

OSNUTEK ZAKONA O SPREMEMBAH GRADBENEGA ZAKONA - Pripombe in predlogi IZS

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu

Nekoliko se spremenijo veljavne definicije. Eden ključnih pogojev pri poseganju v prostor je zahteva po skladnosti posega z veljavnim prostorskim aktom. Zato je dopuščanje samooskrbe mimo prostorskega akta v nasprotju z načeli urejanja prostora, zlasti načelom usmerjanja poselitve. Obstoječa definicija tudi ni v skladu s 150. členom Zakona urejanju prostora, zato je predlagano črtanje besedila, da glede samooskrbe ni treba upoštevati prostorskega akta.

Predlagano je tudi črtanje besede razveljavljeno pri definiciji nelegalnega objekta. Pojem razveljavitve namreč pomeni, da iz razveljavljenega upravnega akta ne morejo nastati nove pravne posledice, že nastale pravne posledice pa ostanejo. Zato objekt, ki je bil legalno zgrajen (na podlagi in v skladu z gradbenim dovoljenjem ki je bilo kasneje razveljavljeno), ne more postati nelegalen objekt in bi ga bilo ob pogojih iz zakona mogoče celo odstraniti. To bi bilo v nasprotju z načelom pravne varnosti.

Dodati je potrebno definicijo projektne dokumentacije, saj v praksi marsikdo ne razume, da je dejansko izdelana projektna dokumentacija v procesu graditve objektov precej obsežnejša, kot se jo uporabi za upravne postopke.

Definicijo spremembe namembnosti je potrebno dopolniti, saj za spremembo namembnosti ni predvidena prijava gradnje, posledično tudi ne predaja dokumentacije za izvedbo gradnje, v kateri se sicer v skladu z novim zakonom dokazujejo bistvene zahteve. To ni vedno logično niti v okviru podrazreda enotne klasifikacije, saj se tudi znotraj teh podrazredov koristna obtežba lahko bistveno spremeni, kar pa neposredno vpliva na izpolnjevanje bistvenih zahtev, konkretno npr. na zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti objekta, zato je v tem primeru potrebna ponovna statična presoja celotnega objekta. Sprememba obtežbe na delu objekta lahko še posebej v primeru potresnega vpliva izrazito vpliva na mehansko odpornost in stabilnost celotnega objekta. V primeru spremembe namembnosti je torej potrebno preveriti, ali se predvidena obtežba glede na predvideno pri obstoječi namembnosti spremeni ali ne. V kolikor se spremeni, se mora tak poseg izvesti po postopkih za rekonstrukcijo, saj je za rekonstrukcije predvidena prijava del in s tem predaja oz. zagotovitev izdelave dokumentacije, v kateri se dokaže izpolnjevanje bistvenih zahtev, v primeru presežene nosilnosti objekta pa predvidi ojačitvene ukrepe. Mehanska odpornost in stabilnost objektov se v skladu s Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov določa v skladu s standardi EUROKOD, del katerega je tudi serija standardov SIST EN 1991, ki obravnavajo koristne obtežbe objektov glede na namembnosti objektov.

Dodana je definicija večjih vzdrževalnih del, ki bi pomenila tudi poseg v konstrukcijo in druge elemente ter tudi večje inštalacijske preboje. V samih členih smo definirali, da se pojem »druge elemente« nanaša le na tiste elemente, ki izkazujejo upoštevanje bistvenih zahtev za objekte. Kaj točno bi bila ta dela, naj bi določila spremenjena Uredba o razvrščanju objektov, bila pa bi nekaj več od običajnega vzdrževanja in nekaj manj od rekonstrukcije, zajemala pa bi le dela, ki v skladu z dosedanja Uredbo o razvrščanju uvrščajo med vzdrževalna dela. Dodatno lažjanje postopkov pri rekonstrukcijah namreč iz varnostnega vidika ne bi bilo upravičeno. S tem se želi na lažji način omogočiti izvedbo nekaterih del, zlasti v večstanovanjskih objektih. Za ta dela ne bi bilo treba pridobiti gradbenega dovoljenja, bi se pa prijavilo začetek gradnje. Posledično tej novi definiciji se spremeni tudi definicija vzdrževalnih del.

Seznanjeni smo s predlogom ZAPS-a po spremembi naziva projektanta v projektivni biro. V IZS se s spremembo naziva ne strinjamo, saj so se uporabniki s prejšnjim zakonom ZGO komaj naučili nove terminologije, zato bi bilo ponovno spreminjanje izrazov škodljivo, imelo pa bi tudi vpliv na druge zakone in podzakonske akte.

Kot začasen objekt se poleg tistih, ki so namenjeni prireditvam ali sezonski ponudbi, doda še začasni objekt, ki je namenjen drugim začasnim potrebam (kot npr. v kmetijstvu

Začasni objekti za prireditve in sezonsko ponudbo so namreč zelo omejeni, vsakdanje potrebe pa zahtevajo poleg teh namenov še postavitev za druge potrebe, ki pa so začasnega značaja. Ta začasnost je omejena na največ eno leto, sicer ne gre za začasen objekt. Izhajati je treba iz začasnosti namena. Tako kot za ostale vrste objektov bo merila za začasne objekte določila uredba Vlade. Zato bo treba obstoječo Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) najmanj dopolniti z merili za razvrščanje začasnih objektov (glede na potrebe) in z načinom zagotavljanja bistvenih zahtev za te objekte. V primeru mehanske odpornosti in stabilnosti objektov mora npr. biti objekt odporen na raznovrstne obtežbe, ki so odvisne od lokacije postavitve (obtežba vetra, snega, potresa...).

