

Graditev objektov

Predavatelj: JANKO TROBIŠ, univ. dipl. pravnik

Pripravila: BOJANA VERBEC, univ. dipl. pravnica

Graditev objektov

- Dovoljenje za gradnjo in uporabo nepremičnin.
- Uporaba in razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov in določitvi objektov državnega pomena.
- Ugotavljanje površine objekta oziroma posameznega dela na podlagi veljavnega standarda za računanje indikatorjev površine in prostornine stavb (SIST ISO 9836).

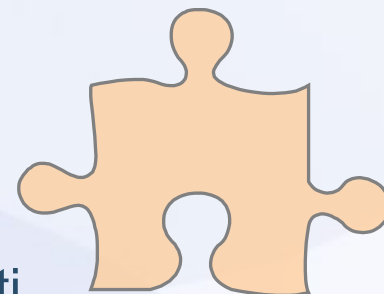
Gradbeni predpisi

Področje graditve objektov je urejal Zakon o graditvi objektov (ZGO, Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, s spremembami in dopolnitvami; ZGO), ki je veljal do 16.11.2017 in se uporablja do 31.5.2018.

ZGO je nadomestil Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljnjem besedilu GZ), ki velja od 17.11.2017 in se uporablja od 1.6.2018 dalje.

Pomen izrazov

- Graditev, gradnja, objekt, vzdrževanje objekta, stavba, klasifikacija CC SI.
- Zahteven, manj zahteven, nezahteven, enostven objekt.
- Gradbeno dovljenje, investitor, projektant.
- Dokazilo o pravici graditi, novogradnja.
- Komunalna oskrba.
- Začasen, nelegalen objekt, sprememba namembnosti.



Gradnja, graditev

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti.

Gradnja se začne na podlagi prijave začetka gradbenih del.

Graditev obsega projektiranje, dovoljevanje in gradnjo.

Gradnja brez gradbenega dovoljenja

Gradbeno dovoljenje za gradnjo in prijava začetka gradnje nista pogoj za:

- enostaven objekt, vzdrževanje objektov in vzdrževalna dela v javno korist,
- začasen objekt in
- izvrševanje izrečenega inšpekcijskega ukrepa.

Odstranitev objekta se lahko začne na podlagi prijave začetka gradnje.

Takšna gradnja ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom, predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi.

Začetek uporabe objektov

Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahteven objekt.

Objekte je treba uporabljati v skladu z uporabnim in gradbenim dovoljenjem.



Pristojnost za izdajo odločb v postopkih dovoljevanja

Za izdajo dovoljenj je pristojna upravna enota, na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja.

Za izdajo dovoljenj za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na okolje, je pristojno ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve.

Objekti državnega pomena

1. objekti splošnega družbenega pomen
2. objekti, v katerih se izvajajo protokolarne storitve
3. objekti, ki so posebnega pomena za varnost države
4. industrijske stavbe in gradbeni kompleksi
5. objekti prometne infrastrukture
6. cevovodi in elektroenergetski vodi
7. vodni objekti
8. objekti za ravnanje z odpadki
9. jedrski in sevalni objekti, razen objektov za potrebe zdravstva in veterine
10. drugi objekti, za katere je določena pristojnost ministrstva.

Nadzor

Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb opravljajo državni gradbeni inšpektorji, občinski inšpektorji ali skupni občinski inšpektorji ali inšpektorji, ki delujejo na določenem ministrstvu.

Zahteve za objekte

Vsi objekti morajo izpolnjevati bistvene zahteve (stabilnost, mehanska odpornost, varnost, zaščita pred hrupom..) glede na namen, vrsto, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta ter druge zahteve.

Objekti se rekonstruirajo, vzdržujejo ali se jim spreminja namembnost tako, da so izpolnjene bistvene zahteve.

Projektna dokumentacija

Projektno dokumentacijo izdela projektant. Podpišeta jo projektant in vodja projekta.

Je rezultat načrtovalskega procesa pri graditvi objektov in pomeni sistematično urejen sestav načrtov, tehničnih opisov, poročil, izračunov, risb in drugih prilog, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne ter tehnične značilnosti objekta.

Informacije o pogojih za izvajanje gradnje

Pristojni organi morajo investitorju pomagati in svetovati v zadevah, ki se nanašajo na upravne postopke, in dati osnovne informacije o postopkih, mnenjih, dokumentaciji in druge osnovne podatke, potrebne za pripravo dokumentacije in pridobitev dovoljenj.

Predodločba

S predodločbo pristojni upravni organ za gradbene zadeve odloči glede izpolnjevanja pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja.

Odločitve in pogoji so pri odločanju o izdaji gradbenega dovoljenja zavezujoči.

Postopek izdaje gradbenega dovoljenja

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži investitor na obrazcu.

Pristojni upravni organ znane mnenjedajalce seznani o začetku postopka in jih povabi k udeležbi z osebno vročitvijo.

