

Pripombe na zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO 1E)

- Pripomba k členu 1 (točke 4.2.2, 4.3.3. in 4.5.2):

ZGO poleg investitorja določa sistemsko ureditev s štirimi udeleženci v postopku graditve (projektant, revident, nadzornik, izvajalec), ki opravljajo štiri storitve po tem zakonu (projektiranje, revidiranje, nadzor nad gradnjo in izvajanje gradbenih del) in morajo biti zaradi škode, ki bi jo lahko povzročili tretji osebi, zato tudi zavarovani (32. in 33. člen ZGO).

Odgovorni vodja projekta (OVP) je v dosedanjem zakonu termin, ki se uporablja za »vodjo projektiranja«. Njegova naloga je skrb za medsebojno usklajenost načrtov projekta, kar mora potrditi s podpisom in žigom. Za pravilnost svojega dela odgovarja s svojim pooblastilom (ki se mu ga lahko tudi odvzame), pri čemer pa je preko podjetja, v katerem je zaposlen oz. s katerim pogodbeno sodeluje zavarovan za odgovornost za škodo, ki bi jo povzročil.

Strinjamo se, da je lahko OVP le oseba, ki ji naročnik zaupa. Nikakor pa se ne moremo strinjati, da je to lahko katerakoli oseba, še posebej taka brez (zadostnih) izkušenj s področja projektiranja oziroma brez pooblastil in zavarovanj.

Menimo, da mora biti OVP pooblaščen inženir ali pooblaščen arhitekt, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta. Če je objekt zahteven, mora izpolnjevati pogoje za odgovornega projektanta za zahtevne objekte. Ni pa nujno, da je eden izmed odgovornih projektantov, ki izdeluje načrte za konkreten objekt. Še posebej pri večjih objektih je primerno, da je to ločena oseba, ker delo z vodenjem projektiranja v tem primeru zahteva celo osebo. Poleg tega menimo, da je v korist projektu (projektne dokumentaciji), da OVP prihaja od projektanta (pravna oseba), ki je v izdelavo prevzel celotno oz. večji del projektne dokumentacije, ker za kakovost njene izdelave tudi odgovarja (finančno).

Popolnoma smiselno enake pomisleke imamo pri novih definicijah za odgovornega vodjo revidiranja (OVR) in odgovornega vodjo gradbišča (OVG).

- Pripomba k členu 1 (točke 10.1.):

Opozarjamo, da se bo pri rednem vzdrževanju, če bo predlog sprejet, objektu lahko spremenila velikost, zunanji videz in zmogljivost. S tem se ne strinjamo. Za predlaganim stavkom mora biti namesto pike vejica ter sklop besed: **» velikosti, zunanje videza ter zmogljivosti.«**

- Pripomba k členu 3:

Nedoločena »enostanovanjskih stavb« v tem členu je sporna, zato predlagamo, da se ta termin točno določi. Po predlagani noveli je lahko enostanovanjska stavba poljubno velika, visoka, celo zahteven objekt. Predlagamo, da se omeji tako število etaž, kot višina, kot skupna bruto kvadratura objekta oz. tako kot je navedeno v 79.členu, ker se lahko gradijo enostanovanjske stavbe, z največ eno kletjo ter največ enonadstropne in z uporabno površino do 250 m² koristne površine.

- Pripomba k členu 10:

Sprememba ni potrebna.

Obrazložitev:

Za varovanje javnega interesa je bolje, da so osnovna natečajna pravila zapisana v Zakonu, saj Pravilnik ni poznan tako dobro kot Zakon. Tudi lažje se je sklicevati na Zakon kot na Pravilnik. To je pomembno še

zlasti, ker posamezni naročniki vidijo javni natečaj kot oviro v načrtovalskem postopku, medtem ko vsa načrtovalska praksa že zdavnaj kaže na to, da tisti, ki več vlagajo v začetne faze priprave investicije na dolgi rok objekte pocenijo, saj kakovostne rešitve in projekti zmanjšujejo tveganja za napake med gradnjo in uporabo ter omogočajo cenejše obratovanje in vzdrževanje objektov.

Javni natečaj je mednarodno priznan in v praksi dobro utečen postopek, ki govori v prid odgovornih naročnikov. Z javnim natečajem se zagotavlja strokovnost izbire najboljše rešitve in izbiro projektanta, ki je usposobljen izvedbe posla (javni natečaj je lahko tudi javno naročilo).

