

# Sprejet je bil Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (ZGO-1B)

Tekst: Mojca Klemenčič Manič

**Predlog novele Zakona o graditvi objektov, objavljen marca lani na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor, je obetal precej sprememb Zakona o graditvi objektov. Po usklajevanjih z resornimi ministrstvi pa se je izkazalo, da je vladni predlog vključeval precej okrnjeno verzijo objavljenih sprememb. Sprejeta novela zakona je tako prinesla precej manj, kot je bilo pričakovano. Pomembna novost za investitorje pa je vsekakor ta, da soglasodajalci za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij ter soglasja za priključitev po novem niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov in drugih plačil.**

**N**oben zakon ni tako dober, da ne bi mogel biti boljši. To velja tudi za Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), ki je stopil v veljavo leta 2003. Prva novela zakona je bila sprejeta leta 2004, predlog druge novele pa je Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) na svoji spletni strani objavilo marca 2007. Po javni obravnavi v državnem zboru so drugo novelo zakona v uradnem listu objavili zadnjega decembra. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (v nadaljevanju ZGO-1B) tako stopi v veljavo 15. aprila 2008.

## Spremenjena klasifikacija objektov

Sedanji zakon pozna tri vrste objektov, in sicer zahtevne in manj zahtevne objekte, za gradnjo katerih je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, ter enostavne objekte, za gradnjo katerih pa gradbenega dovoljenja ob upoštevanju določenih pogojev ni potrebno pridobiti. Pri gradnji enostavnih objektov je bistveno, da je nameravan poseg v prostor skladen s prostorskim aktom, kar je najhitreje razvidno iz lokacijske informacije. Ker njena pridobitev ni več obvezna, lahko investitorji tak objekt trenutno zgradijo brez vsakršne dokumentacije. Velikokrat pa se je dogajalo, da zaradi strokovne zahtevnosti lokacijske informacije investitorji niso natančno vedeli, pod kakšnimi pogoji je gradnja enostavnega objekta dopustna.

Sprejeta novela zato nekoliko spreminja to klasifikacijo objektov in predvideva pridobitev gradbenega objekta tudi za nekatere objekte, za gradnjo katerih to do sedaj ni bilo potrebno. Ohranja sicer razvrstitev na zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte, dodaja pa še skupino nezahtevnih objektov. Zahtevni objekt (npr. veliki trgovski

center s kinodvoranami in gostinskimi lokali) je tako definiran kot objekt, v katerem se zadržuje večje število oseb, ali objekt, ki ima velike dimenzije, ali objekt, za katerega je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi. Manj zahtevni objekt (npr. stanovanjski objekt) je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte. Objekti, ki so trenutno uvrščeni v skupino enostavnih objektov, pa se po novem delijo v dve skupini, in sicer med nezahtevne in enostavne. Nezahtevni objekt (npr. garaža v velikosti največ 30 m<sup>2</sup> in višino največ 3 m) je konstrukcijsko manj zahteven objekt. Enostavni objekt (npr. nadstrešek površine največ 30 m<sup>2</sup> in višine največ 3 m ali bazen velikosti do 30 m<sup>2</sup> in globine do 1,5 m) je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in geotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje.

V pripravi je Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost, ki podrobneje določa to klasifikacijo. Predvidoma bo sprejeta še v tem v

## Lokacijska informacija

Že lani sprejet Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki v veliki meri nadomešča Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 08/02), ukinja pojem lokacijske informacije. Tudi z novelo ZGO-1B je črtan člen, ki določa, da mora investitor oziroma projektant za izdelavo projektne dokumentacije pridobiti pogoje, ki se nanašajo na skladnost objekta s prostorskim aktom, na podlagi lokacijske informacije. To dodatno potrjuje, da pridobitev lokacijske informacije za potrebe projektiranja ni več obvezna.

Vendar pa ta listina vsebuje številne podatke, ki so za projektanta in investitorja bistvenega pomena. Občine v svojih prostorskih aktih namreč določijo merila in pogoje za oblikovanje objektov, ki jih je potrebno upoštevati pri načrtovanju objekta in njegovi umestitvi v prostor. Osnovni namen lokacijske informacije je ta, da projektant pridobi podatke o tem, kakšne objekte je dopustno graditi na določenem področju in čigava mnenja je potrebno pridobiti pred nameravanim posegom v prostor, tj. kdo so soglasodajalci. Najpomembnejši podatki za projektanta so tako predvsem določila glede tipologije zazidave, velikosti in zmogljivosti objekta ter oblikovanja zunanje podobe objekta. Poleg tega so pomembni tudi podatki o območjih varovanj in omejitev ter podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih.

