



ČRNE GRADNJE

Krivje TOG SISTEM



Šefinja direktorata za prostor Tanja Bogataj o nemobilnih Slovencih, vzrokih za črne gradnje in lažjem pridobivanju gradbenih dovoljenj.

LANA DAKIČ
lana.dakic@finance.si

Letošnje leto bo odločilno za prostorsko ureditev. Ta teden je ministrstvo za infrastrukturo in prostor v javno obravnavo poslalo predlog zakona o **ravnanju z nedovoljenimi gradnjami**, do poletja sledi še osnutek prenove sistemske prostorske zakonodaje. Potrjena naj bi bila do sredine prihodnjega leta, ena ključnih idej pa je hitrejše in preprostejše pridobivanje gradbenih dovoljenj. Tanja Bogataj, generalna direktorica Direktorata za prostor pri ministru pravi, da bodo nadaljevali tudi, če vlada pade.

Katere so glavne rešitve predloga zakona?

Zdaj imamo razmeroma tog sistem. Občinski prostorski akti so zelo raznoliki, saj so v izvorni pristojnosti občin, dr-

žavni organi pri njihovi pripravi sodelujejo. Veljavna zakonodaja ne omogoča toleranc odstopanj od prostorskega akta in gradbenega dovoljenja in je to, kar je na papirju, težko spraviti v realnost, zakon bo vnesel določena odstopanja pod strokovno preverbo. Zakon predvideva postopek sanacijske legalizacije, saj določeni objekti nimajo dovoljenj, jih je pa po prostorskem aktu možno postaviti v točne gabarite, kot je v realnosti. Če bodo torej pogoji izpolnjeni, to je, da je objekt skladen s prostorskim aktom in gradbeno-tehnično ustrezen ter ni nekih varstvenih režimov, kot recimo poplavno območje, bo investitor lahko dobil odločbo o legalizaciji ali gradbeno dovoljenje, kot če bi šel po legalni poti. Bo pa moral pri tem plačati vse dajatve.

Zakaj Slovenci gradijo črne gradnje?

Veljavni sistem je pretog, ne omogoča nobenih toleranc, tako pri prostorskih aktih kot potem pri samem gradbenem dovoljenju. Tudi v preteklosti je bila morda stroka

vključena na napačnih mestih. Zdaj morata investitor in projektant porabiti veliko časa, da pripravita ustrezno dokumentacijo za gradbeno dovoljenje, namesto da bi bila pozornost usmerjena v kakovost izvedbe, v kakovost bivanja. To je gotovo velika ovira.

Ⓜ Bo odprava togega sistema naučila Slovence, da ne bodo več gradili na črno?

Do zdaj smo imeli že več legalizacij, a dokler ni tudi inšpekcijski nadzor učinkovit, poostren, je veliko dilem, ali bo tudi tokrat uspešno ali ne. Vlada se je odločila, da se bo vseeno soočila s tem vprašanjem in ga sistematično rešila, zato gremo po korakih. Je pa pomembno tudi izvajanje. Če bi zakonodajo že zdaj izvajali uspešneje, bi bil položaj drugačen, manj bi bilo tudi nelegalnih gradenj. Najbolj problematične so še vedno tiste nedovoljene gradnje na območjih, varovanih s posebnim režimom. Ponavadi niti niso tiste, ki so v naseljih.

Ⓜ Kako bo sistem bolj prožen?

Vzporedno s tem zakonom prenavljamo celosten sistem, da bo bolj učinkovit in prožen. Cilj prenove celostne systemske zakonodaje je povezati vse resorje. Ne tako, kot je zdaj, da je področje urejeno sektorsko, da imamo prostorsko in gradbeno zakonodajo, potem pa velikansko število sektorskih zakonodaj, ki predpisujejo dodatne pogoje in postopke. Prav ti so tisti, ki nam podaljšujejo postopke in velikokrat jih naredijo povsem nepregledne. Namen je vzpostaviti celosten enotni sistem, kjer bi se resorji vključevali na pravih mestih. To pomeni, da bi bile strokovne podlage usklajene že pri načrtovanju in že v fazi načrtovanja znana informacija za investitorja, kje lahko posega in kje ne, pod kakšnimi pogoji, sledita pa projektiranje in upravni postopek izdaje gradbenih dovoljenj.

