek, ali kadar je za razjasnitev dejstev treba opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence. Odločitev, kakšen dokazni postopek bo izvedel, je na upravnem delavcu, torej je njegova presoja in odločitev, ali bo opravil ustno obravnavo v uradnih prostorih ali na terenu.

Se pa mora upravni organ pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja na obstoječem objektu prepričati o dejanskem stanju na terenu. Tudi to ne pomeni, da mora vedno opraviti ogled na terenu. O obstoječem stanju objekta in zemljišča se seznanjati tudi na drug način, kot so fotografije, Google Street View in podobno.

PO NOVI ZAKONODAJI HITREJE DO GRADBENEGA DOVOLJENJA, KAJ PA HITREJE DO GRADNJE?

Drži, da je do gradbenega dovoljenja mogoče priti hitreje, drži pa tudi, da do gradnje verjetno ne bo prišlo veliko prej kot v preteklosti.

V vsakem zakonodajnem postopku je potreben pregled, ali se zmanjšujejo administrativne ovire. Menda je bilo že s strani evropskih organov ugotovljeno, da z novo zakonodajo te ovire niso zmanjšanje, kar pa po moji presoji ne drži. Če pogledam postopek gradbenega dovoljenja, ugotavljam, da bodo k pospešitvi postopka pripomogla določila, da se mora stranski udeleženec aktivno prigrasiti v postopek, da imajo upravni organi možnost oziroma obveznost pridobiti manjkajoča mnenja, in da je mogoča diskrecijska presoja negativnih in neuskkljenih mnenj. K hitrejši pridobitvi dovoljenja bo doprinesel tudi obseg dokumentacije za gradbeno dovoljenje, ker se bistvene zahteve, ki zadevajo sam objekt, dokazujejo šele v PZI, prav tako so elaborati obvezni šele v PZI. Tudi določba, da je treba preveriti samo pravico graditi na zemljiščih, kjer se bo dejansko gradilo, bo zagotovila pospešitev postopka.

Malo zaskrbljujoče in nepredvideno pa je 'evropsko' določilo, ki se izvaja v 'balkanskem' okolju, in sicer da se v postopek lahko prijavi vsakdo, ki izkaže svoj interes. Oseba mora sicer v postopku dokazati svoj pravni interes, vendar ima pravico sodelovati v postopku do odločitve o njeni pritožbi na sklep, s katerim ji ni bil podeljen status stranskega udeleženca. Torej se bo oseba lahko samo prijavila v postopek brez dokaza o svojem izkazanem interesu in bo s tem pridobila pravico nekajmesečnega sodelovanja v postopku, pravico biti vabljeni in prisotna na obravnavah, pravico spreminjanja datumov obravnav, pravico seznanjanja z vsemi dokaznimi listinami, pravico, da zahteva izvajanje posebnih dokazov, skratka vse pravice, ki gredo stranskim udeležencem v postopku po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku. Neznane posledice v obliki civilnih tožb znajo biti tudi glede določila, da se v postopku gradbenega dovoljenja preverja pravico graditi samo za zemljišča, kjer se bo dejansko gradilo. To določilo bo upravni postopek brez dvoma pospešilo, kaj pa stvarne pravice služnosti na že zgrajeni infrastrukturi, priklopi, (zasebni) dostopi?

Glede na vse navedeno menim, da investitor lahko prej pridobi gradbeno dovoljenje in s tem pravico do pridobitve evropskih sredstev, kredita in podobno. Vendar ima od pridobljenega gradbenega dovoljenja do za-

četka gradnje še več ovir: izdelava PZI v celoti, zagotovitev nadzornika in zakoličenje objekta. Po novem se lahko začne graditi šele s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem in ne zadostuje več dokončno dovoljenje.

ALI INVESTITORJEM RES NI VEČ TREBA PRIDOBIVATI PROJEKTHNIH POGOJEV IN MNENJ?