Za zahtevne objekte je predvidena višja stopnja obdelave in kontrole v vseh fazah graditve, kar pa je zagotovo potrebno tudi za objekte, kjer so posledice porušitve izredno velike ali za objekte, pri katerih je njegova integriteta med naravnimi in drugimi katastrofami vitalnega pomena za civilno zaščito.

V 1. členu se dodajo še naslednje termine in definicije:

Potrebno je definirati kaj je »načrt« v povezavi z nujno uvedbo pojma »vodja načrta«, kot tistega pooblaščenega inženirja ali arhitekta, ki odgovarja za strokovne rešitve v posameznem načrtu.

Doda se pojem »vodja investicije«, ki vsaj pri zahtevnih objektih kot strokovna pravna oseba zastopa Investitorja in odgovarja za vse zahteve, ki mora po Gradbenem zakonu izpolniti Investitor ter je odgovoren za bistvene odločitve. Opravlja lahko tudi funkcije nadzornika po pooblastilu investitorja.

Doda se nujno pojasnilo za uporabljen termin »zmogljivost objekta«, tako, da je ta vezan na določene parametre.

Doda se nova točka, ki pojasnjuje kaj je Izvedenec in kakšni so pogoji za Izvedence (kjer koli se ti v GZ pojavljajo).

Doda se nova točka: »Vodja posameznih del«. Ponovna uvedba tega pojma je nujna, saj le to jamči, da se lahko za strokovna področja posameznih strok lahko izvaja enakopraven dialog med Nadzornikom, Projektantom in Izvajalcem. To je tudi primerna rešitev, ko je na gradbišču samo en Izvajalec. Uvedba tega izraza je nujna tudi z vidika pridobivanja referenc posameznikov.

Ponovno se vpeljujeta tudi izraza revizija in revident. To se izkazuje kot nujnost predvsem pri zahtevnih objektih. Manko je najočitnejši pri zagotavljanju varnosti objektov. Vsebina in oblika revizije bo morala biti podrobneje pojasnjena v pravilniku.

K 5. členu

Deloma je spremenjena pristojnost Ministrstva za okolje in prostor za izdajo dovoljenj za določene objekte. Iz nabora državnih objektov, za katere izdaja gradbeno in uporabno dovoljenje ministrstvo, so črtani objekti za opravljanje bolnišnične dejavnosti s 70 posteljami ali več, vodni objekti, namenjeni izvajanju celovitih ukrepov doseganja dobrega stanja voda v skladu z načrtom upravljanja voda in aktom, ki določa program ukrepov upravljanja voda ter objekti za obdelavo živalskih odpadkov kategorije 1 in 2. Dodana pa je pristojnost ministrstva v primeru, če gre za strateško investicijo, za katere izvedbo je potrebna gradnja. V primeru sklepa Vlade RS iz 23. člena Zakona o spodbujanju investicij (Uradni list RS, št. 13/18) je za izdajo dovoljenj za gradnjo objektov, ki so potrebni za izvedbo strateške investicije, pristojno ministrstvo za okolje in prostor. V skladu s 6. členom navedenega zakona, v primeru, če gre za strateško investicijo, ministrstvo, pristojno za gospodarstvo v sodelovanju z ministrstvom, pristojnim za okolje in prostor, vodi aktivnosti projektnega vodenja strateških investicij in usklajuje procese pridobivanja dovoljenj ob spremljanju v naprej določene časovnice za vsako strateško investicijo, če investitor s projektnim vodenjem soglaša. Te zaveze ministrstvo, pristojno za okolje in prostor, ne bi moglo izpolniti, če bi bila pristojnost za izdajo gradbenega in uporabnega dovoljenja na upravni enoti, saj je ta pri vodenju postopka povsem samostojna. Na novo je predpisana pristojnost upravne enote, če gre za izdajo odločbe v zvezi z legalizacijo po določbah V. poglavja (odločba o zahtevi za legalizacijo, dovoljenje za objekt

daljšega obstoja, odločba po 118. členu), razen za objekte državnega pomena. Takrat je tudi za legalizacijske odločbe pristojno ministrstvo. Sprememba je tudi v pristojnosti v zvezi z objekti z vplivi na okolje. V primeru gradnje teh objektov bi bilo ministrstvo pristojno le za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku. To pomeni, da ne bi bilo pristojno v primeru, če gre za objekt, za katerega bi bilo že izdano okoljevarstveno soglasje (pred uveljavitvijo Gradbenega zakona ali na podlagi njegovih prehodnih določb), in bi bilo treba izdati gradbeno dovoljenje v običajnem postopku.

Zaradi ekonomičnosti postopka je določeno tudi, da organ, ki je izdal gradbeno dovoljenje, izda tudi uporabno, kar po sedaj veljavni določbi ni bilo določeno in so bili primeri, da je npr. upravna enota izdala gradbeno dovoljenje, za uporabno pa je bilo pristojno ministrstvo, ki (predhodno) objekta ni poznalo.

Opozarjamo, da določitev, da se posamezne strateške investicije uvrstijo v Objekte državnega pomena ne pomeni poenostavljanja, ampak daljši postopek preko pridobitve DPN ali v združenem postopku.

K 6a. členu

Opozorilo, da gradbeno in uporabno dovoljenje ni predloženo in kakšna tveganja to za sabo lahko prinaša mora biti pisno zabeleženo. Posledice za kupca so namreč lahko izredno hude in lahko pomenijo izgubo življenjskih prihrankov ali pa celo nevarnost za življenja bodočih uporabnikov.