Ⓜ Zakaj ne bi naredili amnestije za vse črne gradnje, nato pa nove preprosto porušili, brez odpustkov?

Vseeno mora biti neki prehod, ker si delimo odgovornost za razmere in ker gre za proces. Različne institucije na različnih ravneh, različni deležniki, skupaj s prebivalci. Namen je, da se celotna problematika nelegalnih gradenj evidentira, zajezi in da naredimo presek. Po tem zakonu se bodo prijavili vsi, ki imajo nedovoljene gradnje in jih bodo lahko, ob določeni sanaciji in finančnih stroških, sanirali. Tiste, ki jih ne bo mogoče, bo treba odstraniti.

Pri prenovi systemske zakonodaje pa je naš namen, da bodo v prihodnje kazni za nedovoljeno gradnjo višje in celo da se v povezavi s kazenskim zakonikom nedovoljena gradnja določi kot kaznivo dejanje. Gledamo večplastno in ne mislimo samo, da je kazen tista, ki nas bo vzgojila ali prisilila v drugačen odnos do prostora. Tudi institucije, ki so v to vključene, bodo morale delovati drugače, bolj učinkovito.

Ⓜ Koliko bi stala legalizacija črne gradnje?

Številke so zelo odvisne od meril, ki bodo sprejeta v nadaljevanju usklajevanja. Je pa usmeritev, da naj legalizacija ne bi bila cenejša, kot če nekdo gradi in ravna po legalni poti, kar pomeni določeno finančno kazeno za tega, ki je nedovoljeno gradil. Pri tem pa neskladne gradnje do določenega obsega ne bodo finančno obravnavane enako kot nelegalne.

Ⓜ Torej ne bodo visoke odškodnine kot na Hrvaškem? Se bomo zgledovali po njihovi zakonodaji?

Spremljamo tudi druge države in se poskušamo naučiti iz njihovih napak, ne nazadnje tudi naših iz preteklosti. Na Hrvaškem so zakon od njegove uveljavitve že večkrat popravili, prilagodili organizacijo, spopadli so se z velikanskim

prilivom vlog, ustanovili posebno službo, da se zdaj ukvarja s tem projektom. Poskušamo upoštevati pomanjkljivosti drugih sistemov, seveda pa tudi odgovoriti na očitke, da ti, ki so nedovoljeno gradili, ne bi bili nagrajeni in da ne bi spodbudili take prakse v prihodnje. So pa za pojav nedovoljenih gradenj v posameznih državah različni razlogi, zato so tudi postopki reševanja tega vprašanja različni.

Ⓜ Kakšen izkupiček pričakujete od te legalizacije?

Pričakujemo, da bodo objekti evidentirani z določenim statusom, da jih bomo lahko sistematično obravnavali in reševali, da bodo lahko pridobili ustrezno dokumentacijo. Vzporedno predvidevamo, da bo do polovice prihodnjega leta veljala prenova prostorske in gradbene zakonodaje, kjer bodo pogoji ali omejitve za naprej in bo jasno napisano, da se nedovoljene gradnje po tem datumu ne dopuščajo in tudi veljajo strožji pogoji. Vse to bo imelo gotovo tudi finančne pozitivne učinke, vendar ne takoj.

Ⓜ Kmetija Bužekijan stoji na kmetijskem zemljišču in naj bi dobila že odločbo o rušenju. Jo bo po novem možno legalizirati?