Ne drži. Za investitorje že zdaj ni bilo obvezno pridobivanje projektnih pogojev in enaka ureditev ostaja še naprej.

Glede pridobivanja mnenj pa morajo investitorji oziroma zanje pooblaščenice druge osebe pred vložitvijo zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti vsa obvezna mnenja, v katerih je opredeljena skladnost področnih predpisov z DGD.

Investitor mora za pridobitev mnenja vložiti vlogo pri mnenjedajalcu. Če ta v 10 dneh ne zahteva dopolnitve vloge, se šteje, da je vloga popolna in mora izdati mnenje v roku 15 dni po prejemu vloge oziroma v roku, predpisanim v posebnem predpisu. Posebni roki so na primer določeni v Zakonu o vodah. Vodno soglasje mora izdati ministrstvo (Direkcija RS za vode, DRSV) v 60 dneh pri zahtevnem in vodnem objektu, v 30 dneh pri manj zahtevnem objektu oziroma v 15 dneh pri enostavnem in nezahtevnem objektu od prejema popolne vloge. Rok za izdajo vodnega soglasja ne teče v času od sklica ustne obravnave ali ogleda do zaključka ustne obravnave oziroma ogleda. V primerih, ko je treba odločiti tudi o ustanovitvi stvarne služnosti za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v upravljanju ministrstva (DRSV), je rok za izdajo vodnega soglasja 60 dni od prejema popolne vloge. Do medsebojne uskladitve predpisov se postopki, predpisani za soglasja, štejejo za postopke za pridobitev mnenj.

Če mnenjedajalec v predpisanem roku mnenja ne izda, investitor zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja priloži dokazilo (povratnica ali prejemna štampiljka mnenjedajalca na vlogi za pridobitev mnenja), da v predpisanem roku mnenje ni bilo izdano. V tem primeru upravni organ pozove mnenjedajalca, da izda mnenje v roku 8 dni. Če mnenjedajalec tudi v tem roku ne izda mnenja, ga upravni organ sam pridobi od organa, ki je pristojen za nadzor nad mnenjedajalcem (običajno so to župan ali pristojno ministrstvo), ali od izvedenca (šteje se, da je izvedenec pooblaščen inženir PI ali pooblaščen arhitekt PA, PA prostorski načrtovalec). Investitor kljub željam ne more sam k vlogi priložiti mnenja izvedenca. Izvedenca po predpisanem postopku ZUP iz-

bere upravni organ. Predlagam, da bi bil postopek izbire podoben kot izbira članov komisij za tehnične preglede.

ALI RES NI VEČ NUJNO, DA PROJEKTHNO DOKUMENTACIJO IZDELA PROJEKTANT?

Ne drži. V tabeli je primerjava obvezne dokumentacije s staro zakonodajo. Predpisan ni več idejni projekt.

Projekte IZP, DGD, PZI in PID morajo izdelati pooblaščen arhitekti in pooblaščen inženirji.

Pogoji za izdelovalca dokumentacije pa niso predpisani za izdelavo dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO) in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti (DSN) ter seveda za dokazilo o zanesljivosti (DOZ), ki ga izdela izvajalec. V okviru DOZ je zdaj navodilo za obratovanje in vzdrževanje.

Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo (Ur. L. RS, št. 38/18)

Dokumentacija se razvršča na:

1. idejno zasnovo za pridobitev projektnih in drugih pogojev (IZP),
2. projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD),
3. projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (PZI),
4. projektno dokumentacijo izvedenih del (PID),
5. dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte (DNZO),
6. dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti (DSN) in
7. dokazilo o zanesljivosti objekta (DOZ) - izdela izvajalec.

Projektno dokumentacijo izdela projektant.

Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. L. RS, št. 55/08)

Projektna dokumentacija se razvršča na:

1. idejno zasnovo (IDZ), katere namen je pridobitev projektnih pogojev oziroma soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev,
2. idejni projekt (IDP), katerega namen je izbor najustreznejše variante nameravane gradnje objekta oziroma načina izvedbe del, ki se izdela le, če je tako določeno s posebnimi predpisi ali če to izrecno pisno zahteva investitor,
3. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), katerega namen je pridobitev gradbenega dovoljenja,
4. projekt za izvedbo (PZI), katerega namen je izvedba gradnje,
5. projekt izvedenih del (PID), katerega namen je pridobitev uporabnega dovoljenja.

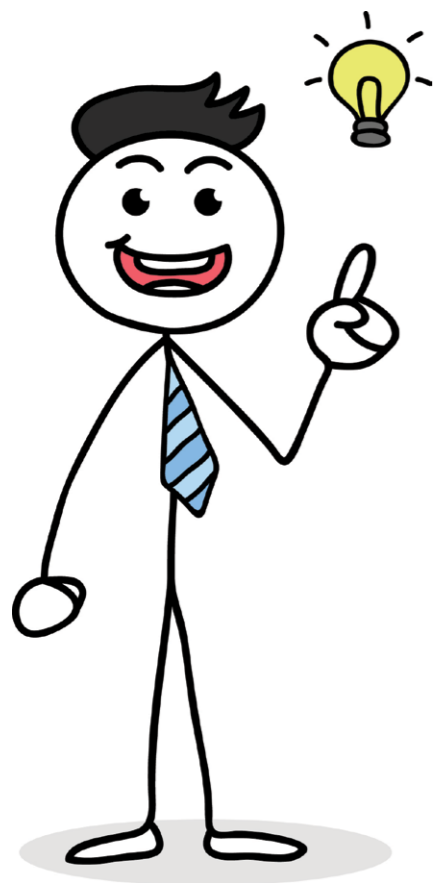


ALI SE ZDAJ RES LAHKO GRADI VEČ VRST OBJEKTOV BREZ GRADBENEGA DOVOLJENJA?

Ne drži za gradnjo objektov. Drži pa, da se lahko brez gradbenega dovoljenja izvaja več del kot vzdrževalna dela.

Za katere objekte pred gradnjo ni več obvezno pridobiti gradbenega dovoljenja, je treba preveriti v pregledni Uredbi o razvrščanju objektov, pri čemer si pomagamo s Tehnično smernico za razvrščanje objektov TSG-006.

Enostavni objekti se gradijo brez gradbenega dovoljenja. Zelo okvirno merilo je, da spadajo med enostavne objekte objekti površine do 20 m² in z razponom do 4 m. Tudi za reklamna oglasna mesta v večini primerov ni več potrebno gradbeno dovoljenje. Vendar bo postavitev regulirala lokalna samouprava preko svoje inšpekcije. Gradbeno dovoljenje je potrebno za nezahtevne objekte, med katere zelo okvirno spadajo objekti med 20 do 50 m². Med te objekte spadajo tudi nekateri infrastrukturni objekti, kot so vodovod do premera 80 mm, kanalizacija do premera 200 mm, pa tudi elektrovo- di, kar po mojem mnenju pušča investitorjem preveliko odgovornost. Za gradnjo teh je sicer potrebno gradbeno dovoljenje, ni pa predpisana projektna dokumentacija, ki jo izdela projektant, ni predpisan nadzor in tudi uporabno dovoljenje ne.



Da šotor ustreza pogojem za proizvod, mora izpolnjevati zahteve določbe Zakona o splošni varnosti proizvodov (Uradni list RS, št. 101/03), da je dan na trg kot celota. Šteje se, da je proizvod varen, če izpolnjuje zdravstvene in varnostne zahteve posebnih predpisov. Domneva se, da je proizvod varen, če je izdelan na podlagi slovenskih nacionalnih standardov, ki so objavljeni v seznamu standardov Odredbe o seznamu standardov. Ob njihovi uporabi se šteje, da je proizvod varen v skladu z Zakonom o splošni varnosti proizvodov (Uradni list RS, št. 22/16). Če ni predpisov oziroma standardov, se skladnost lahko ugotavlja tudi drugače.