Konec lanskega leta je bila sprejeta Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07), ki predvideva, da bo najkasneje v roku 12 oz. 24 mesecev na voljo t. i. prostorski informacijski sistem (v nadaljevanju PIS), ki bo vseboval številne podatke, ki jih potrebuje tudi projektant. Ker pa sistem še ne deluje, občine lokacijske informacije še naprej izdajajo. Ko bo enkrat PIS uveljavljen in bodo »visi« podatki o zemljišču dostopni na enem mestu, izdaja lokacijskih informacij ne bo več potrebna. Do takrat pa lokacijska informacija še naprej sodi med osnovno dokumentacijo, ki jo je potrebno priskrbeti pred pričetkom projektiranja.

mesecu. Iz sprejete Uredbe bo jasno razvidno, kateri so tisti objekti, ki jih lahko investitor še vedno gradi brez gradbenega dovoljenja, in za gradnjo katerih je odslej potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Predvidoma bo brez gradbenega dovoljenja možno zgraditi le enostavne objekte, ki bodo izpolnjevali določene pogoje.

## Projektiranje

V skladu s sedanjo zakonodajo ločimo projektno dokumentacijo in tehnično dokumentacijo. Novela ZGO-1B pa pojem tehnične dokumentacije ukinja in ohranja le projektno dokumentacijo, ki jo po no-

vem sestavljajo: idejna zasnova, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo in projekt izvedenih del. Sestavni del projektne dokumentacije pri gradnji stanovanjskega objekta so idejna zasnova oz. idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekt za izvedbo.

## Območje za določitev strank v postopku

Območje za določitev strank v postopku je bilo do sedaj precej nejasno opredeljeno. V kolikor je območje, kjer se bo izvajala nameravana gradnja, urejeno z lokacijskim načrtom, je stranka v postopku le inve-

stitor. V ostalih primerih pa so poleg investitorja stranke v postopku tudi vsi tisti lastniki nepremičnin, preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (komunalni priključki in dostop), in lastniki nepremičnin, na katera sega vplivno območje, ki ga v projektni dokumentaciji določi projektant. Posebej sporna je določitev osenčenja, saj senca objekta v različnih letnih časih in urah različno pada na okoliška zemljišča nameravane gradnje. Z določitvijo »pravilnega« osenčenja v strnjemem naselju tako projektant v skladu s trenutno zakonodajo praviloma zajame kar precej sosedov, ki imajo možnost, da se z nameravano gradnjo ne strinjajo. Projektanti zato območje za določitev strank v postopku določajo zelo različno, po navadi pa v interesu investitorja. Poleg tega pa je potrebno pridobiti soglasje h gradnji tudi od vseh tistih lastnikov sosednjih zemljišč, od katerih bo objekt oddaljen manj kot znaša minimalni odmik objekta, določen v prostorskem aktu občine oz. manj kot polovico višine objekta, merjeno od terena do kapi, kot to določa ZGO-1.

Področje določitve strank v postopku bo sedaj nekoliko spremenjeno in predvsem bolj urejeno. Še vedno bodo stranke v postopku vsi tisti lastniki nepremičnin, preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, a pojem vplivnega območja se ukinja in uvaja pojem območja za določitev strank v postopku.

V pripravi je Uredba o območju za določitev strank v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, ki določa natančne matematične formule, s katerimi se določi širina pasu za določitev teh strank. Predvideno je, da se bo to območje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja označilo tako, da se na geodetskem načrtu okoli zaključenega poligona, ki nastane s tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objekta na zemljišče, vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene

elemente, vriše pas za določitev strank. Za stavbe bi naj bila širina pasu za določitev strank enaka eni polovici tretjega korena prostornine stavbe. Večji kot je objekt, širši bo ta pas.

Pojem območja za določitev strank v postopku tako nadomešča pojem vplivno območje. Poleg tega pa je po novem stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi občina. Te stranke je upravni organ dolžan pozvati na obravnavo, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo. V kolikor se stranka v postopku te obravnave ne udeleži in ne poda niti pisne izjave, se šteje, da se z nameravano gradnjo, kot je prikazana v projektni dokumentaciji, strinja. Če pa investitor predloži overjene izjave teh strank, da se z nameravano gradnjo strinjajo, obravnavo ni potrebna.

