

1. Razvrščanje objektov	1.1 Razvrščanje objektov	1
2. Zahtevni in manj zahtevni objekti	2.1 Zahtevni in manj zahtevni objekti	7
3. Nezahtevni in enostavni objekti	3.1 Primeri (ne) objektov po ZGO-1	9
	3.2 Majhna stavba	11
	3.3 Pomožni objekti v javni rabi	11
	3.4 Ograje in podporni zidovi	12
	3.5 Kmetijsko-gozdarski objekti	13
	3.6 Objekti za šport in prosti čas	15
	3.7 Objekti za oglaševanje	17
	3.8 Prometni in komunalni objekti	18
	3.9 Priklučki na gospodarsko javno infrastrukturo	20
	3.10 Objekti za elektronske komunikacije	20
	3.11 Montažni objekti	21
4. Enotna klasifikacija objektov	4.1 Enotna klasifikacija objektov	23
5. Gradbeni predpisi	5.1 Gradbeni predpisi splošno	25
	5.2 Definicije stavbni elementi	26
	5.3 Elektroinštalacije Strelovodi	29
	5.4 Invalidi	29
	5.5 Mehanska odpornost	32
	5.6 Odmiki	32
	5.7 Površine prostornine SIST ISO 9836	34
	5.8 Požarna zaščita	36
	5.9 Prezračevanje	42
	5.10 Stanovanjski - gradbenotehnični	43
	5.11 Toplota URE OVE	46
	5.12 Zvočna zaščita	49
6. Pogoji za udeležence pri graditvi	6.1 Pogoji za udeležence pri graditvi splošno	50
	6.2 Pogoji za projektante, revidente, nadzornike, vodje del	54
	6.3 Pogoji za prostorske načrtovalce	58
	6.4 Pogoji za tuje udeležence pri graditvi	59
7. Projektna dokumentacija	7.1 Projektna dokumentacija splošno	60
	7.2 Enostanovanjske stavbe	65
	7.3 PGD	66
	7.4 PZI	69
	7.5 PID	70
	7.6 Elaborati	71
	7.7 Revidiranje	72
8. Soglasja	8.1 Soglasja splošno	73
	8.2 Soglasje varstveni režim, varovalni pas	74
	8.3 Soglasje za priključitev	75
	8.4 Soglasje etažni lastniki	76
	8.5 Zaračunavanje soglasij	77
9. Pravica graditi	9.1 Pravica graditi	77
10. Gradbeno dovoljenje	10.1 Gradbeno dovoljenje splošno	80
	10.2 Gradbene parcele	83
	10.3 Minimalna komunalna oskrba	84
	10.4 Podaljšanje GD	85
	10.5 Sončne elektrarne	85
	10.6 Sprememba GD	86

	10.7 Sprememba namembnosti	89
	10.8 Veljavnost GD	90
11. Gradnja	11.1 Gradnja splošno	90
	11.2 Nadomestna gradnja	93
	11.3 Skladnost s prostorskimi akti	95
12. Inšpekcijske zadeve	12.1 Inšpekcijske zadeve	95
13. Uporabno dovoljenje	13.1 Uporabno dovoljenje splošno	97
	13.2 Dokazilo o zanesljivosti objektov	103
	13.3 Poskusno obratovanje	105
	13.4 UD po 101. členu	106
	13.5 UD po 197. členu	107
14. Vzdrževanje	14.1 Vzdrževanje	109
15. Javni natečaji	15.1 Javni natečaji	113
16. NUSZ	16.1 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	114
17. Grajeno javno dobro	17.1 Grajeno javno dobro	116
18. Razno	18.1 Razno	121

1.1 RAZVRŠČANJE OBJEKTOV

[na začetek](#)

Vprašanje: Kateri predpis določa objekte in dela, za katera gradbenega dovoljenja ni treba pridobiti?

Odgovor: Temeljni zakon, ki določa pogoje za gradnjo objektov, je Zakon o graditvi objektov. Na njegovi podlagi je bila sprejeta Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ki določa merila, na podlagi katerih se objekti razvrščajo v kategorije zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov.

- Za enostavne objekte gradbeno dovoljenje ni potrebno. Navedeni so v prilogi 2 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje,
- Za nezahtevne objekte je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, vendar na podlagi enostavne skice, brez projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Za zahtevne in manj zahtevne objekte je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ki se izda na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga izdelava odgovorni projektant.

Uredba določa tudi, kaj se šteje za vzdrževanje objekta, za takšna dela ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Našteta so v prilogi 3 navedene uredbe.

Vprašanje: Kaj je objekt?

Odgovor: Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeno inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo. Tako npr. plot, razni količki table in podobni predmeti, ki so samo zapičeni ali položeni v zemljo, brez izvedbe gradbenih del, sploh ne štejejo za objekte. Prav tako objekti niso premičnine kot so prikolice, vozila in podobno.

Vprašanje: Za katera dela predpisi o graditvi ne veljajo?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov in podzakonski predpisi se ne uporabljajo za dela, ki ne vključujejo gradbenih del in njihov rezultat ni objekt ali vzdrževanje objekta. To zlasti velja za zasaditve, sajenje, pripravo zemlje, vključno z odkopavanjem ali nasipavanjem zemljine, ki ni povezano z gradnjo objekta. Med tovrstna dela sodi tudi postavitve predmetov ali naprav na tla, brez povezanosti s tlemi, če so sicer izvedena določena gradbena dela, vendar je tak predmet ali naprava brez škode za njeno bistvo (torej uničenja ali poškodovanja stvari) še vedno mogoče premakniti na drugo mesto ali jo odstraniti (npr. postavitve raznih anten, tabel, začasnih šotorov in podobnih predmetov in naprav). Predpisi o graditvi objektov tudi ne veljajo za objekte ali dela, ki jih kot vzdrževalna dela v javno korist opredeljujejo področni predpisi, npr. Zakon o cestah za vzdrževalna dela v javno korist na javnih cestah, predpisi s področja energetike za nameščanje naprav za izkoriščanje obnovljivih virov energije, predpisi s področja elektronskih komunikacij ipd.

Vprašanje: Kako uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje ločuje stavbe in gradbeno inženirske objekte?

Odgovor: Objekti se delijo na stavbe in gradbeno inženirske objekte. Razvrstitev objektov glede na njihov namen je določen v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena. Podrobnejša razvrstitev objektov po klasifikacijskih ravneh pa je določena v Navodilih za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov. Omenjena uredba je v skladu z evropsko klasifikacijo (Eurostat) uporabila terminologijo stavba (namesto dotedanega izraza: objekt visoke gradnje) in gradbeni inženirski objekt (namesto dotedanega izraza: objekt nizke gradnje).

Vprašanje: Kaj je stavba?

Odgovor: Stavba je objekt z enim ali več prostorov, s streho, ki se lahko uporablja kot samostojna enota, zgrajena je kot trajen objekt, v katerega lahko osebe vstopajo in so primerne ali namenjene za zaščito ljudi, živali ali stvari, tudi za prebivanje in opravljanje dejavnosti. Ni nujno, da ima stavba stene – zadostuje, da ima streho. Samostojna stavba je katerakoli

prostostoječa stavba. Tudi v primeru, kadar se objekti dotikajo, posamezne enote štejemo za samostojne stavbe, če so ločene s požarnim zidom ali če ni požarnega zidu, kadar imajo lasten vhod in lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče samostojno uporabljati.

Vprašanje: Kaj je gradbeno inženirski objekt?

Odgovor: Gradbeno inženirski objekti so vsi objekti, ki niso uvrščeni med stavbe, ki torej nimajo prostorov in strehe, npr. ceste, železnice, razni vodi, parkirišča, ograje, drogovi, stolpi in podobni objekti, ki nimajo lastnosti stavbe.

Vprašanje: Kakšno vlogo je treba vložiti na občino, da se na parceli postavi enostaven objekt?

Odgovor: Za postavitev enostavnega objekta na konkretnem zemljišču, ni treba nobene vloge, saj se v skladu s 3a. členom Zakona o graditvi objektov gradnja enostavnega objekta lahko začne brez gradbenega dovoljenja. Lahko pa se občino zaprosi, za izdajo lokacijske informacije, iz katere izhaja ali gradnja ni v nasprotju z prostorskim izvedbenim aktom. Lokacijska informacija ima značaj potrdila iz uradne evidence. Pridobitev lokacijske informacije ni obvezna, predstavlja pa pomemben vir informacij za lastnike zemljišč oziroma za investitorje o prostorskih aktih, ki veljajo na območju zemljiške parcele, o namenski rabi prostora, o območjih varovanj in omejitvev, o vrstah dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih gradenj in drugih del ter vrstah dopustnih objektov glede namena, o prostorskih ukrepih ter glede sprememb in dopolnitev oziroma glede priprave novih prostorskih aktov na območju, kjer se nahaja nepremičnina.

Vprašanje: Kaj če objekta, ki se ga želi graditi, ni najti v tabeli iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: V tabelah, ki so priloga uredbe, je dodan stolpec z naslovom navodila za razvrščanje. V tem stolpcu so primeroma našteje vrste objektov, ki sodijo v konkretno skupino objektov po vrsti. Če nameravanega objekta ni najti med naštetimi objekti, ustreza pa predpisanim dimenzijam v tabelah, je treba ugotoviti, ali gre po namenu za podoben objekt glede na našteje objekte v stolpcu navodila za razvrščanje. Tako bo npr. strojna lopa, čeprav je v naboru objektov našteja le lopa, prav tako sodila v kategorijo majhnih stavb.

Vprašanje: Kaj je z začasnimi objekti za sezonsko ponudbo, v katerem naboru se nahajajo ti objekti?

Odgovor: Uredba ne ločuje med začasnimi in stalnimi objekti. Ugotoviti je treba, za kakšen objekt po namenu gre in ga razvrstiti v ustrezno kategorijo. Začasnost objektov pa v določenih primerih objektov lahko definirajo prostorski akti, zato je treba to vprašanje obravnavati v okviru presoje skladnosti takšnega objekta s prostorskim aktom. Če prostorski akt določeno vrsto objekta časovno omejuje oziroma določa, da so lahko postavljeni samo za določen čas in to konkretizira (čas postavitve ipd.), se to dejstvo vpiše v izrek gradbenega dovoljenja, v kolikor je za takšen objekt treba pridobiti gradbeno dovoljenje in je v primeru kršitev lahko predmet inšpekcijskega nadzora,

Vprašanje: Kako se računa velikost objekta in ugotovi, ali je nameravana gradnja v skladu s predpisanimi velikostmi v uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: Pravila glede računanja velikosti za potrebe razvrščanja objektov so poenotena in sicer se:

1. pri stavbah računa:

- površina kot bruto tlorisna površina, v skladu s standardom SIST ISO 9836: bruto tlorisno površino vsake etaže se izračuna iz zunanjih dimenzij obodnih elementov, izmerjenih v nivoju tal etaže (všteti so ometi, fasadne obloge in parapeti). Zazidane tlorisne površine, ki niso zaprte ali so delno zaprte in nimajo navpičnih elementov (stene), se računajo do navpične projekcije roba strehe.
- višina kot največja razdalja od spodnje kote najnižjega prostora stavbe do vrha stavbe.

2. pri gradbenih inženirskih objektih računa:

- površina kot bruto tlorisna površina ob smiselni uporabi standarda iz prejšnjega

- odstavka;
- prostornina kot bruto prostornina objekta ali dela objekta, ki so omejeni na vseh straneh, je zmnožek bruto tlorisne površine in pripadajoče višine;
- višina kot razdalja od najnižje točke do vrha konstrukcije;
- pri cevovodih premer kot notranji (svetli) premer.

Navedena pravila za računanje velikosti se ne uporabljajo, če je v prilogah te uredbe določen drugačen način računanja velikosti objekta (npr. kapaciteta, pretok ipd.).

Vprašanje: Kako se izračuna površina stavbe, ki je določena v tabeli, v primerih, ko gre za večetažen objekt (npr. nezahtevni pomožni kmetijsko – gozdarski objekt, objekt za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost)?