Za postavitev teh objektov se tudi ne sme izvajati betonskih ali zidarskih del, niti se na mestu vgradnje ne sme variti konstrukcijskih elementov.

Poleg tega mora proizvajalec zagotoviti, da je iz tehnične dokumentacije proizvoda razvidno, da so za predvideni namen uporabe izpolnjene zahteve iz gradbenotehničnih predpisov, ki so bistvene, in druge zahteve: mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo in ohranjanje toplote, univerzalna graditev in raba objektov, trajnostna raba naravnih virov ter posebne funkcionalne, okoljske in druge lastnosti glede na vrsto objekta.

Če povzamem, redkokateri šotor, če sploh kateri, ustreza vsemu zgoraj napisanemu in v tem primeru spada med manj zahtevne ali zahtevne objekte.

NOVA ZAKONODAJA OVIRA PRAVNI PROMET NEPREMIČNIN

Ne drži. V novem Gradbenem zakonu je v 5. odstavku 93. člena predpisano: »Upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, morajo pred njihovo izvedbo preveriti, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano, in ali je v zemljiški knjigi vpisana zaznamba o prepovedi v skladu s 94. členom tega zakona.«

Na prvi pogled ta določba RES ovira pravni promet, predvsem prodajo nepremičnin, če pa pogledamo globlje v namen določila, vidimo, da prinaša varnost novim kupcem. Trenutna obveznost preveritve obstoja gradbenega dovoljenja je najmanj, kar na primer notarji zmorejo presojati, je pa vsaj nekaj. Pravilno bi bilo presoditi, ali ima objekt gradbeno dovoljenje, ali je gradnja skladna in ali ima uporabno

dovoljenje ter pozneje na objektu ni bilo sprememb.

To določilo je v zavesti kupcev sprožilo vprašanje: »Ali sploh kupujem in se zadolžujem za legalen objekt oziroma stanovanje?« Pri izvajanju tega dolgoročno koristnega določila se ponuja primerjava z obveznimi energetskimi izkaznicami. Če smo kot obvezni predpisali energetske izkaznice samo zaradi energetske učinkovitosti, zakaj ne predpišemo in pooblastimo pooblaščen arhitekta in inženirje za izdelavo elaborata legalnosti objekta, v katerem bodo preverjena vsa izdana dovoljenja in skladnost teh z dejanskim stanjem objekta? Vrednost izdelave tega bi bila neprecenljiva in bi bila desetkratno povrnjena z gotovostjo kupca, da kupuje zakonito nepremičnino. Še ena primerjava z avtomobil? Kaj se zgodi, če nevede kupite ukraden avtomobil?

OBJEKTI, ZGRAJENI PRED LETOM 1967, IN PO NOVEM TUDI OBJEKTI, ZGRAJENI PRED LETOM 1998, SO POSTALI LEGALNI PO SAMEM ZAKONU

Ne drži. Za objekte, zgrajene pred 31. 12. 1968, pred 1. 1. 1998 in pred novembrom 2017 so predpisani posebni postopki, s katerimi je olajšana legalizacija. Vendar noben objekt ne bo postal legalen sam po sebi oziroma pa zakonu. Lastnik nelegalnega ali neskladnega objekta ali objekta z neskladno uporabo mora vložiti vlogo z ustreznimi dokazni dokumentacijo in plačati predpisane dajatve.

Glede na namen zakona se kot objekti daljšega obstoja lahko obravnavajo tudi neskladno zgrajeni objekti in objekti z neskladno uporabo.

IMAM STARO STANOVANJSKO HIŠO. ALI MORAM ZDAJ ZANJO RES PRIDOBITI UPORABNO DOVOLJENJE?