K 7a. členu

Ukinitvev revidentov in obvezne revizije projektne dokumentacije se je v praksi izkazala kot zgrešena odločitev. Kakovost projektne dokumentacije je drastično padla, kar je še posebej zaskrbljujoče v delih, ki vplivajo na varnost objektov. Jasno je, da bo ob izrednih dogodkih to prej ali slej vodilo v usodnejše odpovedi konstrukcije objektov ali požarov. Z opustitvijo revizije se pri investiciji na kratek rok sicer nekaj malega prihrani, na dolgi rok pa to nikakor ne drži.

K 8. členu

Člen je spremenjen po predlogu stroke, saj projektant projekta za izvajanje gradnje ne more podati izjave, da je gradnja v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, če je ne more spremljati. Zaveza, da mora investitor omogočiti projektantu spremljanje gradnje, v obstoječem zakonu ni navedena, je pa to nujno.

Kot nujnost se pri zahtevnih objektih izkazuje potrebnost imenovanja Vodje investitorja, ki odgovarja za vse strokovne obveznosti Investitorja in je strokovnjak, ki lahko zagotovi tako ustrezno izvedbo projektne naloge, kot tudi ustrezno pripomore k reševanju vprašanj, ki nastopajo med gradnjo, po pooblastilu investitorja pa lahko izvaja tudi naloge revizije ali nadzora.

K 8.a členu

V 12.členu se v 3. odstavku briše besedilo »ki glede na namen gradnje prevladuje«. S tem potrjujemo vlogo, ki jo GZ daje »vodji projekta«, ta pa je vezena na znanja koordiniranja, vodenja projekta, usklajevanja, ne pa na namen gradnje. S tem predlogom se tudi izognemo stalnim in nikoli rešljivim dilemam, katera stroka prevladuje.

Seznanjeni smo tudi z predlogom ZAPS-a, da naj se naziv vodja projekta nadomesti z izrazom vodilni projektant. S tem predlogom se nikakor ne strinjamo, saj bi to povzročilo ponovno zmešnjavo med uporabniki, ki so se na izraze že privadili, poleg tega v taki spremembi vidimo še nadaljnje poglobljanje že tako pereče problematike vodenja projekta. Pri tem opozarjamo tudi na nesmiselnost imenovanja »Vodilnega načrta«, prej »skupnega načrta« ali po starem »vodilna mapa«. Naziv »vodilni načrt« in njegova implikacija v praksi je pri PZI in PID pravi absurd.

1. odstavek 12. člena je potrebno dopolniti in uskladiti z 11. členom tako, da bo jasno, da lahko

s posameznimi projektanti pogodbe sklene tudi investitor direktno. Projektant naj bo za sklenitev podizvajalskih pogodb z drugimi projektanti, ki razpolagajo s svojimi pooblaščenimi arhitekti in inženirji ustreznih strok s primernim strokovnim znanjem in izkušnjami, s katerimi sam ne razpolaga, zavezan šele, če pogodb ne sklene investitor.

V ta člen bi bilo nujno uvesti obrazložitev pojma in namena »vodja načrta«, kot tistega pooblaščenega inženirja ali arhitekta, ki odgovarja za strokovnost posameznega načrta.

K 8.b členu

Seznanjeni smo tudi z željo ZAPS-a, da bi njihovi člani lahko pridobili pooblastilo za vodenje del, ter da jim je bilo pooblastilo nekdanje neupravičeno odvzeto (podobno lahko gradbeniki trdijo za pooblastilo za arhitekturno načrtovanje enostanovanjskih objektov). Nikakor se ne strinjamo z njihovim predlogom. V nekaterih državah v tujini arhitekti res lahko sodelujejo pri izvedbi, vendar je pojem arhitekta tam po znanju in strokovni izobrazbi drugačen od naših arhitektov. Pri nas gradbena dela tradicionalno vodijo gradbeniki, prav tako gradbeniki večinoma vodijo gradnjo v celoti (razen pri posameznih specialnih objektih, ki jih vodijo inženirji drugih strok), saj so za to posebej izšolani. Ker so arhitekti izrazito specializirani za projektiranje in ne za izvajanje del, zadostnih znanj za vodenje del pa nimajo, je po našem mnenju nedopustno že njihovo vodenje nadzora (razen v posameznih redkih izjemah kot je npr. sprememba namembnosti), še toliko bolj je zato sporno vodenje del. Predvsem gradbena stroka temu izrazito nasprotuje.

DODAN 8.c člen, v katerem predlagamo črtanje besed »iz stroke, ki glede na vrsto del prevladuje«. S tem smo podali pravo vlogo »vodji nadzora«, ki ima po GZ vlogo nadzornika s specifičnimi znanji in referencami, ki niso vezane na »prevladujoča dela«. Torej je lahko katerikoli pooblaščen inženir ali arhitekt, ki ta znanja ima imenuje ga Nadzornik. S tem se tudi izognemo stalnemu in nedoločljivemu dokazovanju, katera dela prevladujejo.