Stranke v postopku, obravnava

- V postopku izdaje gradbenega dovoljenje sodeluje investitor kot stranka, stranski udeleženci, mnenjedajalci.
- Ustna obravnava se opravi, če so se v postopek priglasili stranski udeleženci in to lahko pripomore k pospešitvi in poenostavitvi postopka ali če je treba opraviti ogled, zaslišati priče ali izvedence.

Pogoji za izdajo GD

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če:

1. je gradnja skladna s prostorskimi akti
2. da sta dokumentacijo podpisala projektant in vodja projekta
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlga za izdajo mnenj
4. bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba
5. nameravana gradnja ne bo škodljiva
6. ima investitor pravico graditi
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo
8. je plačan komunalni prispevek.

Gradbeno dovoljenje za del objekta

Dovoljenje se lahko izda tudi za posamezni del objekta, ki pomeni funkcionalno celoto.

Vsebina gradbenega dovoljenja /1

Izrek:

1. osebno ime ali firmo in prebivališče ali sedež investitorja,
2. opis gradnje, vrsto objekta in pri stavbah ter gradbeno inženirskih objektih klasifikacijsko številko v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije vrst objektov,
3. navedbo parcelnih števil,
4. številko in datum dokumentacije ter firmo in sedež projektanta,
5. morebitne pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta,

Vsebina gradbenega dovoljenja/2

6. številko in datum vseh mnenj in navedba mnenjedajalcev,
7. veljavnost gradbenega dovoljenja,
8. ugotovitev, da nameravana gradnja nima škodljivih posledic na naravo,
9. omilitvene ukrepe, s katerimi se odpravljajo škodljivi vplivi nameravane gradnje na naravo,
10. navedbo, da se z dnem pravnomočnosti gradbenega dovoljenja razveljavi predodločba, ki je bila izdana investitorju.

Rok za izdajo GD

Rok za izdajo odločbe je dva meseca od vložitve popolne zahteve, razen če je potrebno usklajevanje z mnenjedajalci ali nadomeščanje mnenja.

Veljavnost GD

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve ne vplivajo na veljavnost gradbenega dovoljenja.

Gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi na podlagi zahteve investitorja.

Skrajšani ugotovitveni postopek

Izdaja gradbenega dovoljenja se lahko vodi po skrajšanem ugotovitvenem postopku, če investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priloži določeno dokumentacijo, mnenja, dokazila, izjave.

Integralni postopek za objekte z vplivi na okolje

Pri objektih z vplivi na okolje, se postopek izdaje gradbenega dovoljenja in postopek presoje vplivov na okolje iz zakona, ki ureja varstvo okolja, združita.

V integralnem postopku se izda gradbeno dovoljenje, ki združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja.

Pogoji za pridobitev uporabnega dovoljenja

Investitor kot edina stranka mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se vloži na obrazcu in priložiti določeno dokumentacijo.

Za spremembo namembnosti se priloži samo izjava nadzornika, da je sprememba namembnosti izvedena skladno z gradbenim dovoljenjem in da so izpolnjene bistvene zahteve.

Postopek izdaje uporabnega dovoljenja

Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja je popolna zahteva za izdajo uporabnega dovoljenja.

Uporabno dovoljenje se izda le za zahtevni objekt in objekt z vplivi na okolje v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda.

Upravni organ izda uporabno dovoljenje v 15 dneh od vložitve popolne zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja.

Evidentiranje

Upravni organ za gradbene zadeve po izdaji uporabnega dovoljenja obvesti pristojni organ za geodetske zadeve, ki na podlagi dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja objekt evidentira v zemljiški kataster, kataster stavb oziroma kataster gospodarske javne infrastrukture.

Legalizacija/1

Legalizacija izvedenih gradenj pred uveljavitvijo GZ

Dopustna odstopanja pri neskladnih objektih

Če je bila gradnja z dopustnimi odstopanji izvedena pred uveljavitvijo tega zakona, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

Z dnem dokončnosti uporabnega dovoljenja se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen.

Legalizacija/2

Zahteva

Če je stavba izvedena pred uveljavitvijo tega zakona in pomeni nelegalen ali neskladen objekt ali neskladno uporabo objekta, se lahko pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve v petih letih od uveljavitve tega zakona vloži zahteva za legalizacijo.

Legalizacija/3

Postopek legalizacije

Ko je zahteva za legalizacijo vložena, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo razen, če je bilo to nadomestilo že plačano.

Legalizacija/4

Z dnem dokončnosti odločbe se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen in da ima uporabno dovoljenje.

Legalizacija objekta ni mogoča za objekt, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004, če gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti.

Legalizacija/5

Objekti daljšega obstoja

Za objekt, ki je bil zgrajen brez gradbenega dovoljenja pred 1. 1. 1998 in od tega datuma obstaja v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu ter gre za stavbo, evidentirano v katastru stavb, ali če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture, v katastru gospodarske javne infrastrukture, se lahko na zahtevo investitorja, lastnika ali imetnika stavbne pravice izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja.