Pristojni zbornici (ZAPS in IZS) morata ohranjati pooblastilo za vodenje in organizacijo javnih natečajev, ker se s tem zagotavlja transparentnost, profesionalnost in strokovnost izvedbe postopka.

- **Pripomba k členu 12:**

Predlagamo, da se predlagani stavek dopolni z: **» kar se sprti objavlja ter ažurira na spletni strani Ministrstva«.**

- **Pripomba k členu 14:**

Predlagamo, da se:

- prvi odstavek dopolni s stavkom: **»Če pristojni soglasodajalec v predpisanem roku ne izda soglasja, se šteje, da projektnih pogojev ni.«**

- Drugo odstavek - stavek dopolni z: **» in ki so vezani na predmetno gradnjo.«**

- **Pripomba k členu 17:**

Predlagamo, da se:

- prvi odstavek dopolni z natančno navedbo, kakšne **»dokaze«** mora predložiti stranka, ki nasprotuje nameravani gradnji.

- **Pripomba k členu 18:**

Predlagamo, da se:

- Nov četrti odstavek dopolni tako, da se glasi:

- (4) Če prostorski akt zahteva obvezno priključitev objekta na komunalno opremo, **ta pa še ni zgrajena**, se šteje, da je pogoj izpolnjen, če je v projektni dokumentaciji predviden alternativni način, ki omogoča samooskrbo objekta.

- Utemeljitev: v nasprotnem primeru se lahko ob že zgrajeni komunalni infrastrukturi investitorji samovoljno odločijo in ne priključijo na skupno infrastrukturo, kar lahko pomeni razpad sistemov. Menimo, da je ta dikcija možna samo na območjih, kjer določene infrastrukture še ni zgrajene.

- **Pripomba k členu 20:**

- Menimo, da je prišlo pri predlogu do napačnega črtanja prve alineje, saj iz 21. Člena novele izhaja, da je pri izdaji gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta potreben tudi prikaz lege objekta na zemljišču. Menimo, da je omenjeni prikaz nujno potrebna priloga pri zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt. Predlagamo, da se glasi:

- **Pripomba k členu 21:**

- je prikaz odmikov možno prikazati na zemljiškokatasterskem načrtu vendar pod pogojem da so meje parcele urejene. V nobenem primeru osnova za prikaz ne more biti zemljiškokatastrski prikaz brez urejenih mej, saj omenjeni 3 m odmik ni relevanten.

- Predlagamo, da se predlagani stavek v 2 alineji spremeni tako, da glasi:

- **» Če iz prikaza lege objekta na zemljišču izhaja, da je oddaljenost od meje sosednjih zemljišč najmanj 3 m in so meje urejene, soglasje sosedov mejašev v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebno.«**

- **Pripomba k členu 26:**

Sprememba ni potrebna.

Komentar:

Večina javnih natečajev se izvaja na podlagi določb Zakona o javnem naročanju.

Določbe 13. in 14. člena Pravilnika na neposredno izvedbo javnega natečaja nimajo pomembnejšega vpliva, so pa ključne pri pripravi prostorskih aktov (OPN, OPPN, DPN). Urbanisti morajo imeti pri pisanju odlokov in uredb prostorskih aktov za območja, kjer je varovanje javnega interesa še posebej poudarjeno ustrezno pravno podlago.

- **Pripomba k členu 27,28,29,30:**

V celoti zavračamo predlagano rešitev izdaje potrdila o uporabnem dovoljenju za tiste objekte, ki so nedovoljene gradnje in izpolnjujejo predlagane pogoje iz 27. člena predloga ZGO-1E. Uveljavitev takšne rešitve bi pomenila legalizacijo večine nedovoljeno zgrajenih objektov zgrajenih ali rekonstruiranih v obdobju od 1.1.1967 do 25.6.2003 in to brez strokovne presoje, ali je takšen objekt skladen s prostorskimi akti, ali je okoljsko sprejemljiv in brez strokovne presoje, ali je takšen objekt varen za uporabo.

Strinjamo se, da je problem nedovoljenih gradenj v Sloveniji pereč in da so inšpekcijske službe preobremenjene. Vendar je problem treba reševati na način, da bodo v celoti zavarovani javni interesi in pravice državljanov. Zato je v prvi vrsti treba ločiti nedovoljene gradnje na:

- tiste ki bi jih na podlagi veljavnih prostorskih aktov in drugih predpisov lastniki že lahko legalizirali, torej pridobili gradbeno in uporabno dovoljenje v rednem postopku (in tega ne želijo storiti) in
- tiste, kjer so prostorski akti ali nedovoljene gradnje takšne, da takšnih dovoljenj lastnik ne more pridobiti. Le slednje je urbanistično-prostorsko in okoljsko treba preveriti z vidika njihove skladnosti z javnimi interesi.