DODAN 8.d člen, v katerem so podrobneje opredeljene naloge izvedenca (revidenta). V nasprotju z nekdanjimi revidenti, ki so bili imenovani s strani investitorja, bi bili sedanji izvedenci (revidenti) imenovani s strani upravnih enot, ki jih ti izberejo s spiska, ki ga lahko pripravijo pristojne zbornice. Pri pregledu projektne dokumentacije je potrebno posebno pozornost posvetiti zagotovitvi varnosti objektov, kar je skladno tudi s prakso večine razvitih dežel po svetu. Varnost najpomembnejših objektov, katerih odpoved lahko privede do zelo hudih posledic, namreč ne more biti odvisna le od strokovnosti, vestnosti in dnevnega razpoloženja enega človeka.

K 10. členu

Predlagana sprememba se nanaša na uskladitev v poimenovanju bistvene zahteve iz 21. člena zakona in glede na obstoječi tekst dodaja rabo obnovljivih virov energije.

V praksi se je izkazalo, da si mejo nesorazmernosti stroškov pri rekonstrukcijah vsak predstavlja po svoje, brez jasnejših meril pa je možnost tolmačenja preširoka. V veliki večini primerov se seveda tolmači, kot da so stroški nesorazmerni, saj to ugodno vpliva na investicijske stroške, posledica pa je, da se s tem drastično znižuje varnost grajenega okolja. Zato so nujno potrebna natančnejša vodila za določanje te meje. Objekti imajo omejeno življenjsko dobo (projektna življenjska doba običajnih objektov je 50 let), po kateri je potrebno sprejeti odločitev, ali se jih uporablja naprej ali se jih poruši. V primeru nadaljnje uporabe je smiselno opraviti razmislek o obsežnejši prenovi, saj postane po tem času varnost, funkcionalnost in ekonomičnost objekta vprašljiva. Jasnejša ureditev, kdaj in pod kakšnimi pogoji so stroški rekonstrukcij ekonomsko nesorazmerni je potrebna, da se ponovno uvede motivacija za ohranjanje oz. dvig nivoja varnosti grajenega okolja, kot je delno že obstajala v starem zakonu ZGO-1. V novem Gradbenem zakonu je tu nastala huda anomalija, ki zagotovo vodi v sistemsko zmanjševanje varnosti objektov, kar se bo ob nastanku izrednih dogodkov

(kot npr. potres) zagotovo izkazalo s hujšimi posledicami.

K 10a. členu

Predpisane obtežbe, s katerimi se preverja mehanska odpornost in stabilnost so večinoma določene statistično glede na verjetnost nastanka, zato ne moremo vedeti, kakšnim obtežbam bo objekt dejansko izpostavljen.

Dosedanje besedilo 2. odstavka je tako terminološko, kot tudi vsebinsko napačno, zato naj se v delu prilagodi, v delu pa črta. Na ravni Evrope in Slovenije so sprejeti obsežni standardi Evrokod, katerih uporaba je obvezna za uporabo, in ki jasno določajo vplive, ki jih je potrebno upoštevati pri dokazovanju te bistvene zahteve (glej pravilnik o Mehanski odpornosti in stabilnosti objektov). Napačno navajanje v zakonu lahko sicer jasno in razumljivo obdelano materijo teh standardov le pokvari in po nepotrebem zaplete.

K 10ab. členu

Potrebno je dati večjo veljavnost in obveznost Pravilom stroke. Predvsem zaradi tega, ker je same projektne dokumentacije v GZ slabo definirana. S tem namenom smo dodali točko v člen 3. Vsaj v Pravilnik pa bi bilo potrebno jasno zapisati vse vrste projektne dokumentacije in iz katerih delov se povzame Dokumentacija za upravne postopke.

Nujno je, da vse spremembe, ki nastajajo ob gradnji sproti potrjuje projektant dokumentacije za izvedbo oz. strokovnjaki, ki so posamezne dele dokumentacije, na katere spremembe vplivajo, izdelali. Projektant tako odgovarja le za vnos evidentiranih sprememb v projekt izvedenih del. Priporočeno je, da je projektant dokumentacije za izvedbo in projektant projekta izvedenih del ista oseba, ni pa to mogoče zahtevati.

K 15. členu

Ni več predvideno, da uradna oseba, ki izdaja gradbeno dovoljenje, posebej ugotavlja skladnost s prostorskim aktom, saj je ta ugotovitev že vsebina mnenja občine, ki se po teži na ta način izenači z drugimi mnenji. Organ jih bo moral upoštevati, če bo iz njih izhajalo, da je gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. S tem ni izključena možnost usklajevanja, dopolnjevanja, spreminjanja mnenj, kot je predvideno v 40. členu, po takšnem obravnavanju mnenj pa jih bo organ upošteval.

Podpis projektanta in vodje projekta, dodatno pa še pooblaščenih inženirjev ali arhitektov, ki zagotavljajo izpolnjevanje posameznih bistvenih zahtev, je pri spremembi namembnosti potreben, saj se s spremembo namembnosti lahko izpolnjevanje bistvenih zahtev spreminja, vodja projekta pa ni nujno kvalificiran za ugotavljanje zagotavljanja posameznih bistvenih zahtev. Pooblaščen inženir s področja gradbeništva je pri spremembi namembnosti npr. nujno potreben zato, da preveri oz. potrdi, da se predvidene obtežbe ob spremembi namembnosti neugodno ne spreminjajo, t.j. da potrdi, da dejansko ne gre za rekonstrukcijo (podrobnejše pri pojasnilih k 1. členu).

Eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja je zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zakon o urejanju prostora dopušča možnost, da komunalno opremo, ki je namenjena komunalni oskrbi, zgradi sam investitor na podlagi pogodbe o opremljanju. Zato je tudi v tem primeru šteti, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba, čeprav je v času izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na zemljišču še ni.