Ne drži. Ker je bilo v obdobju od uveljavitve ZGO-ID leta 2012 do uporabe GZ dopuščeno, da se uporabljajo stanovanjske stavbe brez uporabnega dovoljenja, se šteje, da enostanovanjske stavbe imajo uporabno dovoljenje, ponovno s predpostavko, da so bile zgrajene skladno z gradbenim dovoljenjem in da pozneje ni bilo sprememb.

PREGLAD PRIMERJAVE STARE IN NOVE ZAKONODAJE V LETU 2018

Za prostorsko načrtovanje, graditev, poklicne zakonodaje, razvrščanje objektov, vrste namembnosti objektov, projektno in drugo dokumentacijo, obrazce pri graditvi, prilagoditev objektov za dostop vsem ljudem, požarno varnost in evidentiranje objektov:

	Razveljavljeni predpis	Novi predpis	Vsebina predpisa
1.	Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK-I, 33/07 - ZPNačrt, 108/09 - ZGO-IC, 80/10 - ZUPUDPP)	Zakon o urejanju naselja (Uradni list RS, št. 61/18)	<ul style="list-style-type: none"> cilji, načela in pravila urejanja prostora, udeleženci pri urejanju prostora vrste prostorskih aktov, njihova vsebina in medsebojna razmerja postopki za pripravo, sprejetje in izvedbo prostorskih aktov zdržen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorski ukrepi instrumenti in ukrepi zemljiške politike spremljanje stanja v prostoru delovanje prostorskega informacijskega sistema izdajanje potrdil s področja urejanja prostora
2.	Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 95/07)	Pravilnik o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na osnovi povprečnih stroškov opremljanja stavbnih zemljišč s posameznimi vrstami komunalne opreme (Uradni list RS, št. 66/18)	<ul style="list-style-type: none"> določa podlage za odmero komunalnega prispevka, ki jih uporablja občina, če v šestih mesecih po uveljavitvi občinskega prostorskega načrta ne sprejme podlag za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo za območje celotne občine določita stroške obstoječe komunalne opreme
3.	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-I, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 - ZDavNepr, 110/13, 19/15)	Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/18 in 72/17 - popr., GZ)	<ul style="list-style-type: none"> projektiranje dovoljevanje novogradnja rekonstrukcija vzdrževanje vzdrževanje v javno korist odstranitev sprememba namembnosti legalizacije
4.	Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 in sprememb.)	Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti (Uradni list RS, št. 61/17)	<ul style="list-style-type: none"> pogoji za opravljanje poklicnih nalog pooblaščen arhitekt PA, pooblaščen inženir PI, pooblaščen krajinski arhitekt, PKA in pooblaščen prostorski načrtovalec PKN zaščita nazivov PA, PI, PKA in PKN pogoji za opravljanje arhitekturne in inženirske dejavnosti organizacija, naloge, cilji in delovno področje ZAPS in IZS.
5.	Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13)	Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18)	<ul style="list-style-type: none"> klasifikacija vrst objektov CC-SI glede na namen uporabe (Priloga 1, podrazred, 5-mestna številka) merila za razvrščanje objektov po tehnični zahtevnosti (tekst uredbe in Priloga 1) vzdrževalna dela (Priloga 2)
6.		Tehnična smernica TSG-V-006: 2018 Razvrščanje objektov	<ul style="list-style-type: none"> pojasnjevalna pravila za klasificiranje objektov in razvrščanje objektov po zahtevnosti primeri klasificiranja in razvrščanja objektov vzdrževanje objektov razmerje do postorskih aktov razmerje do dejanske rabe delov stavbe
7.	Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08)	Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18 in 51/18 - popr.)	<ul style="list-style-type: none"> vsebina, oblika in način izdelave dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte, za posamezne vrste stavb, gradbeno inženirskih objektov in drugih gradbenih posegov glede na namen uporabe in vrsto gradnje oblika in vsebina obrazcev za zahteve, prijave in odločbe v postopkih pridobivanja projektnih in drugih pogojev, mnenj, predodločb, gradbenih in uporabnih dovoljenj ter prijav začetka gradnje
