

Osnovna dokumentacija za gradnjo stanovanjske hiše

Tekst: Mojca Klemenčič Manič, univ. dipl. ekon., podjetje INGRA Stanislav Klemenčič, s. p.

Skladno s slovensko zakonodajo potrebujemo za gradnjo stanovanjskega objekta dve vrsti projektne dokumentacije, in sicer projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (t. i. projekt PGD) in projekt za izvedbo (t. i. projekt PZI). PZI se največkrat izdelava sočasno s PGD, lahko pa tudi potem, ko je gradbeno dovoljenje že izdano.



Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)

Skladno z Zakonom o graditvi objektov je PGD sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu upravnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, ki so pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. Namen PGD je torej le pridobitev gradbenega dovoljenja, zato je njegova vsebina precej skopa in ne zadostuje za gradnjo objekta. PGD je le del dokumentacije, ki upravnemu organu dokazuje, da so izpolnjeni vsi formalni pogoji, da lahko izda gradbeno dovoljenje.

V skladu s 35. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) veljajo za enostano-

vanjske stavbe nekatere posebnosti. Skladno s tem pravilnikom vsebuje PGD za enostanovanjsko stavbo: vodilno mapo, načrt arhitekture v merilu 1 : 100, namesto načrta gradbenih konstrukcij le izjavo odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen, ter elaborate. V upravnem postopku je najpomembnejša sestavina PGD vodilna mapa, in sicer predvsem v delu, v katerem se ugotavlja skladnost projektne dokumentacije s prostorskimi akti. Upravni organ preverja še, če so izpolnjene bistvene zahteve nameravane gradnje in tudi druge podatke, pomembne za odločanje v upravnem postopku (ali so pridobljene služnostne pogodbe, morebitna soglasja sosedov, plačan komunalni prispevek ipd.).

Tak projekt torej investitor vloži na upravno enoto. Preostala projektna dokumentacija (načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme, načrt strojnih inštalacij in strojne opreme) je tudi obvezna, vendar je upravni organ pri izdaji gradbenega dovoljenja za enostanovanjski objekt ne zahteva, saj spada v PZI.

Projekt za izvedbo (PZI)

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja investitor ne more kar začeti z gradnjo, ampak mora pridobiti še PZI. Projekt za izvedbo (PZI) je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se lahko v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja izvede. Ta projekt je potreben ne glede na to, ali investitor gradi v lastni režiji. Sestavljajo ga načrti podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov, ki nadgrajujejo posamezne načrte projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Namenjen je izvedbi gradnje in tudi zakonodaja določa, da se morajo dela izvajati po projektu za izvedbo. Skladno z novelo Zakona o graditvi objektov (ZGO-IB) je treba ves čas gradnje zagotoviti, da je na gradbišču na vpogled vsaj en izvod gradbenega dovoljenja in vsaj tisti del projekta za izvedbo, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.

V skladu s 36. členom Pravilnika o projektni dokument-



aciji (Uradni list RS, št. 55/08) veljajo za enostanovanjske stavbe nekatere posebnosti. V tem pravilniku je glede PZI navedeno, da za enostanovanjsko stavbo vsebuje načrte podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov. Medtem ko je vsebina vodilne mape PZI v primerjavi s tisto v PGD precej okrnjena, morajo biti načrti toliko bolj podrobni, saj se na osnovi PZI izvajajo dela. V načrtih lahko odgovorni projektant uporabi posamezne sestavine (npr. risbe, bistvene izračune, analize) načrtov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali se nanje samo sklicuje, pri čemer mora jasno in natančno označiti, v katerem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se te sestavine nahajajo. Sestavni del načrtov so lahko tudi delavniški in drugi tovarniški načrti, če je to potrebno za izvedbo gradnje.

Projekt za izvedbo (PZI) za enostanovanjski objekt je tako skladno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) izdelan v merilu 1 : 50 in ne 1 : 100 kot v PGD, predstavljajo pa ga načrt arhitekture, gradbenih konstrukcij, električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme ter načrt strojnih inštalacij in strojne opreme. Ti načrti so podrobneje izdelani in med drugim vsebujejo tudi natančen popis del s projektantskim predračunom in razne detajle, pomembne za samo izvajanje del. Investitor lahko na osnovi popisa sam nabavlja material ali pridobiva ponudbe izvajalcev. Bistveno 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 tako nadzira delo izvajalcev.



Velikokrat namreč investitorje prepričujejo, da PZI in popisi niso potrebni, saj lahko tudi izvajalcu plačajo, da izračuna količino potrebnega materiala. Tako bo investitor mogoče prihranil nekaj denarja in mu bo izvajalec pripravil popise ceneje, kot 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, kolikor je dejansko potrebno.

Nekateri napačno menijo, da PZI v primeru gradnje v lastni režiji ni potreben. To ne drži. Zakonski in podzakonski akti s področja gradnje namreč nikjer ne predpisujejo, da v primeru gradnje v lastni režiji PZI ne bi bil potreben. To med drugim preverjajo tudi gradbeni inšpektorji. Zakon celo izrecno določa, da mora izvajalec (torej tisti, ki izvaja dela, kar velja tudi v primeru gradnje v lastni režiji!) izvajati dela po projektu za izvedbo in zagotoviti, da je na gradbišču ves čas gradnje na vpogled vsaj en izvod gradbenega dovoljenja in vsaj tisti del projekta za izvedbo, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.

Vsekakor je zelo pomembno, da si investitor priskrbi PZI pravočasno: če ga preseneti inšpektor, projekta za izvedbo pa nima, mu bo ustavil gradnjo. Poleg izvajalca in nadzornika bo tudi investitor dolžan plačati kazen. Seveda pa bo moral naročiti še PZI. Ker veliko projektantov poudarja le pomen dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), je v takih primerih zelo verjetno, da bo investitor pozneje za PZI plačal nekajkrat več, kot ga je stal PGD. ■



INGRA Stanislav Klemenčič, s. p.

Črešnjevci 88 a, 9250 G. Radgona

T: 02 564 91 00, F: 02 564 91 04

S: www.ingra.si, E: info@ingra.si



- + katalog 300 projektov stanovanjskih hiš
- + projektiranje vseh vrst stavb
- + izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI

Ker samo enkrat gradimo.