Kot dokazilo o pravici graditi šteje tudi notarsko overjena pogodba o pridobitvi stvarne pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja. Poleg tega se šteje kot dokazilo o pravici graditi tudi sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del, sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali druga listina, ki v skladu z zakonom

omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Dalje se šteje kot dokazilo o pravici graditi tudi soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu. Vse te možnosti pa se v zemljiško knjigo ne vpisujejo, zato je plomba za vpis ob pogodbi s spremembo določbe omejena le na stvarne pravice.

Večina spornih vprašanj v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja se nanaša na razumevanje določb prostorskih aktov. Prostorski akt je res splošen pravni akt, ki pa ima specifični vsebino, deloma tudi strokovne definicije, ki so zlasti stvar pravil stroke. Zato je predvideno, da se v vodenje postopkov za izdajo gradbenega dovoljenja vključijo osebe, ki to materijo obvladajo, torej prostorski načrtovalci. Te osebe bodo lahko tudi zgolj opravljale posamezna dejanja v postopku, predvsem seveda ugotavljanje skladnosti s prostorskim aktom. Na ta način se želi vplivati na politiko zaposlovanja organov, ki izdajajo gradbena dovoljenja. Ker gre za upravni postopek in odločanje na podlagi predpisov, ni izključeno vodenje postopkov s strani drugih poklicev (pravniki, upravni delavci), vendar naj bi bilo sodelovanje s strani osebe s pogoji za prostorskega načrtovalca pravilo. Tudi ta določba je vezana na uporabo po določenem časovnem obdobju.

K 19. členu

Enaka vsebina kot pri desetem členu, le da se vsebina nanaša na integralni postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

V tem členu je potrebno nujno navesti roke, v katerih se posamezne proceduralne naloge izvedejo. Besedo »lahko« v drugem delu stavka pa je potrebno zamenjati z »mora«. V nasprotnem primeru je stanje popolnoma nedorečeno, tako glede odgovornosti za izpeljavo naloge, kot terminsko.

K 22. členu

Člen ureja prijavo začetka gradnje, pri čemer se v prvem odstavku tako kot v dosedanji ureditvi ureja prijava začetka gradnje v primerih, ko je bilo pred tem za objekt treba pridobiti gradbeno dovoljenje, v novem tretjem odstavku pa se poslej ureja tudi prijava začetka gradnje za tiste gradnje, pri katerih gradbeno dovoljenje ni potrebno, je pa potrebna prijava začetka gradnje (glej tudi 2. in 3. člen tega zakona). Ker je dolžnost prijave začetka gradnje predpisana tudi za večja vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist (ni pa predpisano gradbeno dovoljenje), je določeno, da ob prijavi za ta dela zadošča izjava pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja, da dela niso v nasprotju s ~~prostorskim izvedbenim aktom~~, s predpisi, s katerimi se podrobneje določijo bistvene in druge zahteve, in drugimi predpisi.

Odpravljena je dilema, kako je s prijavo začetka gradnje, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano za več objektov ali če se objekt gradi v več fazah. Treba je prijaviti začetek gradnje vsakega objekta oziroma vsake faze posebej.

V dosedanjem 63. členu je bilo treba prijaviti vsako spremembo nadzornika, ni pa bilo določeno, da je v prijavi sploh treba navesti nadzornika. Zdaj se ta nejasnost odpravlja.

V člen je potrebno dodati tudi zahtevo o podpisih vseh Vodij načrtov, ki edini odgovarjajo za strokovno pravilne rešitve.

V (1) se doda se naslednji tekst: pravnomočno okoljevarstveno dovoljenje če je potrebno, saj je to ključen mejnik, kjer je to dovoljenje, ali pa Integralno dovoljenje potrebno predstaviti.

Zaradi velike sistemske neurejenosti področja poseganja v konstrukcijo objekta, kjer se velikokrat usposobljenih strokovnjakov, ki so sposobni kompetentno ovrednotiti pomen določenega konstrukcijskega posega (pooblaščenih inženirjev s področja gradbeništva, ki so usposobljeni za izvedbo statične in potresne analize), sploh ne angažira, je to potrebno jasneje urediti. Glede na dosedanjo nepravilno prakso je namreč v nasprotnem pričakovati, da bodo pri zamenjavi dotrajanih konstrukcijskih elementov in pri izvedbi prebojev, ki lahko predstavljajo zelo pomembne posege v konstrukcijo, te izjave podpisovali kar pooblaščeni inženirji ostalih strok (npr. projektanti elektro ali strojnih inštalacij) ali pa celo pooblaščeni arhitekti, ki svojega zaslужka ne bodo želeli deliti z vključitvijo drugih strokovnjakov. Taka

praksa je bila precej pogosta tudi v preteklosti, ko so zaradi zakonske vrzeli izjave o zagotavljanju mehanske odpornosti in stabilnosti v fazi PGD podpisovali kar arhitekti, čeprav za to niso bili usposobljeni. Potrebno se je zavedati, da take nepravilne in nevarne prakse trg sam po sebi ne bo uredil, ker je periodika pojavljanja največjih vplivov prevelika (primer večjega potresa).

K 23. členu

Manjša odstopanja so mogoča ne le v času izvajanja gradnje, ampak v času veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Peta alineja 66. člena GZ je lahko v praksi zelo nedoločena, saj DGD in GD ne daje dovolj elementov za razsojanje o spremembah tehničnih rešitev. Potrebno bi bilo ta del člena ali črtati ali bolje definirati.

