

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA GRADNJO – ne podcenjujmo pomena projekta za izvedbo (PZI)

Poznamo več vrst projektne dokumentacije, a investitorji poznajo predvsem projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), ki je najpomembnejši v upravnem postopku. Za samo izvajanje del pa je bistvenega pomena projekt za izvedbo (PZI). Vseeno pa mnogi ne vedo, zakaj je sploh potreben in kaj vsebuje. V nadaljevanju tako predstavljamo sestavine projektne dokumentacije, vrste projektne dokumentacije in med drugim pojasnujemo tudi pojem tipskih projektov.

Vprejšnji številki, ki je izšla marca 2007, smo predstavili potek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) v skladu s trenutno veljavnim Zakonom o graditvi objektov. V obravnavi v državnem zboru pa je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov. Pričakuje se, da bo sprejet še v tem letu. Novosti, ki bodo pot do gradbenega dovoljenja olajšale, bomo tako predstavili v naslednji številki, ki bo izšla spomladi 2008.

Tokrat pa vam predstavljamo projektno dokumentacijo, ki je potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. za gradnjo. Vrste in vsebino projektne dokumentacije določata Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004, 14/2005 in 120/2006) ter



Pravilnik o projektni in tehničnih dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004 in 54/2005).

Vrste objektov

V skladu z Zakonom o graditvi objektov (v nadaljevanju: Zakon) razvrščamo objekte glede na zahtevnost v tri skupine, in sicer med zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte.

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. 114/2003, 130/2004 in 100/2005) pa podrobneje opredeljuje to klasifikacijo. Omenjeni pravilnik tudi natančno določa, kateri so tisti objekti, ki jih investitorji trenutno lahko zgradijo brez gradbenega dovoljenja. Stanovanjski objekti praviloma spadajo v skupino manj zahtevnih objektov. Zanje je tako kot za zahtevne objekte potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Za gradnjo enostavnih objektov, kot so ograje, bazeni

itd. pa ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, v kolikor izpolnjujejo pogoje, navedene v pravilniku. V primeru gradnje teh objektov je potrebno pridobiti le lokacijsko informacijo, iz katere je razvidno, da je gradnja takega enostavnega objekta na investitorjevem zemljišču dopustna.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov, ki je trenutno v obravnavi v državnem zboru, pa predvideva tudi za te enostavne objekte pridobitev dovoljenja za gradnjo. Pridobilo naj bi se v skrajšanem postopku, in sicer brez projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Postopek naj bi bil podoben nekdanji priglavitvi del. Tudi če bo predlog zakona sprejet, bodo lahko investitorji v bodoče enostavne objekte gradili brez stroškov projektne dokumentacije.

Sestavine projektov v projektni dokumentaciji

Projektna dokumentacija je sestavljena iz dveh delov, in sicer iz vodilne mape in mape z načrti. Vodilna mapa projektov v

projektni dokumentaciji obsega lokacijske podatke, ključne podatke in dokumente, iz katerih izhajajo podatki, ki so pomembni za ugotavljanje izpolnjevanja pogojev projektantov, in podatki, ki so pomembni za ugotavljanje skladnosti rešitev v projektu s prostorskimi akti, izpolnjevanje bistvenih zahtev nameravane gradnje in drugi podatki, ki so pomembni za odločanje v upravnem postopku.

Mape z načrti v projektni dokumentaciji pa so sistematično urejeni sestavi grafičnih prikazov in opisov, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje. S pomočjo teh prikazov in opisov je mogoče skupaj z drugimi predpisanimi sestavinami dokazati, da bo nameravana gradnja skladna s prostorskimi akti in da bo zanesljiva. Poznamo več vrst načrtov, in sicer načrt arhitekture, načrt krajinske arhitekture, načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, načrt telekomunikacij, tehnološki načrt, načrt izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte, geodetski načrt in drugi načrti v zvezi z gradnjo, kadar je glede na vrsto objekta ali lokacijo to potrebno.

Vrste projektne dokumentacije

V skladu z Zakonom in Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji obsega projektna dokumentacija naslednjih pet projektov: idejno zasnovano, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za razpis in projekt za izvedbo.

Njihovo vsebino nekoliko podrobneje predstavljamo v nadaljevanju.

- Idejna zasnova (IDZ) je skica in opis bistvenih značilnosti nameravane gradnje. Njen namen je pridobitev projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev. Idejna zasnova za stavbe mora vsebovati najmanj načrt arhitekture ter tiste vrste načrtov, ki so potrebni za izdajo projektnih pogojev.

- Idejni projekt (IDP) je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje oziroma načinu izvedbe del. IDP je namenjen tudi določitvi pristojnih soglasodajalcev in pridobitvi njihovih projektnih pogojev v postopku določitve smernic za projektiranje. V kolikor projektant pridobi projektne pogoje oz. smernice za projektiranje stavb z IDP, mora le-ta vsebovati najmanj načrt arhitekture ter tiste vrste načrtov, ki so potrebni za izdajo projektnih pogojev oz. smernic za projektiranje.



• Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)
Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih lahko investitor pridobi gradbeno dovoljenje oz. pred tem še soglasja k projektnim rešitvam. Na podlagi PGD pa lahko izvede tudi gradnjo tistih enostavnih objektov, za gradnjo katerih je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

• Projekt za razpis (PZR) je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerega je investitorju omogočeno pridobiti najustreznejšega izvajalca. Namen PZR je oddaja gradnje nameravane objekta oziroma izvedbe nameravanih del. Vsebina in oblika PZR mora biti izdelana v skladu s predpisi o javnem naročanju oz. v skladu s pogodbo med investitorjem in projektantom.

• Projekt za izvedbo (PZI) je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko izvede. Namenjen je izvedbi gradnje zahtevnih in manj zahtevnih objektov.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora vsebovati tiste vrste načrtov, ki jih je odgovorni vodja projekta glede na vrsto gradnje in vrsto objekta kot obvezne opredelil v izjavi o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti. Vsebuje najmanj načrt arhitekture, poleg tega pa tudi tiste vrste načrtov, ki so glede na namen stavbe potrebni.

Risbe v načrtih projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, morajo pri stavbah vsebovati zlasti:

- v načrtu arhitekture: tlorise vsake etaže vključno s temelji in streho, dva značilna, med seboj pravokotna prereza, in dva značilna pogleda,
- v načrtu krajinske arhitekture: tloris ureditve gradbene parcele in dva značilna, med seboj pravokotna profila, kadar je gradbena parcela reliefno razgibana,
- v načrtu gradbenih konstrukcij: pozicije in mere ključnih konstrukcijskih elementov,
- v načrtih inštalacij (električne, strojne, telekomunikacijske inštalacije): osnovni prikaz razporeditve sistemov in naprav in prikaz njihovih priključkov na zunanje infrastrukturne vode,
- v tehnološkem načrtu: elemente tehnologije, ki vplivajo na bistvene zahteve.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za stanovanjski objekt tako po navadi vključuje načrt arhitekture, načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme, načrt strojnih inštalacij in strojne opreme ter elaborate.

Projekt za izvedbo (PZI)

Projekt za izvedbo vsebuje načrte, potrebne za izvedbo gradnje. V načrtih in elaboratih projekta za izvedbo lahko odgovorni projektant uporabi posamezne sestavine (npr. risbe, bistvene izračune, analize) načrtov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali pa se nanje samo sklicuje. Načrti in elaborati v projektu za izvedbo morajo biti po obliki in vsebini takšni, da lahko izvajalec izvede gradnjo brez dodatnega projektiranja. Sestavni del projekta za izvedbo so lahko tudi delavniški in drugi tovarniški načrti, če je to potrebno za izvedbo gradnje, vendar jih mora v tem primeru podpisati in žigosati odgovorni projektant posameznega načrta.



INGRA®
 Črešnjevci 88a
 9250 G.Radgona
 tel: 02 564 91 00
 fax: 02 564 91 04
 www.ingra.si e-mail: info@ingra.si
 Stanislav KLEMENČIČ, univ.dipl.inž.gr.,s.p.



- ☞ katalog 250 tipskih projektov stanovanjskih hiš
- ☞ projektiranje energetske varčnih hiš
- ☞ priprava celotne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo (PGD in PZI)
- ☞ projektiranje vseh vrst objektov po individualnih željah

Ker samo enkrat gradimo.

Načrti projekta za izvedbo obsegajo, odvisno od vrste objekta, zahtevnosti, velikosti in drugih značilnosti nameravane gradnje, zlasti:

- podrobnejše risbe, sheme in detajle vseh gradbenih, obrtniških (zaključnih) in inštalacijskih del,
- zbirne risbe vseh inštalacij ter opreme,
- sheme tehnoloških sistemov,
- risbe (de)montaže gradbenih elementov in sklopov,
- risbe oziroma sheme elementov objekta,
- risbe in detajle tehnologije gradnje,
- risbe in opis ureditve gradbišča, ki vsebuje vse podatke o potrebni infrastrukturi gradbišča (npr. komunikacijske poti, komunalni priključki, skladišča, deponije, delavnice, prostori za delavce) ter druge podatke, pomembne za opis vpliva gradbišča na okolico,
- druge potrebne risbe in prikaze.

PZI je po Zakonu obvezen, saj mora izvajalec na njegovi osnovi izvajati dela. To med drugim preveri tudi gradbeni inšpektor, če nas obišče na gradbišču. Vsekakor je zelo pomembno, da si investitor PZI priskrbi pravočasno: če ga preseneti inšpektor, projekta za izvedbo pa nima, je precej verjetno, da bo poleg izdelave projekta PZI moral plačati tudi kazen. Ker precej projektantov poudarja le pomen dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je v takih primerih zelo verjetno, da bo investitor kasneje za PZI plačal precej več, kot pa ga je stal PGD.