Odgovor: Površine določene v tabeli se izračunavajo kot bruto površine in predstavljajo seštevek vseh etaž. Tako ima lahko pri dvoetažni zidanici seštevek bruto tlorisne površine obeh etaž 80m², kar pomeni, da ima ena etaža lahko bruto tlorisno površino največ 40 m².

Vprašanje: Ali so enostavni in nezahtevni objekti, ki so stavbe, lahko namenjeni prebivanju?

Odgovor: Ne. Tudi če enostavni ali nezahtevni objekt izpolnjuje pogoje, določene v tabelah, ta ne sme biti namenjen prebivanju. V kolikor je namenjen bivanju postane takšen objekt manj zahteven in je zanj treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Kako se definira enoetažen objekt?

Odgovor: Enoetažna izvedba stavbe po veljavnih standardih pomeni, da je strop istočasno že streha stavbe. Če strop objekta, ki je istočasno streha stavbe, ni izključno v funkciji strehe, ampak se uporablja kot etaža v druge namene (npr. kot terasa ipd.), ne gre za enoetažni objekt.

Vprašanje: Kdaj še prislone objekto oziroma objekto, ki se dotikajo, razvrščamo kot samostojne objekto?

Odgovor: Ko se objekti samo dotikajo in niso konstrukcijsko povezani, lahko objekto štejeemo za ločene objekto in jih lahko razvrščamo posamezno v skladu z Uredbo o razvrščanju objekto glede na zahtevnost gradnje. Posamezne enote štejeemo za samostojne, če so konstrukcijsko samostojne, ločene s požarnim zidom, segajočim od strehe do kleti, ali če ni požarnega zidu, kadar imajo lasten vhod in jih je mogoče uporabljati ločeno. Pri prislone enostavnega in nezahtevnega objekta k obstoječi stavbi moramo biti pozorni že pri pripravi temeljev takšnega objekta. Temelji novega objekta morajo biti povsem ločeni od osnovnega objekta in v temelje obstoječega objekta ne smejo posegati, prav tako se ne sme s samim izkopom kakorkoli ogroziti obstoječih temeljev in s tem stabilnosti obstoječe stavbe. Kakršnokoli vpenjanje ali naslanjanje enostavnega ali nezahtevnega objekta na obstoječi objekt lahko vpliva na stabilnost obstoječega objekta, zato v teh primerih že govorimo o posegu v konstrukcijo obstoječega objekta in s tem konstrukcijsko povezan objekt, torej za prizidavo obstoječega objekta. V primeru kakršnekoli konstrukcijske povezanosti objekta, ki bi bil sicer kot samostojen objekt razvrščen med enostavne ali nezahtevne objekto, z že obstoječim objektom, se razvršča glede na zahtevnost gradnje kot celota z objektom, s katerim se stika. Ko se več objekto konstrukcijsko poveže (skupna streha, skupne stene, naslonitev objekto, da ti prevzamejo vlogo nosilnega elementa drugega objekta itd.) se šteje to za en objekt kot celoto.

Vprašanje: Kaj če se z gradnjo enostavnega in nezahtevnega objekta ali z vzdrževalnimi deli posega v konstrukcijo obstoječega objekta?

Odgovor: Pri gradnji enostavnega in nezahtevnega objekta in pri izvedbi vzdrževalnih del ne sme biti posega v konstrukcijo obstoječega objekta. V vsakem primeru poseganja v konstrukcijo obstoječega objekta gre za rekonstrukcijo objekta. V tem primeru mora investitor pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo obstoječega objekta (npr. zaradi prizidave, nadzidave objekta ipd.), na podlagi izdelanega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Če objekt, ki se namerava graditi, izpolnjuje pogoje iz tabel, ali se mora poleg teh pogojev pri gradnji enostavnega objekta upoštevati še druge pogoje?

- Odgovor: Da. Ne glede na to, da objekt izpolnjuje pogoje za enostavni objekt, določene v tabelah in ustreza definiciji enostavnega objekta (ni namenjen prebivanju, ni objekt za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po predpisih o varstvu okolja,...), mora biti investitor pri gradnji takšnega objekta pozoren še na naslednje:
- da ima na zemljišču nameravane gradnje pravico graditi,
 - da pred začetkom postavitve objekta preveri, ali so izpolnjeni pogoji umeščanja enostavnega objekta v prostor,
 - da pred začetkom gradnje ugotovi, ali se zemljišče, na katerem namerava postaviti enostavni objekt, ne nahaja varovanem območju ali v varovalnem pasu oziroma da je s posebnimi predpisi določena obveznost pridobitve soglasja pristojnega soglasodajalca,
 - da pred začetkom gradnje in med gradnjo pazi na to, da pri gradnji enostavnega ali nezahtevnega objekta niso kršeni gradbeni predpisi.
- Vprašanje: Kako se ugotovi, da je urejena pravica graditi in da ne pride do spora glede lastništva ali zaradi motenja posesti lastnika sosednjega zemljišča?
- Odgovor: Investitor je bodisi lastnik zemljišča, na katerem namerava graditi ali pa ima z lastnikom zemljišča sklenjeno ustrezno pogodbo, ki mu daje pravico graditi. V kolikor gre za stvarno pravico (služnost, stavbna pravica) mora biti ta pravica vpisana v zemljiško knjigo, saj takšna pravica nastane šele z vpisom v zemljiško knjigo.
- Investitor mora biti posebej pozoren tudi na pravice lastnikov sosednjih zemljišč, saj lahko s postavitvijo enostavnega objekta krši njihove pravice oziroma posest. Zato je priporočljivo, da se pred začetkom gradnje z lastniki sosednjih zemljišč posvetuje oziroma jih seznanji z nameravano gradnjo, še posebej v primerih gradnje objekta na mejo ali blizu sosednje parcele. Upoštevati je treba pravila glede sosedskega prava, kot jih določa Stvarnopravni zakonik, še zlasti pri gradnji na mejo. Sicer pa je treba upoštevati tudi pravila glede odmikov, ki so določena v prostorskih aktih.
- Vprašanje: Kdo pri enostavnih objektih preverja pravico graditi oziroma ali jo je v postopku izdaje soglasja dolžan preverjati soglasodajalec in v primeru, da je to dolžnost soglasodajalca, kje je pravna podlaga za to preverjanje?
- Odgovor: Izkaznost pravice graditi po veljavnih predpisih ni pogoj za to, da se objekt šteje za enostavni objekt. Razpolaganje s pravico graditi je odgovornost in stvar samega investitorja, po drugi strani pa je tudi stvar lastnika zemljišča, na katerem se takšen objekt gradi, da dopusti ali ne dopusti takšno gradnjo. Gre torej izključno za civilnopravna razmerja med pravnimi subjekti, ki niso predmet urejanja v upravnopravnih postopkih.
- Vprašanje: Investitor je postavil enostaven objekt na parcelno mejo, napušč pa sega na sosednje zemljišče. Prostorski akt ne določa nobenih pogojev glede odmika za tovrstne objekte. Kaj lahko stori lastnik sosednjega zemljišča?
- Odgovor: Pri gradnji na mejo je treba upoštevati pravila glede sosedskega prava, kot jih določa Stvarnopravni zakonik. Stvarnopravni zakonik sicer izrecno ne določa predpisanih odmikov, temveč samo splošno določa, da morajo zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin, lastniki teh nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode. Natančneje je še določeno, da če nekdo zgradi zgradbo, katere del sega na, nad ali pod tujo nepremičnino (npr. napušč), lahko lastnik nepremičnine ali graditelj predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku odloči o ureditvi medsebojnih razmerij. Sodišče lahko graditelju naloži, da poruši zgradbo in na nepremičnini vzpostavi prvotno stanje oziroma če bi bile posledice vzpostavitve prvotnega stanja v očitnem nesorazmerju s škodo, ki jo je zaradi gradnje utrpel lastnik nepremičnine, pa lahko sodišče določi lastniku nepremičnine primerno odškodnino in s sklepom določi novo mejo med sosednjima nepremičninama. Pri navedeni odločitvi sodišče upošteva vse okoliščine, zlasti pa upravičene interese udeležencev, vprašanje dobre vere graditelja in obnašanje lastnika nepremičnine, potem ko je izvedel za gradnjo.
- Vprašanje: Občinski prostorski načrt določa kriterije velikosti v skladu z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost, ki je bila v veljavi pred sprejetjem Uredbe o razvrščanju objektov glede na

zahtevnost gradnje. Ali se ne glede na določila Občinskega prostorskega načrta zaradi nove uredbe upoštevajo kriteriji, ki jih določa Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: Uporaba izraza »enostavni/nezahtevni« objekt vezan na staro Uredbo v prostorskem aktu je treba razumeti samo kot pogoj za umeščanje; se pravi, da ta izraz lahko določa namen objekta, velikost objekta, oblikovanje, nikakor pa se ga ne sme enačiti z razvrstitvijo, po kateri se določa postopek izdaje dovoljenja.

Vprašanje: Dimenzije objektov navedenih v prilogi 2 uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, se razlikujejo od tistih, ki od predpisanih v občinskem prostorskem načrtu. Katere je treba upoštevati?

Odgovor: Namen Uredbe je izključno razvrstitev objektov glede na zahtevnost gradnje in s tem povezanim predpisanim postopkom dovoljevanja. Sama Uredba ne določa pogojev glede umeščanja objektov v prostor. Nasprotno pa prostorski akt določa dovoljene vrste objektov na posamezni podrobni namenski rabi, velikost in druge oblikovne pogoje za umestitev objektov v prostor, nima pa pravne podlage za razvrščanje objektov glede zahtevnosti gradnje in s tem povezanega predpisovanja upravnega postopka. Tako se dimenzije navedene v uredbi uporabijo za določitev, ali gre za zahteven, manj zahteven, nezahteven ali enostaven objekt. Dimenzije določene v prostorskem aktu, pa določajo kako velik objekt lahko postavite na določenem zemljišču,

Vprašanje: Je dovoljeno na nepozidani stavbni parceli zgraditi nezahteven ali enostaven objekt in ali obstaja tak občinski akt, ki gradnje takšnih objektov na še nepozidani stavbni parceli ne bi dovoljeval?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov določa, da mora biti gradnja nezahtevne objekta skladna s prostorskim aktom in da se enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom. V kolikor je na določenem zemljišču glede na vse pogoje iz prostorskega akta (nabor objektov, dovoljena namembnost, dovoljene velikosti, odmiki, oblikovanje in drugi pogoji) dovoljeno graditi objekte, ki ustrezajo objektu, ki bi glede svojega namena in velikosti ustrezal pogojem za enostaven ali nezahteven objekt po Uredbi, potem je tak objekt dovoljen. Z vprašanjem glede določb prostorskega akta se lahko obrnete na pristojno občino.

Vprašanje: Ali je možna gradnja enostavnega objekta na nezazidljivi parceli (travniku).

Odgovor: Glede na določila zakona o graditvi objektov se tudi enostavni objekti za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom.

Vprašanje: Kaj je varovano območje in varovalni pas in kako se ugotovi, ali je pred izvedbo del treba kakršnokoli soglasje?

Odgovor: Varovano območje je območje, v katerem zaradi varstva javnega interesa (varstvo narave, okolja, kulturne dediščine, voda ipd.) bodisi na celotnem zemljišču, na delu zemljišča ali pa na konkretnem objektu velja poseben režim. Ta režim je namenjen varovanju posebnih vrednot in posebni predpisi za posege v te vrednote določajo obveznost pridobitve soglasij pristojnih soglasodajalcev. Tako je v predpisanih primerih treba pridobiti okoljevarstveno soglasje, vodno soglasje, naravovarstveno soglasje, kulturnovarstveno soglasje ipd.