Po obstoječi določbi šeste alineje prvega odstavka ne gre za manjša odstopanja, če se objekt spremeni v samem bistvu in (hkrati) spremeni njegova namembnost. Določba se spremeni tako, da se ohrani samo sprememba v bistvu objekta, ta sprememba pa vsebuje tudi spremembe namembnosti. Če gre za spremembo namembnosti, se namreč objekt spremeni v samem bistvu, zato je dosedanji (kumulativni) dodatni pogoj spremembe namembnosti torej odvečen. Sprememba objekta v samem bistvu pomeni takšno spremembo, ki bistveno vpliva na sam objekt, da to ni več to, kar je bilo dovoljeno (npr. povsem enak objekt, vendar z več etažami).

Potrebno je bolje opredeliti bistvene spremembe.

Predpisana manjša odstopanja so morda nebitvena z vidika zaznavnosti objekta v prostoru, še zdaleč pa niso nujno nepomembna za zagotovitev bistvenih zahtev. Ravno nasprotno. Dovoljena zakonska odstopanja lahko način zagotavljanja bistvenih zahtev drastično spremenijo, zato mora biti zagotovljen sistem, kjer se bistvene zahteve tudi ob spreminjanju objekta ustrezno dokažejo. To mora biti tudi ustrezno evidentirano in arhivirano za morebitno naknadno ugotavljanje stanja oz. odgovornosti v prihodnosti.

Omogoči se sprememba investitorja že tudi v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, saj lahko pride do pravnega prometa z zemljiščem, kjer naj bi se izvajala gradnja, oziroma do spremembe lastništva še pred začetkom prijave del in ne le v času izvajanja gradnje.

K 25. členu

Bolj natančno je določeno, kdo poda izjave k zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja in kaj se z njimi dokazuje.

V spremembi tega člena je za pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko hišo olajšan postopek pridobitve uporabnega dovoljenja. Kljub pobudam, da naj bi za enostanovanjske stavbe ne bilo potrebno uporabno dovoljenje, je prevladala odločitev, da je uporabno dovoljenje potrebno tudi zanje. Na ta način se ohranja vpeljan sistem gradbenega dovoljenja, prijave začetka gradnje, uporabno dovoljenje in evidentiranje kot celoten proces pri gradnji. Predvideno je, da se po izdaji uporabnega dovoljenja po uradni dolžnosti izvede tudi evidentiranje, kar bi omogočilo jasno in sprotno evidenco vseh stavb. Poleg tega je na pridobitev uporabnega dovoljenja vezana pridobitev hišne številke. Vse to so razlogi, zaradi katerih se uporabno dovoljenje za enostanovanjske stavbe ne ukinja, olajša pa se zahteva po predložitvi določene dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja. Tako zadostuje le izdelana dokumentacija izvedenih del z dopustnimi odstopanji in izjavanadzornika, da jetakšna stavba izpolnjuje bistvene zahteve. Ne zahteva se dokazilo o zanesljivosti objekta in tudi ne izjava izvajalca, le nadzornika, izjava projektanta pa je že zajeta v PID. V primeru, da je enostanovanjska hiša izvedena brez kakršnih koli odstopanj od dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo, je v skladu s 24. in 25. členom Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov omogočeno, da se zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži dokumentacija za izvedbo gradnje.

Bolj določno je tudi predpisano, na kakšen način se dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev v

primerih nekih posebnih okoliščin (smrt udeleženca, starost objekt in.). Izpolnjevanje se dokazuje z izjav projektanta, nadzornika, izvajalca in njihovih pooblaščenih arhitektov ali inženirjev. Kaj bo posameznik za podajanje take izjave potreboval, pa bo odvisno od tega posameznika in njegove odgovornosti za podpisano izjavo. Lahko bo zahteval npr. kakšne dodatne analize, preglede in.

Spreminjamo ta člen v delu, ki podaja zahteve o tem, kdo se podpisuje. Za strokovne rešitve lahko odgovarjajo le vodje načrtov, ki se morajo podpisati v te dokumente.

Nujno spremeniti določila o tem, kaj naj vsebuje PID. To je dokumentacija dejanskega stanja, ki jo uporablja Investitor v življenjski dobi objekta. Dokazovanj manjših sprememb, glede na DGD in PZI pa je nujno omejiti le na spremembe, ki se tičejo bistvenih zahtev. Posebej je vprašljivo dokazovanje glede na DGD, ki nima pomembnih rešitev, ali pa se lahko celo spremenijo znotraj določenih omejitev. Niso jasne tudi odgovornosti pri podpisovanju posameznih izjav. Kateri projektant lahko podpiše izjavo, da so upoštevane vse bistvene zahteve. Ali je to Projektant PZI, ki mu je potrebno dati obvezo spremljanja gradnje? Ali je to Projektant PID, ki v praksi le vnaša v projekt spremembe (morale bi biti potrjene od projektanta PZI), ki so jih evidentirali izvajalci in nadzornik. Zelo priporočljivo je, da je Projektant PZI isti kot Projektant PID, vendar v praksi obstajajo situacije, ko tega ni moč zahtevati.

Izjava pooblaščenega inženirja s področja gradbeništva, da se predvidene obtežbe objekta s spremembo namembnosti ne spreminjajo neugodno je potrebna iz razlogov, ki so opisani v pojasnilih k 1. in 14. členu. Pooblaščen arhitekt ali pooblaščen inženir ne gradbene stroke ali nadzorni inženir v splošnem niso kompetentni za odločitev o tem, ali neka sprememba obtežbe vpliva ugodno ali neugodno. V določenih primerih namreč tudi prerazporeditev ali celo zmanjšanje obtežbe lahko deluje neugodno.

