



26.4.2013

**NAJPOGOSTEJŠA VPRAŠANJA IN ODGOVORI UPRAVNIH ENOT
PRI IZVAJANJU UREDBE O RAZVRŠČANJU OBJEKTOV
GLEDE NA ZAHTEVNOST GRADNJE**

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Sektor za graditev je po izvedbi posveta za upravne enote dne 11. 4. 2013 zbralo vprašanja udeležencev. Z namenom poenotenja upravne prakse pri izvajanju Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13) so v spodnji tabeli kot pripomoček zbrana vprašanja in odgovori nanje. V zvezi s tem pa opozarjamo, da so upravne enote pri svojem odločanju samostojne in neodvisne, ter pri odločanju niso vezane na kakršnakoli navodila. Zato imajo spodnji odgovori zgolj naravo splošnih priporočil upravnim enotam pri odločanju. Sektor za graditev z njimi ne želi in ne sme prejudicirati odločanja v konkretnih primerih, niti ne sme prejudicirati odločanja v konkretnih zadevah na 2. stopnji (odločanje o pritožbah na MZIP) ali na sodiščih (odločanje o tožbah na Upravnem ali Vrhovnem sodišču).

**1.
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.

**2.
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. zidanica 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



26.4.2013

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 zavriniti.

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.

**3.
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 zanjo sploh ni predpisan. Ker za enostavne objekte po ZGO-1 ni predvidena in tudi ni potrebna izdaja gradbenega dovoljenja, ne gre za upravno stvar. Zahtevnik 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.

**4.
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.).

**5.
Ali se lahko nezahtevni oziroma enostavni objekt izvede kot pomožni objekt k obstoječemu objektu, kot prislonec 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 prislonec, legalno zgrajen. Enako velja za primer, ko se nezahteven objekt ne prislonec, 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



26.4.2013

namreč za ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom.

6.

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 zavržena, 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. enostaven 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 zavrženja 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.

7.

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 protustaven. 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



26.4.2013

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.

8.

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.

9.

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 zunanje 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



26.4.2013

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 zunanega 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.

10.

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 Avtacad, 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.

11.

Kako v obrazcu za nezahtevni objekt prikazati objekte dimenzij, ki jih uredba omogoča kot



26.4.2013

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.

12.

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 naštetni 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 naštetni, 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 naštet 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.

13.

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.

14.

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



26.4.2013

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 GJl 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



26.4.2013

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.

15.

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.

16.

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.

17.

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 jasen 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



26.4.2013

- 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.

18.

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.



19.

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.

20.

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 kmetijski – 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 pritličnosti 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



26.4.2013

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.

21.

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.

22.

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 pritrilčni enoetažni izvedbi, samostojne ali prislonjene k stavbi), kot enostavni objekti štejejo do površine vključno 20 m², kot nezahtevni objekti pa do površine vključno 50 m². Omejitev 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.).

23.

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 fitnes, 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 našteti 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



26.4.2013

ne sodi v to kategorijo.
24. 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 kvadraturo (5000 m ² , točka 37 priloge 1).
25. 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.
26. 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.
27. V točki 5 priloge 2 je uvrščen podporni zid z ograjo. Ali navedena višina pomeni, da je lahko nezahteven 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.
28. Kakšna je razlika v izvedbi med grajeno oboro in oboro iz 18. točke priloge 2 razen tega, da je grajena obora nezahteven 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.



26.4.2013

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.

29.

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).

30.

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).

31.

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



26.4.2013

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.

32.

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.

33.

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.

34.

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)?



26.4.2013

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.

35.

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.

36.

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 pomožne 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.

37.

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.

38.

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



26.4.2013

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).

39.

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.

40.

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.

41.

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.

42.

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 ustrežata pogojem za enostavnega ali nezahtevnega objekta, se lahko uvrščata v to kategorijo, v nasprotnem primeru pa to postane manj zahteven objekt.

43.

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.

44.

Ali se občino poziva k priglasitvi udeležbe postopku kot stranka tudi za nezahtevne objekte po



26.4.2013

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 prigrasiti svojo udeležbo v postopku kot stranka.
45. 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.
46. 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.
47. 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.
48. 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.