Konkretnih primerov ne bom komentirala, ker so inšpekcijski postopki uvedeni oziroma v teku, zato se ministrstvo do njih ne more in ne sme opredeljevati. V dozdajšnjih usklajevanjih je kmetijsko ministrstvo zagovarjalo stališče, da bi na kmetijskih zemljiščih primarno dovoljevalo objekte, ki so namenjeni kmetijski rabi in dejavnosti ali s katerimi se ne poslabšuje kakovost kmetijskega zemljišča prek določene meje. A ti pogoji še niso dokončni in je tudi od medresorskega usklajevanja odvisno, kakšne pogoje bo na tem področju določal zakon.

Ⓜ Bi lahko prej legalizirali posestvo družine Türk nad Sečovljami, ki je bolj zasebni objekt, ali turistični objekt, kot je Bužekijan?

Po novi zakonodaji bi pogledali, kaj je v prostoru in katera pravila veljajo za možno sanacijo. Čeni težav, denimo pri enostavnih objektih, bi jih lahko legalizirali, če pa so, jih bo treba odstraniti. Ta dva po teh merilih nista enostavna in ju ne morem preprosto označiti, kateri bi lažje, kateri pa sploh ne.

Ⓜ Predvidena je okrepitev nadzora v zgodnji fazi gradnje. Bodo inšpektorji več na terenu?

Da. Vzporedno s tem zakonom tudi informacijski sistem, ki bo vseboval zbirko upravnih aktov. To pomeni, da bomo vsi upravni organi imeli dostop do izdanih dovoljenj in odločb. V ta sistem se vnašajo odločbe inšpekcije, upravnih enot, mnenj ministrstev, ki bodo spremljali, kaj se dogaja v prostoru, in tudi ukrepali. Na ministrstvu izvajamo več aktivnosti za boljše delovanje posameznih služb. En del bomo dosegli z ukrepi ob tem zakonu, še več pa ob celostni prenovi sistema urejanja prostora in graditve objektov.

Ⓜ V osnutku zakona je predvidena amnestija za gradnje, ki so starejše od 20 let. Zakaj ne recimo 10?

Zato, ker smo leta 1995 imeli reorganizacijo lokalne samouprave. Takrat smo prešli z manjšega števila občin na večje in je pristojnost izdajanja gradbenih dovoljenj prešla z občin na državo. Skoraj nemogoče bi bilo v postopku za več kot 20 let nazaj dokazovati podlage, na temelju katerih so bili ti objekti zgrajeni - takrat veljavni prostorski akti in takrat veljavni gradbeni standardi, in to presojati s standardom, ki velja danes. Če bi bilo krajše obdobje, pa bi bilo težko dokazovati standard, prav

tako od vstopa v EU veljajo strožje zaveze in standardi na področju okolja. Poleg tega so to objekti, ki so v prostoru več kot 20 let in do zdaj niso bili inšpekcijsko preganjani, zato se štejejo, da niso problematični za prostor.

📌 Ponavadi se zaplete že pri rednem pridobivanju dovoljenj, podjetja za investicije v stavbe čakajo na številna dovoljenja različnih organov. Se bo to poenotilo?

Vlada je novembra lani potrdila izhodišča za prenovo sistema urejanja prostora in graditve objektov. V okviru celostne prenove zakonodaje pripravljamo krovni zakon s področja urejanja prostora in graditve objektov, ki bosta uzakonila enotni sistem prostorskega načrtovanja, oblikovanja projektnih rešitev, dovoljevanja in gradnje. Trenutno so ti sistemi ločeni in je tu in tam usklajevanje v prostoru skoraj onemogočeno, imamo preveč nosilcev urejanja prostora in soglasodajalcev, katerih zahteve so velikokrat med seboj neusklajene, posamezne faze v postopku se ponavljajo. Velika pomanjkljivost zdajšnjega sistema je tudi področje pridobivanja in opremljanja zemljišč za gradnjo, kar se je izkazalo tudi pri davku na nepremičnine. Več let ni bilo interesa, da bi se to področje bolj celostno uredilo, kar je pomembno za investitorje, predvsem na področju komunalnega prispevka, opremljenosti zemljišč za gradnjo. Ker je prostorsko načrtovanje na lokalni ravni v izvirni pristojnosti občin, je z vidika poseganja države z enotnimi pravili, zahtevami in omejitvami treba ves čas tehtati, do kod in kako lahko država posega na to področje. Po novem pa bo ministrstvo za prostor krovni nosilec na področju urejanja prostora in graditve objektov, drugi resorji pa bi se vključevali v tisto fazo, kjer so predvideni, in v obsegu, ki je potreben za strokovno odločanje o optimalni rešitvi.