V PZI je namreč grafični del projekta podrobneje obdelan, saj med drugim vsebuje natančnejše risbe, ki so potrebne zaradi lažje izvedbe del. Vsebuje pa tudi številne detajle, ki so bistvenega pomena za gradnjo objekta. To so npr.: detajli toplotne izolacije, hidroizolacije, greznice, jaški, okna, vrata, stopnice, dvižni vodi, centralni sesalni sistem itd. Vsebuje tudi natančen popis materiala in predračunske vrednosti posameznih del, kar pomeni, da lahko investitor na osnovi tega popisa sam nabavlja material

ali pa pridobiva ponudbe izvajalcev. Bistvenega pomena pa je, da lahko investitor na osnovi popisa primerja dejansko vgrajene količine materiala in porabljenega dela, ki jih je obračunal izvajalec, z načrtovanimi, ki jih je predvidel projektant, in na tak način nadzira delo izvajalcev.

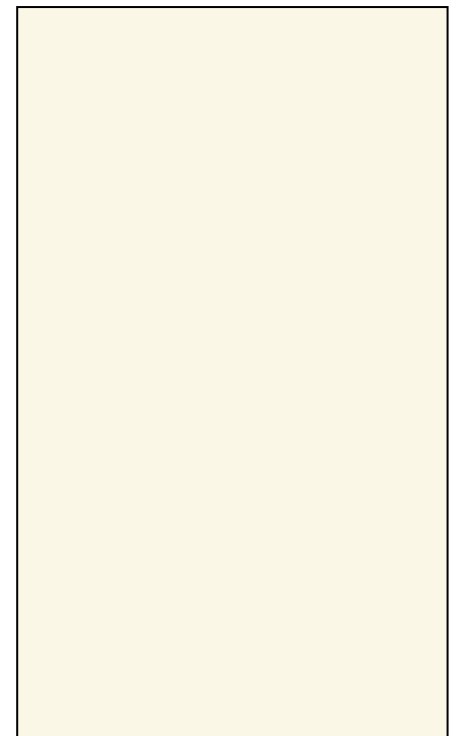
Velikokrat namreč investitorje prepričujejo, da PZI in popisi niso potrebni, saj lahko tudi izvajalcu plačajo, da izračuna količino potrebnega materiala. Na tak način bo investitor mogoče prihranil nekaj denarja in mu bo izvajalec pripravil popise ceneje, kot pa bi moral plačati projektantu za celoten PZI. A verjetno je odveč razlagati, kaj pomeni, če si izvajalec najprej sam izračuna, koliko materiala potrebuje, potem pa ta isti izvajalec izvaja tudi dela in izstavi račun za porabljen material in opravljeno delo. Vsekakor je bolje, da popise pripravi neodvisen projektant. Tako bo investitor izvajalcem plačal le toliko, kot jim pripada.

V našem podjetju smo imeli že več primerov, ko so izvajalci poskušali zaračunati večje količine opravljenega dela in vgrajenega materiala, a so se investitorji obrnili na nas in tako plačali le izvedena dela ter dejansko porabljen material. Zato nikar ne nasedajte tistim, ki trdijo, da projekta za izvedbo ni potrebno pridobiti, ker to sploh ne drži. Projektivna podjetja naj skupaj s PGD pripravijo tudi PZI. V našem podjetju je PZI že vključen v osnovno ponudbo vsakega projekta.

Individualni in tipski projekti

Prav vsi projektanti izdelujejo individualno projektno dokumentacijo – projekte po naročilu. Vsak tak objekt je torej načrtovan v skladu z željami posameznega investitorja. Veliko projektantov pa poleg individualne projektne dokumentacije ponuja tudi t. i. tipske projekte oz. tipske načrte.

V našem podjetju imamo izdelan katalog tipskih projektov, ki vsebuje 250 različnih tipov stanovanjskih hiš. Vsi so bili najprej projektirani po naročilu individualnih inve-



stitorjev.

Investitorje pa je potrebno opozoriti predvsem na to, da predstavljajo tipski projekti le tipsko zasnovo, vsak projekt pa je nato prilagojen posameznemu kupcu. Poleg tega pa se nenehno spreminjajo oz. zamenjujejo tudi materiali, tako da je tipske projekte med drugim potrebno tudi zaradi tega razloga nenehno prenavljati oz. posodabljanje. Številni investitorji pa so prepričani, da nikoli ne bodo gradili po tipskem projektu, saj naj bi bili nekvalitetni. Iz izkušenj lahko trdim, da si jih velika večina premisli, ko jim projektanti predstavijo bogato izbiro tipskih hiš in jim pokažejo tudi vsebino projekta. V današnji konkurenci si dobri projektanti, ki projektirajo po vsej državi, preprosto ne morejo privoščiti, da bi izdelovali slabo oz. zastarelo projektno dokumentacijo.

Mojca Klemenčič