Varovalni pas je pas ob gospodarski javni infrastrukturi, ki zaradi varstva javnega interesa (varno odvijanje prometa oziroma zagotavljanje nemotene oskrbe z javnimi dobrinami) potrebuje posebno varovanje, zato posebni predpisi določajo pridobitev soglasij pristojnih soglasodajalcev. S posebnimi predpisi je npr. predpisano soglasje za gradnjo objektov v varovalnem pasu javne ceste, elektrovodov, železnice, plinovodov ipd.. Če drug predpis (zakon ali predpis občine) tega ne določa, pa je v Zakonu o graditvi objektov v primeru vodovoda, kanalizacije, toplovoda oziroma vročevoda, voda, namenjenega telekomunikacijskim storitvam, vključno s kabelskim razdelilnim sistemom in drugih vodov za določeno vrsto gospodarske javne službe lokalnega pomena določeno, da znaša varovalni pas 3 m, merjeno od osi voda.

Preveritev, kateri so pristojni soglasodajalci oziroma kateri predpisi določajo posebne režime varovanja in v ta namen predpisujejo soglasja, je možna tudi na podlagi seznama soglasodajalcev, ki je objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor.

Vprašanje: Kaj se preverja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta? Ali se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za te objekte preverja dostop?

Odgovor: V postopku za izdajo gradbenega dovoljenja se preverja, ali gre za nezahteven objekt v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ali je gradnja skladna s prostorskim aktom ali so pridobljena predpisana soglasja pristojnih soglasodajalcev ter ali ima investitor pravico graditi. V primeru nezahtevnih objektov se minimalna komunalna oprema, (med katere se šteje tudi dostop) ne preverja.

Vprašanje: Ali lahko upravni organ ne glede na določila prostorskega akta, tolmači, da je potrebno za nezahtevni objekt izpolnjevati pogoje iz drugega odstavka 66. člena, ki govori o komunalni oskrbi drugih objektov.

Odgovor: Upravni organ je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za manj zahteven in zahteven objekt dolžan upoštevati določbe 66. člena ZGO-1, kar pa ne velja za nezahtevne objekte. Upravni organ torej, upoštevajoč določila 74.a člena oziroma 74. c člena ZGO-1 za nezahtevne objekte ne preverja pogoje minimalne komunalne oskrbe, razen če bi to določal prostorski akt, saj bi to pomenilo ugotavljanje skladnosti gradnje s prostorskim aktom.

Vprašanje: Kako se ugotovi, ali se pri gradnji objekta ali izvedbi del kakorkoli krši gradbene predpise?

Odgovor: Pri gradnji objektov morajo biti upoštevani gradbeni predpisi, katerih spoštovanje zagotavlja, da bodo upoštevane bistvene zahteve, kar bo zagotovilo, da bodo objekti varni, da ne bodo ogrožali zdravja in življenja ljudi in njihovega premoženja. Med bistvene zahteve sodi izpolnjevanje naslednjih zahtev:

- Mehanske odpornosti in stabilnosti (statika objekta),
- Varnosti pred požarom,
- Higijenske in zdravstvene zaščite in zaščite okolice,
- Varnosti pri uporabi,
- Zaščite pred hrupom,
- Varčevanja z energijo in ohranjanja toplote.

Za večino enostavnih in nezahtevnih objektov sta relevantni le zahteva mehanske odpornosti in stabilnosti ter varstva pred požarom, preostale zahteve pa so bolj ali manj brezpredmetne. Zato je bilo pri določanju meril za enostavne in nezahtevne objekte izhodišče, da gre za gradbeno tehnično nezahtevne objekte, da tudi niso namenjeni prebivanju in pri katerih zato ni potrebno projektiranje in ni potrebno gradbenotehnično preverjanje na nivoju projektantskega znanja.

Ne glede na to pa morajo investitorji paziti na upoštevanje teh zahtev, še posebej zahteve, ki se nanaša na mehansko odpornost in stabilnost obstoječih objektov, na katere se enostavni in nezahtevni objekti prislajajo. V primeru posega v konstrukcijo obstoječega objekta je, treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo (gl. tudi pojasnila v zvezi z rekonstrukcijo). Pomembno je tudi upoštevanje zahteve varnosti pred požarom, da se omeji širjenje požara, ter zahteve varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v primeru poseganja v ovoj obstoječe stavbe. V primeru kršitve določb gradbenih predpisov je namreč za vse vrste gradenj predpisan prekršek, globa in predvideno ukrepanje gradbenega inšpektorja.

Priporočljivo je, da se investitor v primeru kakršnegakoli dvoma glede upoštevanja gradbenih predpisov obrne na ustrezno usposobljenega strokovnjaka – odgovornega projektanta in v izogib odgovornosti za kršitev gradbenih predpisov zaprosi za preveritev glede izpolnjevanja bistvenih zahtev.

Vprašanje: Je pri gradnji nezahtevnega ali enostavnega objekta poleg odmika od parcelne meje treba upoštevati tudi osončenje.

Tudi za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov se morajo upoštevati določbe

prostorskega akta, kot to velja za vse ostale objekte razen, če prostorski akt opredeljuje drugače. Osončenje, kot zakonska materija ni nikjer opredeljeno, je pa obvezujoče upoštevanje določil prostorskega akta, če ta vsebuje pogoje, ki opredeljujejo osončenje sosednjih zemljišč ali objektov.

Vprašanje: Ali ima enostavni in nezahtevni objekt lahko priključke na infrastrukturo? Kako se lahko zagotovi priključke?

Odgovor: Enostavni in nezahtevni objekt ima lahko priključke na infrastrukturo. Za priključitev takšnega objekta na infrastrukturo je treba pri upravljavcu te infrastrukture pridobiti soglasje za priključitev, v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno področje infrastrukture. Za električni priključek je npr. v skladu z Energetskim zakonom treba pridobiti soglasje za priključitev pri elektro podjetju, ki je s strani SODO pooblaščen za izdajanje soglasij, za priključitev na vodovod, kanalizacijo ali na javno cesto pa soglasje upravljavca te infrastrukture oziroma občine.

Vprašanje: Ali je gradnja v lastni režiji za nezahtevne objekte dovoljena, če tega Zakon o graditvi izrecno na navaja?

Odgovor: 79. člen ZGO-1 se od uveljavitve zakona leta 2003 ni spremenil, medtem ko je definicijo nezahtevnih objektov uvedel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov. Iz Poročevalca državnega zbora oz. iz dokumentacije, ki je bila v obravnavo predložena državnemu zboru izhaja, da nova kategorija konstrukcijsko nezahtevnih objektov predstavlja del po naravi enostavnih objektov, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Iz tega lahko povzamemo, da se tudi nezahtevni objekti, kljub temu, da v 79. členu izrecno niso navedeni, lahko gradijo v lastni režiji.

2.1 ZAHTEVNI IN MANJ ZAHTEVNI OBJEKTI

[na začetek](#)

Vprašanje: Zakaj se podzemna garaža velikosti 40 m², za katero je pridobljeno soglasje ARSO in je skladna s prostorskim aktom občine, šteje za manj zahteven objekt. Pritlično garažo take velikosti Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje uvršča med nezahtevne gradnje. V čem je razlika med pritlično in podzemno izvedbo, da gre za različno zahtevnost, če je objekt v skladu s prostorskim aktom občine?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje ne razvršča objektov glede na skladnost s prostorskimi akti pač pa, kot je razvidno že iz naziva uredbe, glede na zahtevnost gradnje. Vsi objekti morajo biti skladni z veljavnimi prostorskimi akti občine ali države, je pa od zahtevnosti gradnje odvisno, po kakšnem postopku in na podlagi kakšne dokumentacije bo investitor pridobil gradbeno dovoljenje (za enostavne gradnje gradbeno dovoljenje ni potrebno). Pritlična gradnja se zaradi potrebnih zemeljskih del in vplivov zemljine na objekt bistveno razlikuje od podzemne gradnje, zato podzemni objekti niso opredeljeni kot nezahtevni objekti.

Vprašanje: Investitor želi k obstoječi stanovanjski hiši prizidati samostojno enoto (svoji temelji), kot prizidano sobo velikosti 20 m², ki bi se uporabljala kot letno/zimska kuhinja s teraso na zgornji plošči, pokrito s streho. V prvi varianti bi bila lahko streha kot podaljšek obstoječe strehe, v drugi varianti, pa bi bila streha, ki bi pokrivala teraso samostojna, tako da prizidek v ničemer ne bi posegel v trenutno konstrukcijo že obstoječe hiše. Ali je v obeh variantah možna gradnja brez gradbenega dovoljenja oziroma brez projektne dokumentacije ali kaj je treba za zakonito gradnjo le-tega prizidka?

Odgovor: Točka 2 Priloge 2 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje določa enoetažno izvedbo kot pogoj, da je majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave mogoče šteti za enostaven ali nezahtevni objekt. Enoetažna izvedba stavbe po veljavnih standardih pomeni, da je strop istočasno že streha stavbe. V kolikor ima objekt stropno ploščo, ki istočasno ni tudi streha stavbe, gre za dvoetažni objekt. Prav tako ne gre za enoetažni objekt, če strop objekta, ki je istočasno streha stavbe, ni izključno v funkciji strehe, ampak se uporablja kot etaža v druge namene (npr. kot terasa ipd.). Prizidek (ne glede na izbrano varianto) se zato uvršča med manj zahtevne objekte in je zanj treba pridobiti gradbeno dovoljenje na podlagi izdelanega projekta.

Če se več objektov konstrukcijsko poveže med seboj (skupna streha, skupne stene, naslonitev ali postavitve objekta, tako da en objekt prevzame vlogo nosilnega elementa drugega objekta itd.) se šteje to za en objekt kot celota. V primeru prve variante, ko se prizidek s streho konstrukcijsko poveže z osnovnim stanovanjskim objektom, le tega ni možno razvrščati samostojno. V tem primeru se šteje, da gre za rekonstrukcijo oziroma dozidavo obstoječe stanovanjske hiše.

Vprašanje: Ali se lahko gradi nezahteven objekt, ki se uporablja za bivanje in je skladen s prostorskim aktom.

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje določa, da je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte, uvrščen med manj zahtevne objekte. Stavba namenjena bivanju, čeprav dimenzijsko odgovarja pogojem nezahtevnega ali enostavnega objekta, ne sodi med nezahtevne ali enostavne objekte.

Vprašanje: Se pokrito skladišče za inertni plin ob industrijskem objektu površine 12 m² uvršča med enostavne objekte in kaj velja v primeru, če je to prefabriciran proizvod?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje sicer majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave do 20m² uvršča med enostavne objekte, vendar v navodilu za razvrščanje mednje ne uvršča skladišč oziroma pomožnih industrijskih prostorov. Glede na navedeno samega skladišča ne glede na relativno majhno površino ni možno uvrstiti med enostavne objekte, temveč med manj zahtevne objekte.

V kolikor pa gre za objekt, ki je izdelan kot proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti (v nadaljevanju prefabrikat), se zanj uporabljajo določba drugega odstavka 6. člena Uredbe in se šteje za enostaven objekt.

Vprašanje: Ali je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za počitniški objekt dimenzije 30 m² in višine slemena 8 metrov?

Odgovor: Počitniški objekt ni naveden niti med enostavnimi niti med nezahtevnimi objekti, zato je za objekt takšne namembnosti vedno treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali se objekt vrtca in osnovne šole, zgrajena vsak na podlagi svojega gradbenega dovoljenja, v smislu uporabe pa tvorita povezano celoto, glede na Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, uvrščata med zahtevne objekte ali med manj zahtevne objekte. Objekt izpolnjuje pogoj večjega števila oseb, ne izpolnjuje pa merila iz priloge 1, ki med zahtevne objekte uvršča stavbe splošnega družbenega pomena, katerih površina je 2.000 m² in več ali kjer je višina 10 m in več.

Odgovor: Uredba v tretjem členu navaja splošno definicijo za zahtevne objekte, v prilogi 1, kjer so upoštevani pogoji iz 3. člena uredbe (npr. velikost v povezavi s številom oseb glede na normative, ki jim mora ustrezati velikost objekta glede na namen), pa podrobneje opredeljuje objekte, ki spadajo med zahtevne objekte. Glede povezanosti objektov vrtca, s prostori osnovne šole navajamo, da v primeru, kadar se objekti dotikajo, posamezne enote štejemo za samostojne stavbe le, če so ločene s požarnim zidom ali če ni požarnega zidu, kadar imajo lasten vhod in lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče samostojno uporabljati.