📌 Omenili ste informacijski sistem.

Da. Na ministrstvu smo v sodelovanju z Gursom in MNZ pripravili program projektov eProstor. Znotraj njega je projekt vzpostavitve in delovanja prostorskega informacijskega sistema. Namen in cilj projekta je prevetrili procese na področju prostorskega načrtovanja, umeščanja v prostor in dovoljevanja ter zagotovitev ustrezne informacijske podpore tem procesom ter deležnikom in uporabnikom v teh procesih. Govorimo o eGradnji in ePlanu. V primeru gradbenih dovoljenj bomo imeli standardiziran obrazec vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, postopek se bo vodil elektronsko in povezoval zdaj nepovezane baze podatkov, ki bodo upravnim organom in investitorjem v pomoč v teh postopkih. Vse aktivnosti seveda še ne bodo izvedene v letu dni, ko bo predvidoma uveljavljena prenovljena prostorska in gradbena zakonodaja, ampak se bo sistem dograjeval. Tako da bi morali biti ti postopki vse bolj učinkoviti, saj bo potekalo v standardizirani elektronski obliki in na koncu bo izdano e-gradbeno dovoljenje. Z obrazcem bomo sčistili dokumentacijo na tisto, kar je res potrebno za odločitev, hkrati pa bodo omogočene tudi sledljivost, preglednost, lažja obvladljivost.

📌 Kdaj se bo uresničila napoved ministra Viranta, da bo investitor v 30 dneh dobil gradbeno dovoljenje?

Z MNZ intenzivno sodelujemo pri naših prizadevanjih zagotoviti hitrejše, učinkovitejše postopke umeščanja v prostor in dovoljevanja, vendar ne moremo le z zakonodajo in izvajanjem toliko pospešiti. Pomembno je uporabiti možnosti, ki nam jih ponuja tehnologija, zato vse skupaj teži k tej standardizirani obliki obrazca za pridobitev gradbenega dovoljenja in informacijski podpori postopkov. Po vzpo-

stavitvi takega sistema bodo tudi kratki roki lahko realnost.

📌 Kdaj bo znan osnutek nove sistemske zakonodaje ureditve prostora?

Želimo ga čim prej. Namen je, da bodo poleti pripravljene prvi osnutki zakona, na vladi naj bi bil potrjen do konca leta, potrditev v DZ pa načrtujemo sredi leta 2015.

📌 Zaradi nepremičninskega davka so ljudje množično urejali podatke. Smo Slovenci leni in se premaknemo samo takrat, ko nas udari po denarnici?

Ne, za položaj, kot ga imamo v družbi, smo odgovorni vsi, tako institucije, ki delujemo na tem področju, kot lastniki nepremičnin. Če upravni organ ni aktiven ali mu ne uspe izvajati vseh aktivnosti, je težko samo kazati s prstom na drugega. Je pa res, da lastninska pravica ni samo pravica, ampak tudi dolžnost. Ne da smo leni, morda se premalo zavedamo, da imamo tudi dolžnost skrbeti za to pravico, ki tudi pomeni, da ne glede na to, da je zemljišče naše, na njem ne moremo graditi karkoli, kjerkoli ali v kakršnekoli obsegu. Gre tudi za odnos do prostora, jasno prostorsko politiko in usklajenost različnih področij.

📌 Stališče vlade je, da bi z nepremičninskim davkom oživili nepremičninski trg. Bi to šlo ali smo preveč navezani na svoje nepremičnine?