### Pridobivanje projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam

Trenutno veljavni ZGO-1 je določa, da je potrebno v fazi izdelovanja projektne dokumentacije pridobiti projektne pogoje, kasneje pa tudi soglasja k projektnim rešitvam. Rok za izdajo projektnih pogojev in soglasij je 15 dni, če se projektira enostaven ali manj zahteven objekt, oz. 30 dni, če se projektira zahteven objekt, razen če poseben zakon ne določa drugačnega roka.

V primeru izvajanja gradnje na območju, urejenem z lokacijskim načrtom, projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam ni potrebno pridobiti, saj se šteje, da so bila dana z dnem izdaje mnenj k lokacijskemu načrtu. Za projektne pogoje in soglasja k projektnim rešitvam lahko soglasodajalci sicer zaračunajo le tiste materialne stroške, ki so jih imeli v zvezi z njihovo pripravo, vendar je praksa na tem področju zelo različna.

Obstajajo nekateri soglasodajalci (predvsem podjetja s področja komunalne infrastrukture), ki investitorjem zaračunavajo precejšnje

stroške (tudi preko 400 €), kar je nedopustno.

Zakonodajalec je sprva sicer obljubljal, da bodo projektne pogoje in soglasja s področja opravljanja gospodarske javne službe lokalnega pomena (oskrba z vodo, odvajanje odpadnih voda, ravnanje s komunalnimi odpadki, urejanja prometnih površin ipd.) izdajale občine na enem dokumentu. Vendar pa novela določa, da bodo te listine še naprej izdajali pristojni soglasodajalci.

Rok za izdajo projektnih pogojev za gradnjo manj zahtevnega objekta je še vedno 15 dni, za izdajo soglasij pa 30 dni, razen če posamezen drug zakon ne določa drugačnega roka. V primeru izvajanja gradnje na območju, urejenem z lokacijskim načrtom oz. prostorskim načrtom, se šteje, da so projektni pogoji že bili dani z dnem izdaje mnenj soglasodajalcem k lokacijskemu načrtu. Soglasja k projektnim rešitvam pa je po novem tudi v tem primeru potrebno pridobiti.

Bistvena novost pa se nanaša na stroške njihove izdaje. Soglasodajalci namreč za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij ter soglasja za priključitev niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov in drugih plačil.

### Nadomestna gradnja

V skladu s trenutno veljavnim ZGO-1 predstavlja nadomestna gradnja izvedbo del: »...ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta...«. To besedilo je v praksi povzročalo številne težave, saj je nemogoče definirati, kaj pomeni »bistvena sprememba«. Nekateri občine so sicer v prostorskih aktih jasno definirale, da takšna sprememba pomeni npr. max. 50 % odstopanje tlorisnih dimenzij, volumna itd. novega objekta, večina pa

glede nadomestnih gradenj ni imela takšnih zahtev.

Novela ZGO-1B pojem nadomestna gradnja črta, vendar pa se šteje, da: »...pojem nadomestna gradnja pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta...«. Torej je z vidika upravnega postopka pojem »nadomestna gradnja« enak pojmu »odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega objekta«. Zakon pa postaja strožji v primeru, kadar je v prostorskem aktu navedeno, da se na določenem zemljišču lahko izvaja samo nadomestna gradnja in ne tudi novogradnja. V takih primerih se lahko sicer obstoječi objekt odstrani, vendar se v primeru gradnje novega objekta lahko ta zgradi le na mestu poprej odstranjenega objekta. Po velikosti in namembnosti pa mora biti enak odstranjenemu objektu.

Glede na spremembe, ki jih je zakonodajalec predstavil v predlogu novele in glede na pripombe, ki so mu bile posredovane, so bila pričakovana udeležencev velika. Izkazalo pa se je, da je predlog obljubljal veliko, ZGO-1B pa prinesel bolj malo. Novela začne veljati 15. aprila in predvideva sprejetje več podzakonskih aktov, ki pa jih je na spletni strani MOP-a moč prebrati le kot predloge. Niti projektanti, ki pripravljajo projektno dokumentacijo, niti referenti na upravnih enotah, ki bodo gradbena dovoljenja po 15. aprilu izdajali na podlagi novele zakona, danes še ne vedo natančno, kako se bo določevalo območje za določitev strank v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Upamo lahko, da bodo sprejeli predlog, ki določa nedvoumne matematične formule za izračun širine tega pasu. Ob tem pa si lahko želimo le, da bo pritožb sosedov, ki imajo trenutno precej možnosti za podaljševanje postopka pridobitve gradbenega dovoljenja, v bodoče čim manj, zadovoljnih investitorjev, ki ne bodo imeli razloga za kritiziranje preveč birokratiziranih postopkov urejanja dokumentacije, pa vedno več.♦