Vprašanje: Ali spada naselje osmih med seboj konstrukcijsko povsem ločenih enodružinskih hiš, ki skupno presegajo 5000 m³ med zahtevne ali med manj zahtevne objekte, glede na to, da je postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja bil izpeljan za vse objekte hkrati.

Odgovor: Vsaka od navedenih hiš se šteje za samostojen objekt in kot taka tudi klasificirana glede na zahtevnost, ne glede na to, da je bil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja združen za več istovrstnih objektov hkrati. Glede na navedeno se torej vsaka od enodružinskih hiš šteje za manj zahteven objekt, razen če sama zase ne dosega kriterijev za zahteven objekt.

Vprašanje: Kakšni so pogoji za gradnjo podpornega zidu in bo visok največ 2,5 m?

Odgovor: Podporni zid se po določbah Uredbe šteje za nezahteven objekt samo, če njegova višina ne presega 1,5 m. Podporni zid višine 2,5 m je manj zahteven objekt, zanj pa je treba pridobiti gradbeno dovoljenje – to pomeni, da mora investitor k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, izdelanega v skladu z zakonom o graditvi objektov in pravilnikom o projektni dokumentaciji. Gradnja objekta mora biti v skladu s prostorskim aktom in v skladu z gradbenimi predpisi.

3.1 PRIMERI (NE) OBJEKTOV PO ZGO-1

Splošno pojasnilo [na začetek](#)
Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje razvršča objekte, ki so kot objekti določeni z Zakonom o graditvi objektov. Zakon določa, da je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeno inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Objekt je povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo. Različne ograje, količki, table, klopce, proizvodi (kupljene ute) in podobni predmeti, ki so samo zapičeni ali položeni v zemljo, brez izvedbe gradbenih del ne štejejo za objekte. Prav tako objekti niso premičnine kot so prikolice, vozila in podobno. Uredba zanje ne velja. Če posega v prostor ni možno opredeliti za objekt v skladu z Zakonom o graditvi objektov, zanj ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Ne glede na to, pa noben poseg v prostor ne sme biti izveden v nasprotju s prostorskimi akti in drugimi občinskimi predpisi. Glede na vrsto in lego posega je morebiti treba pridobiti še soglasja oziroma dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo druga področja (npr. Zakon o gozdovih, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o vodah, Zakon o cestah...).

Vprašanje: Kaj pomeni izraz »grajen« uporabljen v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: V uredbi uporabljen izraz »grajen« želi opozoriti, da uredba razvršča samo objekte v skladu z definicijo iz Zakona o graditvi objektov. V primeru, da posamezen poseg ni »grajen« in s tem ne ustreza definiciji objekta, se le tega ne razvršča.

Vprašanje: Ali se lesena uta, ki je samo položena na tla in ni priključena na komunalne vode, šteje za objekt?

Odgovor: Če objekt ni povezan s tlemi na stalno določeno mesto na način, da ga ni mogoče premakniti brez škode za njegovo bistvo, se le tega ne šteje za objekt.
[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali je za postavitve kontejnerja - mobilne hiše treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Mobilna hiša na kolesih ali kontejner, ki ni povezan s tlemi v skladu z definicijo Zakona o graditvi objektov ni objekt in zanj ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.
[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali se lahko postavi ograjo izdelano z lesenimi količki in lahko mrežo na robu parcele?

Odgovor: V primeru postavitve ograje za pašo živine, ki ni temeljena, ne gre za objekt v skladu z Zakonom o graditvi objektov in za to ne potrebujete dovoljenja za postavitve.
[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali je za namen izvajanja vrtin za geomehanske raziskave treba pridobiti gradbeno dovoljenje oz. kakršnokoli dovoljenje?

Odgovor: Samo izvajanje vrtin za geomehanske raziskave izvedene brez dodatnih gradbenih del (npr. obzidave) ni možno šteti za objekt. Štejejo za posege v prostor za katere določbe Zakona o graditvi objektov in podzakonskih aktov ne veljajo ter zanje ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Potrebno je pridobiti ustrezna dovoljenja in soglasje v skladu z Zakonom o

vodah.

Vprašanje: Kdaj se v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost dovozna pot in cestni priključek na javno občinsko cesto štejeta za objekt?

Odgovor: Dovožne poti ali cestni priključki so objekti, saj se praviloma utrdijo s pomočjo gradbenih del.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali se glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje za podaljšanje obstoječih plavajočih pomolov potrebuje gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Postavitev plavajočega pomola brez temeljenja ali kakršnih koli gradbenih del, s katerimi bi se le ta povezal na stalno določeno mesto, ni šteti za objekt v skladu z Zakonom o graditvi objektov kot to povzema tudi Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Ko posega v prostor ni mogoče opredeliti kot objekt, se določbe zakona ne uporabljajo in zanj ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali med rezervoarje glede na prilogo 2 Uredbe o razvrščanju objektov sodi tudi navaden 1 m³ rezervoar, postavljen na paleto?

Odgovor: Rezervoar, postavljen na paleto ne sodi med objekte, saj ni povezan s tlemi. Šteje se, da je objekt povezan s tlemi, če je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določenem mestu in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali se naprave za polnjenje električnih vozil (hibridnih, baterijskih in na gorivne celice) uvrščajo med enostavne objekte, urbano opremo?

Odgovor: Takšni polnilci ne spadajo med objekte temveč med naprave, zato za postavitve le-teh ni potrebno gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali za vgradnjo demontažne tende na objekt veljajo ista pravila oz. zakoni kot za izgradnjo fiksnih nadstreškov oziroma ali je za takšno tendo treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Demontažna tenda ni objekt, za katerega veljajo določbe zakona o graditvi objektov in podzakonski predpis.

Vprašanje: Ali je za postavitve drevesnih šotorov treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Za posege v prostor, ki jih ni mogoče opredeliti kot objekt v skladu z definicijo Zakona o graditvi objektov, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali je za gradnjo kamnite zložbe (brez pete in temeljev) za utrditev brežine, grajene kot suh zid, brez armature in betonskega veziva, treba pridobiti gradbeno dovoljenje - kamnita zložba ni izvedena z vezivnim materialom?

Odgovor: V primeru utrditev brežine s kamniti zložbami, ki jih ni možno definirati kot objekt v skladu z Zakonom o graditvi objektov ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Ali je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za ureditev jahalne steze z nanosom peska na kmetijskem zemljišču.

Odgovor: Ker gre pri opisanem posegu zgolj za nasipavanje peska, kar glede na določbe zakona o graditvi objektov ni objekt, za pričetek ureditve takšne steze ni potrebno gradbeno dovoljenje.

[\(glej splošno pojasnilo\)](#)

Vprašanje: Koliko je lahko visoka živa meja na ovinku oz. na vogalu parcele, ki meji na sosedovo, da z

višino žive meje ne ovira soseda in mu ne onemogoča varne vožnje oz. varnega zavijanja avta na ulico?

Odgovor: Živa meja ni objekt, zato zakonodaja s področja graditve objektov ne določa pogojev v zvezi s tem. Lahko pa so ti pogoji določeni v posameznih občinskih aktih. [\(glej splošno pojasnilo\)](#)

3.2 MAJHNA STAVBA

[na začetek](#)

Vprašanje: V čem je razlika med majhno stavbo (točka 1) in majhno stavbo kot dopolnitev obstoječe pozidave (točka 2) priloge 2?

Odgovor: Točka 1 priloge 2 uredbe se nanaša na majhne stavbe ne glede na samo lokacijo gradnje, točka 2 priloge 2 pa na majhno stavbo kot dopolnitev obstoječe pozidave. Iz navedenega izhaja, da majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave površine do vključno 20 m² spada med enostavne stavbe. Majhna stavba vključno do 50 m², ne glede na samo lokacijo postavitve, razen majhnih stavb iz točke 1, se razvrščajo med nezahtevne objekte. Med te objekte tako sodijo tudi majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave površine nad 20 m² do vključno 50 m².

Vprašanje: Kam se glede na zahtevnost gradnje razvršča nadstrešnica velikosti 40 m² ?

Odgovor: Nadstrešnica kot samostojen objekt ali prislonjen k obstoječi stavbi, površine od 20 m² do vključno 50 m², v pritlični, enoetažni izvedbi, katere gradnja ne posega v konstrukcijske elemente obstoječega objekta, spada glede na določilo uredbe med nezahtevne objekte.

Vprašanje: Kam se razvršča glede na zahtevnost gradnje garaža, če je tlorisna velikost manjša ali večja od 20 m²?

Odgovor: Uredba uvršča garažo med majhne stavbe (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, ki ni namenjena prebivanju, objekt v javni rabi) s površino do vključno 50 m² med nezahtevne objekte.

Vprašanje: Kako se razvršča končna garaža v nizu osmih garaž, ki ni konstrukcijsko povezan s sosednjo garažo ima pa skupno steno s sosednjo garažo.

Odgovor: V primeru, kadar se objekti dotikajo, posamezne enote štejemo za samostojne stavbe, samo če nimajo skupnih konstrukcijskih elementov (skupne stene) in so ločene s požarnim zidom, ali če ni požarnega zidu, kadar imajo tako lasten vhod kot tudi lasten sistem napeljav oziroma oskrbe in jih je mogoče uporabljati ločeno. V primerih, ko imajo stavbe skupne konstrukcijske elemente (skupno steno) ne gre za ločene stavbe in se jih lahko razvršča samo kot celoto.

Vprašanje: Se lahko nadzidava terase v obliki nadstreška (velikosti 50m²) na objektu, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, šteje kot nezahteven objekt?

Odgovor: Ko se več objektov konstrukcijsko poveže (skupna streha, skupne stene, naslonitev ali postavitve objekta, tako da en objekt prevzame vlogo nosilnega elementa drugega objekta itd.) se šteje to za en objekt kot celoto. Za razvrščanje se objekt, ki bi bil sicer kot samostojen objekt razvrščen med enostavne ali nezahtevne objekte, razvršča kot celota med manj zahtevne objekte.

Vprašanje: Ali je prostor za shranjevanje in kurjenje na biomaso, dimenzij 5 x 4 m lahko šteti za enostaven objekt, kot je to določeno za drvarnico?

Odgovor: Postavitev peči pomeni, da ne gre več za skladišče (drvarnico), ampak za kurilnico. Zaradi upoštevanja drugih predpisov (požarni predpisi) kurilnice niti primeroma niso naštetje nikjer v prilogi 2 uredbe in takega objekta ni možno šteti za enostaven ali nezahteven objekt.

3.3 POMOŽNI OBJEKTI V JAVNI RABI

Vprašanje: Je za grajen gostinski vrt, ki se ga tlakuje in na katerega se postavi premična oprema, treba pridobiti gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt?

Odgovor: V prilogi 2 v točki 3. pomožni objekti v javni rabi se med enostavne objekte šteje vse gostinske vrtove izvedene kot gradbenoinženirske objekte višine do 3,5 m brez omejitev glede na površino. Tako je med enostavne objekte možno šteti tlakovani del vrta, če je izveden v skladu z definicijo (pritrjen na stalno določeno mesto), ne pa tudi premične opreme vrta.

Vprašanje: Je lahko grajeni gostinski vrt pokrita in zaprta stavba za namen gostinstva?

Odgovor: Po določbah uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje je grajen gostinski vrt odprt grajen objekt, sestavljen iz utrjene ali tlakovane površine, z ograjami in opremo za zaščito pred vremenskimi vplivi. Uredba že s splošno uporabljenim terminom »gostinski vrt« in samo razlago tega izraza določa, da gre za odprto površino.