V Sloveniji imamo precejšnjo nemobilnost prebivalstva. Imamo velike nepremičnine, enostanovanjske hiše, ki so se gradile za več generacij, zdaj pa ostajajo prazne, saj si mlajši gradijo nove hiše ali se odseljujejo na lokacije, kjer so delovna mesta in druge storitve. Verjetno je utemeljeno vprašanje, ali zmoremo takšno breme, ki ga takšne nepremičnine pomenijo. Davek na nepremičnine je eden od instrumentov tudi prostorske politike, vendar mora biti ustrezno vključen v celotni sistem prostorske politike in različnih instrumentov za njeno izvajanje. Razvoj naj bi se spodbujal v naselja, ne pa v razpršeno gradnjo, ker je to drago. Gre za širše vprašanje, vprašanje prostorskega razvoja in usklajenost javnih politik.

📌 Nepremičninski davek je predvideval tudi možnost obremenitve nepremičnine, če pač lastniki ne bi zmogli plačevati. Na koncu bi nam tako ostale velike hiše z enim prebivalcem na osamelih območjih, kjer ne bo zanimanja za življenje ...

To je resen pomislek in tudi težava, s katero se na določenih področjih že srečujemo. Na ministrstvu pripravljamo predlog novega nacionalnega stanovanjskega programa, ki predvideva ukrepe predvsem na področju spodbudne najemniškega trga, večje dostopnosti do stanovanj za različne ciljne skupine, večje mobilnosti prebivalstva in sanacije stanovanjskega fonda.

📌 Kdaj lahko pričakujemo nacionalni stanovanjski program?

Osnutek je v pripravi, je pa veliko različnih interesov in pogledov na stanovanjsko področje - od tega, da je treba sprostiti trg, do tega, da mora država zagotavljati pogoje za rešitev stanovanjskega vprašanja in ustrezno poskrbeti predvsem za socialno šibke. Program pripravljamo na našem ministrstvu. Očitek prejšnjemu programu je bil, da je bil črka na papirju, da so bili cilji in ukrepi lepo napisani, da pa se ni izvajal in da imamo na tem področju še vedno veliko nerešenih zadev. Temu bi se radi izognili, zato ni hitenja, ker so danes razmere še težje. Zaradi davčne zakonodaje intenzivno sodelujemo tu-

Page: 2

Reach: 0

Country: SLOVENIA

Size: 1342 cm2

Kazalo

4 / 4

di s finančnim ministrstvom, pri socialnem delu pa tudi z ministrstvom za delo. Vprašanje je tudi, kaj zagotavlja država in kaj občine.

Ⓜ In če vlada pade, kaj bo z vsemi temi pripravljenimi zakoni?

Sama priprava zakonodaje načeloma ni toliko odvisna od vlade, bi pa se poznalo, kot se denimo pri nacionalnem stanovanjskem programu, ki ga prav zaradi zamenjav vlad v prejšnjih letih pripravljamo že dve leti. Zamenjave vlad lahko povzročijo tudi druge vsebinske usmeritve ali

prioritete. Vemo, kje v sistemu so pomanjkljivosti in katere stvari je treba strokovno čim prej ustrezno urediti, ne glede na vlado, katerakoli že bo. Tudi pri prostorski in gradbeni zakonodaji je prava vsebina, gremo v pravo smer, a skrbi me le, da bi zamudili priložnost pripravljenosti vseh deležnikov za spremembo in izboljšavo sistema in bi se to oddaljilo od zdaj določenega časovnega načrta.

Celoten intervju si lahko preberete na spletu (www.finance.si/8800809).



Veljavni sistem je pretog, ne omogoča nobenih toleranc, tako pri prostorskih aktih kot potem pri samem gradbenem dovoljenju. Tudi v preteklosti je bila morda stroka vključena na napačnih mestih.

1/3

**nedovoljenih gradenj
stoji na kmetijskih
zemljiščih.**

9

**tisoč inšpekcijskih
postopkov se vodi
o nelegalnih in
neskladnih gradnjah.**

400

**tisoč neskladnih gradenj
naj bi bilo v Sloveniji.**