K 26. členu

Dodana je zahteva, da je v primeru, če je bilo zemljišče opremljeno na podlagi pogodbe o opremljanju, komunalna oprema zgrajena in predana v uporabo (torej mora biti zanjo tudi že izdano uporabno dovoljenje) pred izdajo uporabnega dovoljenja za sam objekt. Določba je prenesena iz Zakona o urejanju prostora, ker Gradbeni zakon ureja uporabno dovoljenje.

[V 1. odstavek 69.člena dodati » in za objekte za katere je potrebno okoljevarstveno dovoljenje](#)

K 32. členu

V 93. členu veljavnega zakona je določeno, da so dovoljenja, soglasja, vpisi, pravni posli in drugi pravni akti, ki so v nasprotju s prvim odstavkom tega člena, nični, razen če so predpisani ali odrejeni na podlagi tega zakona. V prvem odstavku so določene posebne prepovedi, ki se nanašajo na nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta. Te prepovedi morajo udeleženci pri prej naštetih dejanjih upoštevati. Toda, če prepovedi niso izrečene kot del inšpekcijskega ukrepa in vpisane v zemljiško knjigo, udeleženci ne morejo vedeti, da gre za nedovoljen objekt ali za neskladno uporabo objekta. V primeru, če bi udeleženci sami morali pred izvedbo dejanj ugotavljati, ali gre za nedovoljen objekt oziroma za neskladno uporabo objekta, bi s tem dejansko prevzeli delo inšpektorjev, sklepanje poslov pa bi bilo zelo oteženo in tvegano, kar se že kaže v praksi. Če prepovedi niso vezane na predhodni inšpekcijski ukrep, kot bi bilo mogoče razumeti veljavni prvi odstavek 93. člena, npr. notar ne more vedeti, da za neko nepremičnino velja prepoved. Zato je bilo treba določbo prvega odstavka dopolniti tako, da se prepovedi nanašajo na nedovoljen objekt in neskladno uporabo objekta, za katerega je po določbah tega zakona izrečen inšpekcijski ukrep. Rešitev je enaka, kot je bila v Zakonu o graditvi objektov.

V tem členu je opravljena redakcijska sprememba, saj se opusti naštevanje posameznih pravnih poslov (poleg prometa), ampak se navede, da gre za druge pravne posle.

Predlagano je tudi črtanje dolžnosti, da upravljavci, notarji, pooblaščen inženirji s področja geodezije in druge osebe javnega ali zasebnega prava in drugi organi, pristojni za izvedbo dejanj iz prvega odstavka tega člena, pred njihovo izvedbo preverijo, ali je za objekt izdano gradbeno dovoljenje, kadar je predpisano. Gre za področje dela inšpektorjev, ki so za to posebej usposobljeni. Notar npr. ne more vedeti, ali je za nek objekt potrebno gradbeno

dovoljenje, kdaj je bilo predpisano in kdaj ne (zaradi pogoste spremembe predpisov s tega področja). Dolžnost teh oseb pa je, da upoštevajo prepovedi, ki so v zvezi s konkretno nepremičnino vpisane v zemljiški knjigi.

V primeru, da naj bi se nedovoljena gradnja legalizirala, pa so omejitve zaradi vpisov v zemljiški knjigi, je predvideno, da se kljub tem prepovedim posamezna dejanja oziroma posli lahko izvedejo. Vendar je v takem primeru treba pridobiti potrdilo upravnega organa, pristojnega za izdajo gradbenega dovoljenja o tem, da je v teku postopek legalizacije oziroma postopek za izdajo gradbenega dovoljenja in da so izpolnjeni pogoji za izdajo dovoljenja. Tako npr. organ ne bi mogel izdati gradbenega dovoljenja, ker investitor ne bi mogel izkazati pravice graditi (ker je objekt zgrajen na tujem zemljišču), zaradi prepovedi prometa pa tudi ne bi mogel veljavno skleniti pravnega posla. To bi bil začaran krog, zato se omogoča, da se ob ustreznem potrdilu, pravni posel (ali drugo dejanje) lahko spelje.

Nasprotujemo novim popravkom zakona, saj odpravljajo ovire za promet z nelegalnimi objekti. Rešitve v dosedanem GZ-ju so po dolgem času končno privedle do tega, da se je začelo stanje glede nelegalnih objektov, ki pomenijo eno od večjih težav grajenega okolja pri nas, urejati. Že iz dosedanje prakse je jasno, da inšpektorji bremena preprečevanja nelegalnih gradenj sami niso sposobni prevzeti, zato je bila sedanja zakonodajna rešitev v boju proti problemu nelegalnih objektov zelo dobrodošla in predvsem zelo učinkovita. Res, da so se ob tem pojavile nekatere druge težave, za katere pa menimo, da bi jih morali reševati drugače, kot z umikom takih določil, ki bi vsaj srednjeročno lahko privedla do zmanjševanja in obvladovanja obsega nelegalnih objektov. Menimo, da bi morale zakonodajne rešitve v vsakem primeru preprečevati promet z nelegalnimi, praviloma nevarnimi objekti. Od laikov ni pričakovati, da se bodo v zadostni meri zavedali in sprejeli posledice nakupa takih objektov, pa četudi se bodo, ne bodo nujno posledic nosili le sami.