Vprašanje: Pod katero vrsto objektov se razvršča otroško igrišče, ki vključuje tudi grajena igrala?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov otroška igrišča razvršča, le če so le ta grajena in povezana s tlemi v skladu z definicijo objekta, kot ga določa zakon o graditvi objektov. Razvršča se le objekte, ki se gradijo v okviru ureditve igrišča (npr. ograje, grajena igrala, grajeno urbano opremo...). Ti posamezni objekti se lahko različno uvrščajo, odvisno od velikosti in namena. V primeru, grajenih igral, se lahko kot gradbeni inženirski objekt razvrščajo glede na višino glede na 3. točko priloge 2 uredbe med pomožne objekte v javni rabi. V primeru, ko se grajeno igrišče (npr. asfaltirano, betoniran itd.) uporablja tudi kot športno igrišče, se le tega lahko kot celotno površino razvršča po 14. točki priloge 2 uredbe.

Vprašanje: Lahko objekt - žarno steno, v kateri so žarne niše, štejem za gradbeno inženirski objekt, skladno z določbami 1.2 točke drugega člena Zakona o graditvi objektov in če, ali gre za nezahtevni objekt po 3. točki priloge 2 uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, če je takšna stena visoka nad 3,5 m do vključno 10 m.

Odgovor: V 3 točki Priloge 2 uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje je navedeno, da v to skupino – Pomožni objekti v javni rabi spadajo tudi grajena spomenska obeležja, spomeniki, kipi, križi, kapelice in podobni objekti. Glede na podobnost namena je v to skupino šteti tudi pokopališko steno z žarnimi nišami. Nezahtevni objekti v tej skupini so gradbeno-inženirski objekti višine od 3,5 m do vključno 10 m.

3.4 OGRAJE IN PODPORNİ ZIDOVİ

Vprašanje: Kakšni so pogoji za gradnjo podpornega zidu? Ali lahko skico na obrazcu za vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja napravi investitor sam?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje podporni zid višine od 0,5 m do 1,5 m uvršča med nezahtevne objekte. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta podate na predpisanem obrazcu. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta je treba priložiti le prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razviden njegov tlorisni položaj in oblika na zemljiškokatastrskem prikazu, z navedbo odmikov objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč, značilne prereze (profile) ter oblikovanje objekta in terena, soglasja pristojnih soglasodajalcev, dokazilo o pravici graditi. Prikaze lahko izdelate sami.

Vprašanje: Ali se višina podpornega zidu določa od nivoja terena ali od spodnjega roba temelja?

Odgovor: Uredba določa, da se za razvrščanje uporabi višinsko razliko med zemljiščem. Za najnižjo točko objekta se v navedenih primerih šteje najnižja točka objekta, s katero objekt sega nad koto zunanjega terena (po zasutju temeljev).

Vprašanje: Kakšna je lahko višina podpornega zidu brez soglasja sosedov in kakšna s soglasjem, ter kolikšen je odmik od sosedove meje, za katerega ni treba pridobiti njegovega soglasja.

Odgovor: Dovoljene višine podpornih zidov in obvezen odmik od parcelne meje se lahko predpiše v prostorskih aktih posamezne lokalne skupnosti. Zakon ne določa, da bi moral sosed dajati soglasje na višino objekta in oddaljenost od parcelne meje, lahko pa sodeluje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja kot stranski udeleženec, če v zadevi izkaže pravni interes. Soglasje soseda je treba pridobiti samo v primeru, če prostorski akt določa obvezne odmike od sosednjega zemljišča in izrecno določa, da se manjši odmik lahko dovoli le ob soglasju soseda.

Vprašanje: Ali je dovoljeno postaviti več podpornih zidov na istem zemljišču in za njih pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt?

Odgovor: Uredba ne določa, da bi bilo število podpornih zidov na določenem zemljišču pogoj za presojo ali gre za nezahteven objekt ali ne. Pri postavitvi več opornih zidov je treba presoditi ali je vsak posamezen videl del podpornih zidov samostojen objekt ali pa so le ti konstrukcijsko povezani in tvorijo celoto - en objekt. V tem primeru se podporne zidove razvršča kot celoten objekt.

Vprašanje: Ali se lahko podporni zid do višine 1,5 m na katerega je pritrjena žična ograja do višine 1,2 m šteje kot nezahteven objekt?

Odgovor: Podporni zidovi do višine 1,5 m se uvrščajo med nezahtevne objekte, ograje do višine 2,0 m pa med enostavne objekte. Uredba izrecno določa, da se pri računanju višine podpornega zidu z ograjo upošteva le merilo za podporni zid, zato se objekt uvršča med nezahtevne objekte.

Vprašanje: Kam se uvrščajo zunanje stopnice po uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, če so izvedene v sklopu podpornega zidu, pri čemer je podporni zid nižji od 1,5m.

Odgovor: Podporni zid, kot konstrukcija med dvema višinama zemljišča, ki preprečuje premik (zdrs) zemljine, z višinsko razliko od 0,5 m do 1,5 m je glede na določilo uredbe uvrščen med nezahtevne objekte. Sestavni del podpornega zidu so lahko tudi stopnice, ki služijo namenu premostitve višinske razlike med dvema višinama zemljišča in preprečujejo premik oziroma zdrs zaledne zemljine, zato se razvrščajo kot podorni zid, med nezahtevne objekte.

Vprašanje: Kakšni so pogoji (odmik, vrsta ograje, višina,...) za postavitev ograje ali podpornega zidu na parkirišču?

Odgovor: Pogoje glede postavitve ograje oziroma podpornega zidu določa prostorski akt, ki velja na določenem območju. Informacijo o tem kateri prostorski akt ureja določeno območje in kaj določa lahko dobite na vaši občini (lahko zaprosite za lokacijsko informacijo). Pri postavitvi ograje na mejo je treba upoštevati tudi pravila glede sosedskega prava, kot jih določa stvarnopravni zakonik. Stvarnopravni zakonik sicer izrecno ne določa predpisanih odmikov, temveč samo splošno določa, da morajo zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin, lastniki teh nepremičnin svojo lastninsko pravico izvrševati tako, da se medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode.

3.5 KMETIJSKO-GOZDARSKI OBJEKTI

[na začetek](#)

Splošni pogoji Enostavni objekt mora izpolnjevati naslednje pogoje:

- Investitor ima na zemljišču nameravane gradnje pravico graditi,
- se enostavni objekt ne sme postavljati v nasprotju z veljavnim prostorskim aktom, ki ureja zemljišče predvidene gradnje,
- investitor ima, v kolikor se lokacija nameravane gradnje nahaja v varovanem območju ali v varovalnem pasu oziroma je s posebnimi predpisi določena obveznost pridobitve soglasja pristojnega soglasodajalca, pred začetkom gradnje za predvideno gradnjo pridobljena vsa potrebna soglasja,
- gradnja je izvedena v skladu z gradbenimi predpisi.

Vprašanje: Ali se dvojni kozolec (toplar), tlorisne dimenzije 17 x 8 m (136 m²) in etažnosti (P+1+Po)

uvrščča med nezahtevne objekte ali manj zahtevne objekte?

Odgovor: Uredba dvojne kozolce (toplarje) površine do vključno 40 m² uvrščča med enostavne objekte, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Objekt površine od 40 m² do 150 m² uvrščča med nezahtevne objekte, za katere se pridobi »enostavno« gradbeno dovoljenje. Vsi večji objekti so uvrščeni med manj zahtevne objekte, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, na podlagi izdelanega projekta.

[\(glej Splošni pogoji\)](#)

Vprašanje: Ali se pri objektih za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (npr. zidanice) upošteva površina 80 m² kot površina pritličja ali skupna površina vseh etaž?

Odgovor: Upošteva se bruto tlorisna površina do 80 m², kot seštevek površin vseh etaž stavbe.

Vprašanje: Se lahko glede na Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje nezahtevne in enostavne objekte npr. pastirski stan ali zidanica postavlja na zemljišču namenske rabe drugo območje kmetijskih zemljišč?

Odgovor: Pomembno je vedeti, da je namen Uredbe izključno razvrstitev objektov glede na zahtevnost gradnje in s tem povezanim predpisanim postopkom dovoljevanja. Sama Uredba ne določa nobenih pogojev glede umeščanja objektov v prostor. Zidanico ali pastirski stan je dovoljeno graditi na drugem območju kmetijskih zemljišč samo v skladu z določili prostorskega akta. V kolikor prostorski akt občine to ne dovoljuje na tem zemljišču takih objektov ne smete graditi.

Vprašanje: Ali se hotel za pse ali pesjak oz. objekt v katerem so boksi za pse uvršččen med objekte za rejo živali?

Odgovor: Uredba v točki 17 priloge 2 – »Objekti za rejo živali« določa samo, da v to skupino sodijo enoetažni objekti, namenjeni reji živali. V stolpcu za razvrščanje, pa določa v to skupino hlev, svinjak, perutninska farma, kobilarna, čebelnjak in ribogojnica. Ker sama Uredba dopušča, da se glede na namen pod določeno skupino objektov smiselno uvrščajo tudi drugi objekti s podobnim namenom v to skupino lahko sodijo tudi prostori z boksi za pse, saj gre tudi v temu primeru za objekt za rejo oziroma oskrbo živali.

Vprašanje: Kakšno dovoljenje je potrebno za gradnjo čebelnjaka, če občinski prostorski akt ne dovoljujejo gradnje čebelnjakov kot nezahtevnih objektov, dovoljuje pa gradnjo čebelnjakov kot enostavnih objektov po prej veljavni Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje čebelnjake do vključno 100m² uvrščča med nezahtevne objekte. Določeni prostorski akti na območju občine dovoljujejo postavitve čebelnjakov samo kot enostavnih objektov v skladu s staro Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost. Navedeno pomeni, da so na teh območjih dovoljeni montažni ali leseni, enoetažni in pritlični čebelnjaki 20m² bruto površine in višine 3 m. Navedeno ne pomeni, da se ti objekti postavljajo kot enostavni objekti temveč se za tak objekt pridobi gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt.

Vprašanje: Je pogoj za gradnjo nezahtevnih objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost vpis v register kmetijskih gospodarstev in pridobljen statusu kmeta?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov in podzakonski akti, sprejeti na njegovi podlagi, ne določajo, da bi bil pogoj za gradnjo nezahtevnih objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov ter objektov za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost, vpis v register kmetijskih gospodarstev ali status kmeta. Pogoj je le, da so objekti namenjeni reji živali oz. kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ne pa prebivanju. Lahko pa ta pogoj izhaja iz določb občinskega prostorskega akta.

Vprašanje: Kakšno dovoljevanje je potrebno za gradnjo obore?

Odgovor: Grajena obora, ki je objekt skladno z definicijo Zakona o graditvi objektov, do višine 5 m je enostaven objekt za katerega gradbeno dovoljenje ni potrebno. Če gre za grajeno oboro

višine nad 5 do vključno 10m je nezahteven objekt, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na podlagi enostavne skice. Za grajeno ograjo večje višine, ki je manj zahteven objekt pa je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

[\(glej Splošni pogoji\)](#)

Vprašanje: Kakšno dovoljenje je potrebno za postavitve rastlinjaka?

Odgovor: Uredba v drugem odstavku 6. člena vse grajene rastlinjake, ki so kot proizvod dani na trg v skladu s predpisom, ki ureja zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, uvršča med enostavne objekte. Rastlinjak, ki je izdelan kot prefabrikat je lahko enostaven objekt le v primerih, ko je celoten objekt prefabrikat skupaj z navodilom za montažo (temeljenje ali sidra).

Za enostaven objekt – prefabrikat se ne more šteti rastlinjak, ki je sicer sestavljen iz posameznih (gradbenih) proizvodov in ni bil dan na trg kot preskušena celota (ang. kit), ampak je posamezne proizvode sestavil investitor ali graditelj sam. V tem primeru govorimo o rastlinjaku, ki se med nezahtevne in enostavne objekte razvršča pod zaporedno točko 18. priloge 2 in sicer so grajeni rastlinjaki do površine 40 m² enostavni objekti in grajeni rastlinjaki do vključno 150m² in višine 6m nezahtevni objekti. Vsi ostali grajeni rastlinjaki, ki niso prefabrikati so uvrščeni med manj zahtevne objekte.