V postopku urbanistično-prostorske in okoljske preveritve nedovoljenih gradenj nosilci urejanja prostora za področja iz 31. člena predloga ZGO-1E prostorsko in vsebinsko konkretizirajo javni varstveni interes in se opredelijo do posamične nedovoljene gradnje. Postopek preveritve se lahko izvede na podlagi načel prostorskega načrtovanja, določenih v drugem poglavju ZPNačrt-a. Tudi sicer ZPNačrt daje dovolj možnosti, da se z občinskimi prostorskimi načrti ali v posebnih primerih tudi z občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti ali državnimi prostorskimi načrti (ZUPUDPP) preveri sprejemljivost legalizacije nedovoljenih gradenj. Izkušnje kažejo, da so tiste občine, ki so že uspele uveljaviti občinske prostorske načrte omogočile „legalizacije“ številnih nedovoljenih gradenj. In lastniki takšnih gradenj množično pridobivajo gradbena dovoljenja. Žal zaradi popolne odsotnosti državnih evidenc podatka ni mogoče statistično preveriti.

Izdaja uporabnih dovoljenj za nedovoljene gradnje brez predhodne strokovne preveritve lahko poseže v ustavno pravico do zdravega življenjskega okolja. Znano je, da številni inšpekcijski postopki tečejo na podlagi prijave tretjih oseb, ki občutijo kratenje svojih pravic ali škodo, nastalo zaradi nedovoljene gradnje. Številni med njimi se bodo odločili, da bodo kratenje njihovih pravic dokazali v postopkih pred ustavnim sodiščem. Če država resnično želi razumno pristopiti k reševanju problematike nedovoljenih gradenj potem naj rešitev sledi v največji meri sledi uveljavljenim instrumentom v ZPNačrt in ZGO-1. Zato predlagamo, da je novela ZGO pripravljena tako, da :

- pospeši postopke priprave občinskih prostorskih načrtov,
- vzpostavi evidenco nedovoljenih gradenj,
- za evidentirane nedovoljene gradnje omogoči upravno prekinitev inšpekcijskih postopkov do uveljavitve prve priprave občinskih prostorskih aktov z dodanimi dvema leti za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- pospeši interes lastnikov nedovoljenih gradenj, da pridobijo potrebna dovoljenja z razumnim povečanjem nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč in
- prednostno odstraniti tiste nedovoljene gradnje, ki jih na podlagi urbanistično-prostorske in okoljske preveritve ni mogoče legalizirati.

Predlagamo, da se v sklopu novele ZGO dopolni tudi 79. člen – gradnja v lastni režiji

V prvem stavku prvega odstavka ni navedeno, da je gradnja v lastni režiji mogoča tudi za nezahtevne objekte.

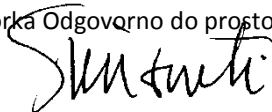
Predlagamo, da se v sklopu novele ZGO popravi poglavje: (stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja)

Ustavno sodišče z določbo št.: U-I-165/09-34 z dne 3. 3. 2011 je razveljavilo Prvi in drugi odstavek 62. člena ter 74.b člen Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 20/2011). Določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je ključni dejavnik pri skrajševanju postopka za izdajo gradbenega dovoljenja. Trenutno ZGO ne določa več kdo so stranke v postopku za izdajo GD in je to prepuščeno upravnemu organu. Menimo, da je potrebno ta del ZGO uskladiti z citirano odločbo ustavnega sodišča ter ponovno določiti način določitve strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V imenu skupine

Mag. Maja Simoneti

Koordinatorica Odgovorno do prostora!



Posredovano:

- Vlada RS, gp.gs@gov.si;
- igor.salamun@gov.si, tanja.bogataj@gov.si, luka.ivanic@gov.si, alenka.kumer@gov.si
- Skupnost občin Slovenije, info@skupnostobcin.si
- Združenje občin Slovenije, info@zdruzenjeobcin.si
- mediji
- partnerji OdP in spletna stran OdP

To mnenje skupine Odgovorno do prostora! je usklajeno med partnerji: Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije, Inštitut za politike prostora, Oddelek za krajinsko arhitekturo BF UL, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, Društvo krajinskih arhitektov Slovenije, Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije, Zveza geodetov Slovenije in Inženirska zbornica Slovenije.