8.	Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 - ZPNačrt, 77/09 - odl. US)	Osnutek tehnične smernice TSG-I-001: 2018 Požarna varnost v stavbah	<ul style="list-style-type: none"> določa bistveno zahtevo univerzalne graditve in uporabe objektov dostopnih vsem ljudem graditev prilagodljivih objektov
9.	Tehnična smernica za graditev TSG-I-001:2010 Požarna varnost v stavbah	Osnutek tehnične smernice TSG-I-001: 2018 Požarna varnost v stavbah	<ul style="list-style-type: none"> širjenje požara na sosednje objekte nosilnost konstrukcije in širjenje požara po stavbah evakuacijske poti in sistemi za javljanje požara ter alarmiranje naprave za gašenje in dostop gasilcev
10.	Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/06, 65/07 - odl. US, NPBI, 79/12 - odl. US)	Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A) (Uradni list RS, št. 7/18)	<ul style="list-style-type: none"> pooblaščen inženir s področja geodezije projektni obveščanje o spremembah v katastru dejanska raba zemljišč lokacijska izboljšava lastnik dela stavbe dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov v kataster stavb se vpiše več delov stavbe le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe delitev stanovanjske stavbe na več delov stavbe se za stavbe, zgrajene po 1. januarju 2003, izvede le, če je izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjske stavbe podatki v registru nepremičnin, spreminjanje podatkov z odločbo podatki o lastniku prekrški
11.		Uredba o dejanskih rabah zemljišč (Uradni list RS, št. 43/18), uporaba 1. 6. 2019	<ul style="list-style-type: none"> vrste dejanskih rab zemljišč, šifre vodijo v zemljiškem katastru vrste podrobnejših dejanskih rab zemljišč, šifre podrobnejše dejanske rabe zemljišč v zemljiškem katastru ...
12.	Uredba o podatkih o lastnostih nepremičnin v registru nepremičnin	Uredba o podatkih registra nepremičnin (Uradni list RS, št. 37/18)	<ul style="list-style-type: none"> podatki o parcelah iz zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb registrski podatki v registru nepremičnin
13.	Pravilnik o urejanju mej ter spreminjanju in evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 8/07 in 26/07)	Pravilnik o evidentiranju podatkov v zemljiškem katastru (Uradni list RS, št. 48/18 in 51/18 - popr.)	<ul style="list-style-type: none"> evidentiranja meje parcel in podatkov o zemljiškokatastrskih točkah način grafičnega prikazovanja mej parcel s parcelnimi številkami in zemljišči pod stavbo natančnost koordinat zemljiškokatastrskih točk vsebina in sestavine elaboratov za evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru, ureditve meje, nove izmere, parcelacije, pogodbene komasacije, izravnave dela meje, lokacijske izboljšave, za vpis zemljišča pod stavbo in spremembe bonitete zemljišča obvezna vsebina tehničnega poročila označitve meje v naravi določitev predlagane meje parcele vodenja zapisnika mejne obravnave označitev meje v naravi in meje parcele ob državni meji podatki o dejanskih rabah zemljišč v zemljiškem katastru podatki o dejanski rabi zemljišč pravila grafičnih presekov dejanskih rab zemljišč s parcelami način izračuna deležev dejanskih rab zemljišč mejne vrednosti razlike površin način izkazovanja podatkov o dejanskih rabah zemljišč pravila vzdrževanja podatkov o mejah občin z mejami parcel.
14.		Pravilnik o vrstah dejanskih rab dela stavbe in vrstah prostorov, ki pripadajo delu stavbe (Uradni list RS, št. 41/18)	<ul style="list-style-type: none"> podatki o parcelah iz zemljiškega katastra, stavbah in delih stavb registrski podatki v registru nepremičnin