[\(glej Splošni pogoji\)](#)

Vprašanje: Kam in kako so v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje uvrščeni hlevski izpust, koritasti silos, zbiralnik gnojevke itd.?

Odgovor: Navedeni objekti so gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni med stavbe in nimajo prostorov in strehe. Ti objekti so navedeni v točki 18 priloge 2 uredbe, ki poleg splošnih meril za razvrščanje, ki jih posebej določa za stavbe in posebej za gradbenoinženirske objekte, določa še posebne kriterije za posamezne vrste objektov. Tako je npr. za stolpni silos razmejitev določena pri večji višini kot je to določena za ostale stavbe. Prav tako je iz splošnih meril izločen gradbenoinženirski objekt zbiralnik gnojnice ali gnojevke zaradi svoje specifičnosti in se ga razvršča glede na volumen.

Vprašanje: Med katere vrste objektov glede na določila uredbe se uvršča vodni zbiralnik in kje so določeni kriteriji za razvrstitev?

Odgovor: Kriteriji za razvrstitev objektov glede na zahtevnost gradnje na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte so določeni v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Uredba v točki 15 priloge 2 Vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, kamor med drugim spada tudi vodni zbiralnik, določa kriterije za razvrstitev tovrstnih objektov med nezahtevne in enostavne, v prilogi 1 pa določa kriterije za razvrstitev med zahtevne objekte. Skladno z določilom 4. člena uredbe je objekt, ki ni uvrščen med zahtevne, nezahtevne ali enostavne objekte, manj zahteven objekt. Upoštevanje kriterijev glede prostornine razlivne vode ali bazena je odvisno od vrste objekta vodnega zbiralnika (bazen, pregrada za zadrževanje vode).

3.6 OBJEKTI ZA ŠPORT IN PROSTI ČAS

[na začetek](#)

Vprašanje: Kako se uvrsti objekt športnega igrišča na prostem, glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje.

Odgovor: V kolikor je športno igrišče grajeno (npr. izvedba drenaž, z gradbenimi deli izvedene utrjene površine npr. betonirane, asfaltirane) se glede na Uredbo, igrišče s površino do vključno 1000 m² razvršča med enostavne objekte, s površino nad 1000m² do vključno 10000 m² med nezahtevne objekte in s površino nad 10000 m² med manj zahtevne objekte.

Vprašanje: Kam se razvršča paintball poligon, glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje oziroma ali gre v tem primeru sploh za objekt?

Odgovor: V primeru paintball poligona, ki se ga uredi kot območje v naravni krajini, z uredijo lesenih

barikad in zaklonov, ne gre za objekte skladno z definicijo Zakona o graditvi objektov (objekt temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določeno mesto), zato takega paintball poligona oziroma njegovih delov ni mogoče opredeliti kot objekt in zanj določbe zakona ne veljajo.

Vprašanje: Kako se uvršča kamp in ali gre za zahteven, manj zahteven, nezahteven oziroma enostaven objekt?

Odgovor: Večina kampov, kjer gre predvsem za posebno rabo prostora oziroma samo za očiščeno in poravnano zemljišče, kamor je mogoče postaviti šotore, se glede na definicijo objekta iz Zakona o graditvi objektov ne uvršča med objekte in zato določbe zanj ne veljajo. Le v primeru postavitve objektov, npr. skupne kuhinje, toaletnih prostorov, vratarnice, trgovine, ograje, bungalovov in stebričev s komunalnimi priključki, gre za gradnjo objektov. Ti posamezni objekti se lahko različno uvrščajo, odvisno od velikosti in namena.

Vprašanje: Kako se Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje uporablja v zvezi s postavitvijo nadstrešnic za avtodome v avtokampih?

Odgovor: Premične opreme, ki se jo postavi v prostor brez temeljenja ali kakršnih koli gradbenih del, s katerimi bi se le ta povezala na stalno določeno mesto, ne moremo šteti za objekt v skladu z Zakonom o graditvi objektov. V kolikor pa so nadstrešnice z gradbenimi deli povezane s tlemi na stalno določeno mesto, jih Uredba v prilogi 2 pod zaporedno številko 2. uvršča med enostavne objekte, če so postavljene kot dopolnitev k obstoječi pozidavi in imajo bruto tlorisno površino 20 m². Uredba pod zaporedno točko 1. majhne stavbe, v navodilu za razvrščanje izrecno ne navaja nadstrešnice, vendar se glede na to, da po namenu objekta ustreza definicij garaže, nadstrešnico uvršča tudi v to skupino. Glede na navedeno se lahko nadstrešnice kot samostojne majhne stavbe gradi do 50 m² kot nezahtevne stavbe.

Vprašanje: Ali je za montažni objekt – glamping šotor, v katerih sta dve ležišči za spanje, brez ostalih bivalnih prostorov potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje kot manj zahteven objekt ali se predmetni objekti razvršča med enostavne objekte?

Odgovor: V kolikor gre za objekte v skladu z definicij Zakona o graditvi objektov (s temeljenjem ali drugače pritrjujejo na stalno določeno mesto) se uvršča med manj zahtevne objekte in je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje za manj zahtevne objekte.

Vprašanje: Ali se smučišče na vodi, dolžine cca 250 m, skupne površine cca 2000 m², glede na Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje uvršča med nezahtevne objekte ?

Odgovor: Samo v primeru, ko je za izvedbo smučišča na vodi potrebna izvedba objektov, z gradbenimi deli pritrjenih na stalno določeno mesto, se grajeno smučišče do 10000 m² površine, ki ni izveden v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun uvršča med nezahtevne objekte in se zanje pridobiva gradbeno dovoljenje za nezahteven objekt. Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost gradnje posamezne elemente, ki lahko tvorijo smučišče na vodi (npr. pomol) razvrščajo tudi po drugih kriterijih, ki jih je pri razvrščanju treba upoštevati.

Vprašanje: Ali je možno čolnarno uvrstiti med pomožne pristaniške objekte – privez; 21. točka, priloge 2 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: V skladu z uredbo o klasifikaciji je čolnarna uvrščena pod CCSI 12420 garažne stavbe, v skladu z uredbo o zahtevnosti objektov, pa garaže spadajo do velikosti 20 m² med enostavne objekte, do velikosti 50 m² pa med nezahtevne objekte.

Vprašanje: Kam se uvršča plezalni/pustolovski/adrenalinski park glede na Uredbo o razvrščanju glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: Uredba plezalne/pustolovsko/adrenalinske parke razvršča samo, če se ureditev izvede v skladu z definicijo objekta kot to določa Zakon o graditvi objektov (objekt narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, ki je temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določeno mesto). Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena uvršča adrenalinske in plezalne parke med objekte za šport, rekreacijo

in prosti čas s klasifikacijo 24110 Športna igrišča. Adrenalinski parki, izvedeni kot grajene ali utrjene površine, ki niso v obliki stadiona in nimajo spremljajočih objektov ali tribun, se glede na površino razvrščajo po točki 14 priloge 2 uredbe. V kolikor pa adrenalinski in drugi parki niso samo utrjene površine, temveč se za izvedbo parka uporablja tudi gradbeno inženirske objekte, se le teh glede na postavljen pogoj ne more razvrščati po točki 14 priloge 2 uredbe in so zato lahko uvrščeni med druge objekte.

Vprašanje: Kam se glede na Uredbo o razvrščanju razvršča ZIP line?

Odgovor: Jeklenica čez sotesko (Zip line) ne izpolnjuje pogojev, da bi jo lahko uvrstili med žičniške naprave, saj jeklenica nima pogonov in zavor, strojne opreme, vozil, ki so sestavljena iz kabin, sedežev ali vlečnih naprav, nosilnih sklopov, pogonskih naprav in prižemk ter elektrotehničnih naprav.

Jeklenice tudi ni mogoče uvrstiti glede na Uredbo o klasifikacij glede med druge gradbene inženirske objekte za šport, rekreacijo in prosti čas glede na prilogo 1. točko 38, saj se jeklenice ne more šteti za vzpenjače in žičnice za prevoz oseb, višina pa se meri od najnižje točke do vrha konstrukcije v vertikalni smeri, torej samo od točkovnega vpenjanja v tla, do maksimalne višine nad to točko, ni pa to višinska razlika glede na razpon same jeklenice. Kar pomeni, da tudi glede višine ne moremo jeklenic uvrstiti med zahtevne objekte.

Zakon o graditvi objektov določa, da je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami, pri čemer je pojem »povezan s tlemi« opredeljen tako, da je objekt temeljen ali s pomočjo gradbenih del povezan s tlemi na stalno določeno mesto in ga ni mogoče premakniti ali odstraniti brez škode za njegovo bistvo. V kolikor se za ureditev zip-line jeklenice uporabljajo le pritrditve v kamen, drevo ali podobno, tega nikakor ni mogoče šteti za objekt po ZGO-1, saj se takšno jeklenico brez škode lahko odstrani.

Površino se določi glede na uporabni pas levo in desno od jeklenice, torej tisti, ki določa širino športne površine. Če pa je teh jeklenic več, pa se lahko kot športno površino določi tudi celotno območje, če je to smiselno in se s tem izključuje druga raba teh površin. Glede na to, da Uredba o vrstah zahtevnosti le primeroma našteje posamezna igrišča na prostem, ne pa vseh, s čemer dopušča uvrstitev med Športna igrišča na prostem, tudi druga igrišča, menimo, da je ureditev površin za jeklenice za športni namen, v skladu s citirano določbo. Uredba nadalje za športna igrišča ne določa maksimalnih dovoljenih višin, zato podatek na kakšni višini se jeklenice nahajajo ni relevanten.

Iz vsega navedenega sledi, da same jeklenice (zip line) ne moremo uvrščati niti med žičniške naprave niti med objekte. Lahko pa površino, ki je namenjena postavitvi jeklenic in njihovi uporabi štejem med športna igrišča na prostem, torej med enostavne oz. nezahtevne objekte.

3.7 OBJEKTI ZA OGLAŠEVANJE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kako, kje in če sploh je možno postavljati objekte za oglaševanje?

Odgovor: Pogoji za umestitev objekta v prostor so določeni v prostorskem aktu, ki ureja določeno območje. Gradnja vsakega objekta mora biti v skladu z določbami prostorskega akta, oziroma z njim ne sme biti v nasprotju.

Za gradnjo objektov v varovalnem pasu ceste (ne glede na to ali gre za enostavne, nezahtevne ali manj zahtevne objekte) je treba pridobiti tudi soglasje upravljavca ceste. Pogoje za postavljanje takih objektov zunaj naselja in pogoje za postavljanje takih objektov znotraj naselja določa Zakon o javnih cestah, ki je v pristojnosti Ministrstva za infrastrukturo.

V 16. točki priloge 2 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje se oglasne površine do vključno 12 m² in višine do vključno 5 m uvrščajo med enostavne objekte. Oglasne površine nad 12 m² do vključno 40m² in višine do vključno 6 m se uvrščajo med nezahtevne objekte.

Večje oglasne površine pa med manj zahtevne objekte.