Legalizacija/6

Domneva izdanega gradbenega in uporabnega dovoljenja po ZGO-1

Šteje se, da imajo objekti, ki izpolnjujejo pogoje iz ZGO-1 ali pogoje iz Zakona o spremembah ZGO-1 iz leta 2007 pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje, o čemer se na zahtevo stranke izda odločba.

Organi

- **Upravna enota.**
- **Ministrstvo za prostor.**
- **Mnenjedajalci.**
- **Državni gradbeni inšpektorji.**
- **Občinski inšpektorji.**
- **Inšpektorji, ki delujejo na določenem delovnem področju.**

Udeleženci

- **Investitor.**
- **Izvajalec.**
- **Projektant.**
- **Nadzornik.**
- **Stranski udeleženci.**

Uporaba in razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov in določitvi objektov državnega pomena

Uredba se kot obvezna uporablja pri evidentiranju, zbiranju, obdelovanju, analiziranju, posredovanju in izkazovanju podatkov o gradnjah in objektih, projektiranju, dovoljevanju (Uradni list RS, št. 37/18).

Priloga 1: objekti, klasificirani glede namena uporabe

Priloga 2: vzdrževalna dela objekta.

Standard za računanje indikatorjev površine in prostornine stavb (SIST ISO 9836)

- Slovenski standard SIST ISO 9836 ureja način izračunavanja površine in prostornine objektov.
- Vrste površin so: bruto tlorisna površina, zazidana površina, površina intra muros, neto tlorisna površina, uporabna površina, površina konstrukcijskih elementov, komunikacijska površina in površina ovoja stavbe.
- Indikatorji površine in prostornine so namenjeni praktični uporabi kot podlaga za ocenjevanje kakovosti stavb ali kot pomoč pri načrtovanju.

Merske enote, definicije in osnovna načela računanje površin stavbe

- Merske enote

- ✂ Indikatorji površine se računajo iz tlorisnih in narisnih dimenzij stavbe in so izraženi v merskih enotah glede na vrsto računa (m^2 , m^3 , m^2/m^2 , m^3/m^3 , m^2/m^3 , m^3/m^2).

- Načela računanja

- ✂ Vodoravne in navpične ploskve se merijo po dejanskih dimenzijah. Po površinah ploskev se meri navpična projekcija na vodoravno ravnino (pri izračunu toplotnih izgub se mora vedno upoštevati dejanska površina). Površine so izražene v kvadratnih metrih na dve decimalni mesti.

Zazidana površina

- ✂ Površina zemljišča, ki jo pokrivajo dokončane stavbe.
- ✂ Določa jo navpična projekcija stavbe na zemljišče.
Vključene niso zgradbe ali deli stavb, ki segajo nad površino zemljišča, sekundarni deli (zunanja stopnišča..), površine pomožnih objektov.

Bruto tlorisna površina

- Je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod ali nad terenom, podstrešja, terase...
- Površina vsake etaže se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže. Omoti, fasadne obloge in parapeti so vključeni.
- Bruto tlorisna površina je sestavljena iz neto tlorisne površine in tlorisne površine, ki jo zavzema konstrukcija.

Površina intra muros

- Je bruto tlorisna površina, zmanjšana za tlorisno površino zunanjih sten.
- Določi se za vsako etažo posebej.
- Vključuje neto tlorisno površino in tlorisno površino notranjih sten.

Površina konstrukcijskih elementov

- Je del bruto tlorisne površine, ki ga sestavljajo tlorisne površine elementov, v katere ni mogoče vstopiti.
- Izračuna se kot razlika med bruto in neto tlorisno površino.

Neto tlorisna površina

- Je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor.
- Določi se za vsako etažo posebej.
- Računa se s svetlimi dimenzijami dokončne stavbe v višini tal, ne upošteva obrobe, pragove..., niso vključene površine konstrukcijskih elementov, okenskih odprtin ...
- Deli se na uporabno, tehnično in komunikacijsko površino.

Uporabna površina

- Je tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.
- Določi se za vsako etažo posebej.
- Delijo se po namenu stavbe in njihovi uporabi (sekundarne in primarne).

Tehnična, komunikacijska, površina ovoja stavbe

- Tehnična površina

- Je neto tlorisna površina prostorov, v katerih so tehnične instalacije (za odvod odpadne vode, oskrbo z vodo...). Vanjo so vključene tudi tlorisne površine glavnih postaj za tehnične instalacije.

- Komunikacijska površina

- Je neto tlorisna površina prostorov za komunikacijo znotraj stavbe (hodnikov, notranjih klančin...). Določi se za vsako etažo posebej.

- Površina ovoja stavbe

- Ugotavlja se za vsako stavbo ali dele stavbe, ki so na vseh straneh omejeni in pokriti. Vključeni so deli objekta pod in nad terenom.