V kolikor se notarji ne čutijo sposobni za ugotavljanje tega, kateri objekti so nelegalni, be se lahko povezali tudi z ustreznimi izvedenci.

K 40. členu

V obstoječem 114. členu je dana možnost legalizacije objektov pod posebnimi pogoji, če je bil objekt pred 17. 11. 2017 (uveljavitev Gradbenega zakona) zgrajen do faze grobih gradbenih del. V praksi ni bilo jasno, ali je bil objekt lahko zgrajen tudi več, da se lahko uporabijo te legalizacijske določbe. Glede na to, da se odločba, ki je izdana na podlagi 114. do 116. člena šteje za uporabno dovoljenje, je jasno, da je objekt lahko zgrajen tudi več, saj mora biti na koncu končan, da se lahko izda to uporabno dovoljenje. Vendar je zaradi jasnosti dodana beseda vsaj, ki pojasnjuje, da mora biti objekt zgrajen vsaj do faze grobih gradbenih del.

Še posebej nedopustno je dovoljevanje legalizacije nevarnih objektov, še posebej ob objektih, ki so bili grajeni brez ustreznega strokovnega angažmaja, kar praviloma velja za nelegalne objekte. Pri večini objektov je tu najbolj ključna preverba mehanske odpornosti in stabilnosti, ki je objektivno gledano bistveno pomembnejša od prostorske umeščenosti objekta v prostoru tako s stališča javnega interesa, kot tudi iz golega civilizacijskega vidika.

V podzakonskih aktih bo potrebno še naknadno podrobneje doreči, na kakšen način naj se preverba mehanske odpornosti in stabilnosti izvede, saj enak način, kot pri novogradnjah ni mogoč. Prav vseh okoliščin namreč pri že zgrajenem objektu naknadno ni mogoče enostavno ugotoviti, izdelati pa je potrebno vse potrebne analize upoštevaje preverljivo stanje objekta in preverljive okoliščine, v okviru katerih lahko pooblaščen inženir s področja gradbeništva podpiše domnevo, da je objekt mehansko odporen in stabilen.

Podobno velja za zagotovitev drugih zahtev, povezanih z varnostjo objekta. Pooblaščen arhitekt ali inženir, ki vodi izdelavo dokumentacije za legalizacijo objekta mora zagotoviti tudi angažma drugih strokovnjakov, ki so potrebni za zagotovitev varnosti objekta. Tudi tu je potrebno zagotoviti podpisovanje pooblaščenih inženirjev in arhitektov po strokah. Vsak mora namreč zagotavljati varnost na področju, za katero je usposobljen in za to tudi odgovarjati.

Dejstvo je, da niso nevarni le tisti objekti, ki so bili kot taki evidentirani ob inšpekcijskih postopkih, zato bi bilo ignoriranje nevarnih objektov v nasprotju z javnim interesom in

civilizacijsko nerazumna odločitev. Za to mora s postavitvijo ustrezne regulative poskrbeti država, saj od laikov ni pričakovati, da se bodo zavedali obsega nevarnosti življenja v takih objektih. Pri tem tudi nikakor ne velja pravilo, da bodo posledice nosili le tisti, ki so nedovoljeno gradili. Vsi uporabniki takih objektov pa z nevarnostjo niti ne bodo seznanjeni.

Vsebina dokumentacije za legalizacijo naj bo določena v Pravilniku in v Pravilih stroke.

K 42. členu

Zaradi jasnosti določbe in dvomov v praksi, se jasno določi, da se lahko izda dovoljenje za objekt daljšega obstoja tudi za del objekta, ne le za objekt v celoti. V praksi so namreč primeri, da ima npr. osnovni objekt gradbeno dovoljenje, pred letom 1998 je bil objektu prizidan prizidek, kot del objekta. Po strogi besedni razlagi obstoječe določbe ne bi bilo mogoče izdati dovoljenja za objekt daljšega obstoja za ta del objekta.

Predlagano je nadomestitev določbe o zaznambi pogojne veljavnosti v zemljiškem katastru. Zemljiški kataster tem podatkom ni namenjen, poleg tega pa gre pri dovoljenju za objekt daljšega obstoja za upravni akt, ki se vpisuje v PIS v zbirko upravnih aktov in je viden tam, vključno s pogojno veljavnostjo. Tako se izognemo podvajanju istih podatkov.

Enako kot pri 116. členu se omogoči izdaja dovoljenja za objekt daljšega obstoja tudi v primeru, če objekt še ni evidentiran, pogoj pa je, da je vlogi za izdajo dovoljenja predloženo potrdilo geodetske uprave, da je vložena vloga za evidentiranje vključno z elaboratom.

Velja enaka pojasnitev glede zagotovitve varnosti objektov, kot pri 39. členu. To, da objekt stoji že dalj časa ni nobeno zagotovilo, da je varen, saj v tej dobi še ni bil podvržen najhujšim možnim vplivom, med katerimi je še posebej za izpostaviti potresni vpliv, kot najneugodnejši vpliv za večino objektov, pa tudi druge vplive, katerim povsem verjetno objekti še niso bili izpostavljeni v najhujši obliki (npr. največja pričakovana obtežba snega in vetra ipd.).

Dovoljenje za objekt daljšega obstoja je nedopustno ne le za nevarne objekte, za katere je bil že izrečen inšpekcijski ukrep, pač pa za vse nevarne objekte.

Vsebina dokumentacije za legalizacijo objektov daljšega obstoja naj bo določena v Pravilniku in v Pravilih stroke.