- Vprašanje: Ali Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje dovoljuje gradnjo objektov za oglaševanje na kozolcih na zasebnih kmetijskih površinah oziroma na večini zelenih površinah?
- Odgovor: Kozolec na katerega se pritrdi ali celo samo obesi oglasno sporočilo, po svojem namenu ni več samo kozolec. V ta namen so bili le-ti v uredbi posebej opredeljeni kot objekt za oglaševanje. Uredba razvršča objekte glede gradbeno tehnične zahtevnosti in sama po sebi ničesar ne dovoljuje ali prepoveduje. Umeščanje je v celoti prepuščeno prostorskemu aktu, ki določa dovoljene vrste objektov na posamezni podrobni namenski rabi, velikost in druge oblikovne pogoje za umestitev objektov v prostor.
- Vprašanje: Ali je za namestitev oglasnega panoja velikosti do 35 m² na slepo fasado stavbe potrebno kakšno dovoljenje ter ali bi potrebovali kakršnokoli dovoljenje, v kolikor bi na slepo fasado zgradbe namestil reklamno platno na jeklenih nosilcih.
- Odgovor: V primeru pritrjevanja oglasnih panojev oziroma kakršnih koli drugačnih oglasnih površin na obstoječe objekte, le- te obravnavamo oziramo razvrščamo kot del osnovnega objekta in ne kot samostojne objekte. Pri tem je pomembno dejstvo njihov način pritrjevanje in sama njihova teža. V kolikor gre za oglasne površine, ki ne predstavljajo dodatne obtežbe in se z njihovo pritrditvijo ne posega v konstrukcijske elemente osnovnega objekta, ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, saj se sami po sebi ne štejejo za objekt. V kolikor pa se z oglasnimi površinami posega v konstrukcijo osnovnega objekta, se le-to šteje za rekonstrukcijo objekta. V skladu s 3. členom zakona o graditvi objektov se rekonstrukcija objekta lahko začne samo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Ne glede na vrsto oglasne površine, le te ne smejo biti postavljene v nasprotju z določbami prostorskega akta. Posamezne občine področje reklamnih površin še posebej urejajo s posameznimi akti. Predlagamo, da se v zvezi s tem obrnete na pristojno občino.

3.8 PROMETNI IN KOMUNALNI OBJEKTI

[na začetek](#)

- Vprašanje: Ali je dostopna cesta od stanovanjskega objekta do javne ceste enostaven objekt? Kaj je treba upoštevati za gradnjo enostavnega?
- Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost vse priključke na cesto ne glede na način izvedbe ali dimenzije izvedenega priključka uvršča med enostavne objekte. Priključek na cesto mora biti izveden v skladu s pogoji upravljavca te ceste.
- Vprašanje: Se utrjena dovozna cesta kot samostojen objekt, uvršča med manj zahtevne objekte ali enostavne objekte?
- Odgovor: V skladu zakonom o cestah je individualni priključek, cestni priključek na cesto, namenjen dostopu do posameznih stanovanjskih stavb z največ štirimi stanovanji ter kmetijskih in gozdnih površin. Glede na zahtevnost gradnje pa se tak priključek razvršča med enostavne objekte.
- Vprašanje: Je lahko dovozna cesta za potrebe priključitve stanovanjske stavbe, kot enostaven objekt, umeščena v prostor tako, da bo potekala po kmetijskem zemljišču, ki ni v zazidljivem območju?
- Odgovor: Ali je gradnja dovozne ceste izven stavbnih zemljišč dopustna, je določeno v prostorskem aktu lokalne skupnosti. V zvezi s pojasnili veljavnega prostorskega akta se morate obrniti na pristojno občino, ki je akt sprejela in je edina pristojna za pojasnjevanje.
- Vprašanje: Ali se v skladu z uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje dvorišče, dovozna pot in cestni priključek na javno občinsko cesto štejejo za objekt in če se štejejo, kdaj se tovrstni objekti štejejo za enostavne, nezahtevne oziroma manj zahtevne objekte?
- Odgovor: Med vzdrževanje objektov sodijo vsa dela v zvezi z zunanjo ureditvijo osnovnega objekta (npr. ureditev dvorišča in parkirišča, vključno z dovozi oziroma dostopi z asfaltiranjem in

podobnim utrjevanjem zemljišča). Pogoj je, da se z vzdrževalnimi deli ne spreminja konstrukcija osnovnega objekta, da se ta dela izvajajo v sklopu zunanje ureditve objekta, in da se ne izvajajo v nasprotju z določbami prostorskega akta in drugimi predpisi. Kadar pa se parkirišča in dovozi ne izvajajo v sklopu vzdrževanja objekta, temveč gre za samostojne objekte, v tem primeru vsi dovozi oziroma priključki na javne ceste štejejo za enostavne objekte, ki ne potrebujejo gradbenega dovoljenja, medtem ko se samostojna parkirišča štejejo za nezahtevne objekte do površine 200 m², oziroma za manj zahtevne objekte, če je površina večja od 200 m².

- Vprašanje: Kaj se šteje za samostojno parkirišče, ki ga opredeljuje uredba in sicer, ali se parkirišča, ki se gradijo v sklopu novega objekta, lahko štejejo za samostojno parkirišče ali se parkirišča (ne glede na njihovo velikost), ki se gradijo v sklopu novega objekta, štejejo za manj zahteven objekt. Kam se uvrščajo asfaltirana dvorišča, saj uredba dvorišča konkretno ne navaja?
- Odgovor: Med samostojna parkirišča razvrščajo parkirišča, ki se ne urejajo v sklopu objekta. Gre torej za parkirišča, ki se urejajo na povsem ločenih površinah od tiste, na kateri stoji osnovni objekt. Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje samostojna parkirišča s površino vključno do 200 m² razvršča med nezahtevne objekte, za katere potrebujete gradbeno dovoljenje, ki se izdaja po skrajšanem postopku. Ureditev dvorišča, tudi z asfaltiranjem ali drugačnim urejanjem zemljišča, ki pripada osnovnemu objektu, vključno z ureditvijo pripadajočega parkirišča, šteje za vzdrževalna dela in zanj gradbeno dovoljenje ni potrebno.
- Vprašanje: Kaj pomeni izraz poljske poti oziroma kakšna je definicija grajene poljske poti in ali so kakšne omejitve dolžine in širine?
- Odgovor: V kolikor se izvaja gradnja poljske poti, pri čemer se s pomočjo gradbenih del vgrajuje gradbeni material (izvedba podpornih zidov, mostov oz. izvajanje drugačne gradnje), je to grajena poljska pot in v skladu z Zakonom o graditvi objektov spada pod objekte. Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje grajeno poljsko pot uvršča med enostavne objekte in pri tem ne določa nikakršne omejitve glede dolžine in širine. Ne glede na uredbo, pa so pogoji glede umeščanja in velikosti lahko določeni v prostorskih aktih pristojnih občin.
- Vprašanje: Ali je za gradnjo pločnika in kolesarske steze ob regionalni cesti, katerih širina ne presega 3 m, treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Po Zakonu o cestah se rekonstrukcija državne ceste šteje za vzdrževalna dela v javno korist, če se izvede zaradi izboljšanja prometnih in varnostnih lastnosti in se z njo ne posega v prostor zunaj njenega varovalnega. V kolikor te pogoje izpolnjuje tudi gradnja pločnika in kolesarske steze, se takšna gradnja lahko šteje za vzdrževalna dela v javno korist in zanje ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je v 6. točki priloge 2 uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje prišlo do napake pri navedbi PE, ker je pri navedbi vrste objektov – male komunalne čistilne naprave (MKČN) navedena vrednost 2000 PE, pri razvrstitvi objektov na nezahtevne pa je navedena vrednost 200 PE.
- Odgovor: Pri navedbi vrste objektov je bila navedena le definicija MČN iz Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz MKČN, ki določa, da čistilne naprave spadajo med MKČN, če so manjše od 2000 PE. Uredba je MKČN razdelila med nezahtevne objekte z zmogljivostjo od 50 PE do vključno 200 PE, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje po skrajšanem postopku in na manjše od 50 PE, ki spadajo med enostavne objekte in za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali točka 21. »Pomožni objekti namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter pomožni objekti za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov« navedena v prilogi 2 uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje velja v kolikor je investitor fizična oseba, ali to velja samo za ministrstva, agencije in podobno?
- Odgovor: Uredba v točko 21. »Pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in

drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov« med enostavne objekte uvršča samo objekte, ki so v skladu z okoljskimi predpisi potrebni za izvajanje monitoringov kakovosti zraka, podzemnih in nadzemnih vod ter druge predpisane monitoringe. Glede na navedeno, so v to točko uvrščeni samo objekti, ki jih v okviru svojih pooblastil postavljajo pooblaščené inštitucije v skladu z okoljsko zakonodajo.

Vprašanje: Kako glede na zahtevnost gradnje pravilno razvrstiti podzemne zbiralnike odpadkov?

Odgovor: Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje se vse ekološke otoke uvršča, tudi podzemne zbiralnike odpadkov, med enostavne objekte.

Vprašanje: Ali se lahko obstoječi vodovod premera 80 mm zamenja z litoželeznim premera 100 mm brez gradbenega dovoljenja v smislu izvedbe vzdrževalnih del v javno korist?

Odgovor: Vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost. To pomeni, da se zamenjava obstoječih vodovodnih cevi s cevmi z večjim premerom lahko šteje kot vzdrževalno delo v javno korist le v primeru, če obstaja poseben predpis (zakon ali podzakonski akt), ki takšno povečanje zmogljivosti izrecno opredeljuje kot vzdrževalno delo v javno korist.

Zamenjava obstoječega vodovoda se šteje za vzdrževanje objekta, saj se s takimi deli objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba oz. redno vzdrževanje, ki sledi napredku tehnike.

3.9 PRIKLJUČKI NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali se nezahtevni in enostavni objekti smejo priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo?

Odgovor: Glede na veljavne predpise imajo lahko nezahtevni in enostavni objekti samostojne priključke na javno gospodarsko infrastrukturo. Pravila v zvezi s priključevanjem izhajajo izključno iz določil prostorskih aktov (obveznost ali prepoved priključevanja), iz občinskih programov opremljanja in glede na dane pogoje, ki jih določajo upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.

Vprašanje: Ali se priključki na gospodarsko javno infrastrukturo uvrščajo med enostavne objekte?

Odgovor: Med enostavne objekte spadajo priključek na cesto, priključek na objekte energetske infrastrukture (elektrovod, plinovod, toplovod), priključek na objekte za oskrbo s pitno vodo in priključek za odvajanje odpadne vode, priključek na komunikacijska omrežja (kabelska, telefonska omrežja) in za gradnjo gradbenega dovoljenja ni treba pridobivati, se pa prav tako ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom.

Vprašanje: Ali je za gradnjo vetrnice ali vetrne elektrarne treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Za postavitve vetrne elektrarne kot samostojnega objekta je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Za namestitve vetrnice za proizvodnjo električne energije, v smislu investicijskih vzdrževalnih del pa gradbeno dovoljenje ni potrebno. Uredba o energetski infrastrukturi določa katere naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije, so po uredbi uvrščene med enostavne naprave (23.b člen Uredbe), za katera ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

3.10 OBJEKTI ZA ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje v prilogi 2 med enostavne in nezahtevne uvršča tudi objekte za elektronske komunikacije?

Odgovor: Uredba v drugem odstavku 1. člena določa, da se uredba ne uporablja za razvrščanje tistih enostavnih objektov in za vzdrževanje objektov, ki jih določajo predpisi s področja

energetike, rudarstva, gospodarjenja z gozdovi, elektronskih komunikacij, cest, železnic in žičniških naprav ter drugih predpisov, razen v primeru, da so določbe v sami uredbi za investitorje ugodnejše. Uredba v prilogi 2 posebej ne razvršča objektov za elektronske komunikacije saj to določa Zakon o elektronskih komunikacijah in na njegovi podlagi sprejet Pravilnik o enostavnih komunikacijskih objektih in vzdrževanju komunikacijskih objektov.

To pomeni, da se bazne postaje, ki jih je Pravilnik razvrstil kot enostavne objekte, lahko gradijo brez dovoljenja, vendar tudi za te objekte velja, da se jih ne sme umeščati v prostor v nasprotju s prostorskim aktom.

Vprašanje: Ali v novi uredbi v točko 21. pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov spadajo tudi stolpi za radiokomunikacije, postavljeni za potrebe zaščite in reševanja. Ali lahko 20 metrski stolp spada v navedeno kategorijo oziroma katera višina je mejna, da takšen stolp preide v zahteven ali manj zahteven objekt?

Odgovor: V kategorijo enostavnih in nezahtevnih objektov, namenjenih zaščiti in reševanju, sodijo samo tisti radiokomunikacijski objekti, za katerih tehnično brezhibnost in nemoteno delovanje v okviru sistema zvez ZARE skrbi Uprava RS za zaščito in reševanje. Ker se vsi tovrstni gradbeno inženirski objekti uvrščajo v skupino enostavnih objektov, ne glede na višino, se noben od navedenih objektov ne uvršča med nezahtevne ali med manj zahtevne objekte. Meja je postavljena le za zahtevne objekte in sicer je v prilogi 1 za gradbeno inženirske objekte, ki sodijo med daljinska komunikacijska omrežja (razred 2213, kamor sodijo tudi telekomunikacijski stolpi) določeno, da je meja 25 m. Za stolpe, višje od 25 m, je torej potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali se objekt, radioamaterska postojanka, v velikosti 36 m² (stavba v izmeri 28,50 m² in nadstrešek 7,50 m²) uvršča med nezahtevne objekte ali manj zahtevne objekte?

Odgovor: Gradnja in vzdrževanje komunikacijskih objektov je opredeljena z določbami Zakona o elektronskih komunikacijah in na njegovi podlagi sprejetega Pravilnika o enostavnih komunikacijskih objektih in vzdrževanju komunikacijskih objektov. V Pravilniku je določeno za katere objekte, ob upoštevanju stopnje zahtevnosti gradnje, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. V skladu z določili Pravilnika je enostaven objekt, za katerega v skladu s predpisi o gradnji objektov ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, stavba, katere neto tlorisna površina ne presega 30 m² in ni višja kot 4 m, ter antenski nosilci in elektronska komunikacijska oprema, ki ne presega višine obstoječega objekta za več kot 10 m. Če objekt presega navedene dimenzije, je treba ravnati v skladu z določili Zakona o graditvi objektov.

3.11 MONTAŽNI OBJEKTI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kdaj se montažni objekt šteje za enostaven objekt?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje določa, da so enostavni objekti tudi proizvodi, ki so dani na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti (prefabrikat), če so povezani s tlemi in niso namenjeni prebivanju. Prefabrikat je lahko enostaven objekt le v primerih, ko je celoten objekt prefabrikat oziroma proizvod, ne pa tudi, če je sestavljen iz posameznih proizvodov. Tako se za enostaven objekt npr. lahko šteje napihljiva konstrukcija s sidrišči (npr. baloni, ki prekrivajo športna igrišča) ali rastlinjak, ki je dobavljen kot celota skupaj z ločnimi elementi, prekrivno membrano in sidrnimi koli. Sem lahko sodi tudi prefabricirano skladišče, če so vsi njegovi elementi predizdelani in kot sestavljena celota preverjeni že v procesu izdelave v tovarni. Gre za preverjene in certificirane proizvode, za katere država ne sme predpisovati ponovnih preverjanj glede bistvenih zahtev.

Za prefabrikat po drugi strani ne more šteti objekt, ki je sicer sestavljen iz posameznih (gradbenih) proizvodov, a na trg ni bil dan kot preskušena celota (ang. kit), ampak je posamezne proizvode sestavil investitor ali graditelj sam. V tem primeru proizvajalec ne more prevzeti odgovornosti za končen rezultat sestavljanja posameznih elementov objekta v delujočo celoto, saj je preskusil le posamezen proizvod.

Ne glede na to, da uredba prefabrikate uvršča med enostavne objekte, pa to še ne pomeni, da zanje določbe prostorskega akta ne veljajo. ZGO-1 v 3.a členu izrecno določa, da se gradnja enostavnega objekta lahko začne brez gradbenega dovoljenja, pri čemer zakon določa, da se ne glede na to določbo enostavni objekti ne smejo postavljati v nasprotju s prostorskim aktom. Poleg tega zakon v drugi točki 164. člena določa globo za prekrške investitorja, če naroči ali izvaja gradnjo enostavnega objekta v nasprotju s prostorskim aktom.

Vprašanje: Kakšna dokumentacija je potrebna za postavitve montažnega skladiščnega šotora dimenzij 10 x 12 x 4 m?

Odgovor: Če je skladiščni šotor objekt in je kot celota dan na trg kot proizvod se šteje za enostaven objekt, v nasprotnem primeru se tak šotor glede na namen in velikost razvršča med manj zahtevne objekte.

Enostavni objekti se lahko gradijo brez gradbenega dovoljenja in tako tudi brez projektne dokumentacije po določbah Zakona o graditvah objekta, za gradnjo manj zahtevnega objekta pa je treba pri projektantu naročiti projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja skladno z določbami Pravilnika o projektni dokumentaciji.

Vprašanje: Investitor bo postavil prefabricirano skladiščno halo. Ali mora pridobiti gradbeno dovoljenje za temeljno ploščo, ali pa le-ta skupaj s prefabrikatom sodi med enostavne objekte?

Odgovor: Prefabricirana skladiščna hala se skupaj s temeljno uvršča med enostavne objekte samo v primeru, če je tovrstno temeljenje predvidel proizvajalec v navodilih za montažo.

Vprašanje: Ali sodi sestav osmih zabojskih, oblečenih s pločevinastimi paneli in prekritimi s strešno konstrukcijo med enostavne objekte po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje?

Odgovor: Če gre za objekt po definiciji Zakona o graditvi objektov, se takšni zabojski lahko štejejo za enostaven objekt samo, če so kot celota izvedeni kot proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti. Za enostaven objekt – prefabrikat se ne more šteti objekt, ki je sicer sestavljen iz posameznih proizvodov (zabojskih), a na trg ni bil dan kot preskušena celota, ampak je posamezne proizvode sestavil investitor ali graditelj sam. V tem primeru proizvajalec ne more prevzeti odgovornosti za končen rezultat sestavljanja posameznih elementov objekta v delujočo celoto, saj je preskusil le posamezen proizvod.

Vprašanje: Ali sodi med enostavne objekte tudi proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, če je povezan s tlemi in je namenjen opravljanju (pisarniške) dejavnosti?

Odgovor: Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje med enostavne objekte uvršča samo objekte, ki niso namenjeni prebivanju. Nima pa posebej opredeljene prepovedi glede opravljanju dejavnosti.

Med enostavne objekte Uredba sicer uvršča tudi proizvode, če so ti dani na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, če so povezani s tlemi, vendar tudi ti ne smejo biti namenjeni za prebivanje. Tak proizvod mora biti v celoti (vključno s napravami potrebnimi za delovanje objekta npr. ogrevanje, sanitarije) dan na trg kot preizkušena celota za namen opravljanja dejavnosti, tako da bi proizvajalec prevzemal vso odgovornost za končni rezultat sestavljanja posameznih elementov objekta v delujočo celoto. V takem primeru mora proizvajalec zagotoviti, da proizvod v normalnih ali realno predvidljivih pogojih uporabe, vključno s svojo življenjsko dobo in po potrebi z zagonom, montažo in predpisanim vzdrževanjem, ne predstavlja nikakršne nevarnosti, ki se ob primerni uporabi proizvoda oceni za sprejemljivo in skladno z visoko ravno varnosti in zdravja oseb.

Vprašanje: Ali je za enostaven objekt iz 2. odstavka 6. člena uredbe določena maksimalna tlorisna površina?

Odgovor: Ne, pri prefabrikatih za uvrstitev objekta med enostavne objekte ni predpisana maksimalna tlorsna površina. Lahko pa maksimalno dovoljeno tlorsno površino predpisuje prostorski akt, ki velja na območju, na katerem se takšen objekt namerava postaviti.

Vprašanje: Ali se med enostavne objekte razvršča napihljiva konstrukcija (balon) nad športnim igriščem, ne glede na velikost in stalnost postavitve?

Odgovor: Poleg enostavnih objektov iz priloge 2 Uredbe je enostaven tudi objekt, ki je proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, če je povezan s tlemi in ni namenjen prebivanju. Če je napihljiva konstrukcija (balon) prefabrikat povezana s tlemi, se ob izpolnjenem pogoju, da ni namenjena prebivanju, lahko uvrsti med enostavne objekte. Pri tem ni pomembna velikost objekta, zahteva pa se stalnost postavitve, da se napihljiva konstrukcija sploh lahko obravnava kot objekt.

4.1 ENOTNA KLASIFIKACIJA OBJEKTOV

[na začetek](#)

Vprašanje: Kam se uvršča knjigoveznica?

Odgovor: Knjigoveznica se po klasifikaciji CC-SI uvršča v podrazred 12510 – industrijske stavbe.

Vprašanje: Kam se uvršča kozmetični salon?

Odgovor: Kozmetični salon se uvršča v podrazred 12304 – stavbe za druge storitvene dejavnosti.

Vprašanje: Med katere objekte, se uvrščajo mlinske rake?

Odgovor: Uvrsti se jih v podrazred 22221 – distribucijski cevovodi za pitno in tehnološko vodo.

Vprašanje: Kam se uvršča objekte in naprave za obdelavo odpadkov?

Odgovor: podrazred 24203 - odlagališče odpadkov (npr. odlagališča za nevarne odpadke, nenevarne odpadke in inertne odpadke) kadar so objekti za obdelavo odpadkov del odlagališča ali podrazred 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti, kadar teh objektov ni mogoče uvrstiti pod podrazred 24203. Sama naprava ni objekt po ZGO-1 in je zato ni možno uvrstiti v nobeno od klasifikacijskih skupin.

Vprašanje: Kako klasificirati gramoznico?

Odgovor: Zgradbe, deponije oziroma odlagališča in druge objekte, ki so potrebni za izvajanje rudarskih del, štejejo kot rudniški oz. rudarski objekti - podrazred 23010. Poseg v prostor (gramozna jama), ki nastane zaradi izkopa gramozna, pa ni objekt v smislu določb ZGO-1 in ga tudi ni mogoče klasificirati.

Vprašanje: Kam uvrstiti pločnik in kolesarsko stezo k regionalni cesti, katerih širina ne presega 3 m?

Odgovor: Pločnik in kolesarska steza štejeta za pripadajoči del javne ceste, CC-SI izrecno navaja kolesarsko stezo kot del lokalne ceste v razredu 2112, po enakem principu se razvrščajo kolesarske steze in pločniki ob regionalnih cestah.

Vprašanje: Ali lahko poslovno dejavnost: gostinstvo – apartmaji uvrščamo med gospodarska poslopja?

Odgovor: Apartmaje in gostinske stavbe razvrstimo v eno od podskupin skupine 121 - hotelske in podobne gostinske stavbe, gospodarska poslopja pa v eno od podskupin skupine 127 - druge nestanovanjske stavbe.

Vprašanje: Kako klasificirati kotlovnico na biomaso?

Odgovor: Kotlovnica se uvršča med gradbeno inženirske objekte v podrazred 23020 - energetski objekti, kamor so uvrščeni energetski objekti s pripadajočo opremo in instalacijami.

- Vprašanje: Kako klasificirati pekarno?
- Odgovor: Pekarne – objekt za proizvodnjo pekovskih izdelkov se po klasifikaciji CC-SI uvrščajo v podrazred 12510 – industrijske stavbe.
- Vprašanje: Ali je pekarno s prodajalno pekovskih izdelkov uvrstiti v podrazred 12301 -trgovske stavbe?
- Odgovor: Uvrstitev pekarne s prodajalno pekovskih izdelkov v podrazred 1230 - trgovske stavbe je pravilna, če je po pravilih o razvrščanju objektov pretežna namembnost objekta prodajalna.
- Vprašanje: Kako klasificirati igralnice v sklopu hotela?
- Odgovor: Večnamenski objekt je treba najprej razvrstiti kot večnamenski objekt, torej upoštevati kot eno klasifikacijsko enoto glede na pretežnost, nato pa ga razvrstiti po pretežnem namenu. Če igralnica predstavlja le manjši del uporabne površine hotela pomeni, da stavba hotela z igralnico sodi po pretežni namembnosti v razred 1211 – hotelske in podobne gostinske stavbe.
- Vprašanje: Kako klasificirati naprave za pridobivanje električne energije s pomočjo zgorevanja bioplina?
- Odgovor: Gre za energetske objekt, razvrščen v razred 2302, ki med energetske objekte uvršča »energetske objekte s pripadajočo opremo in instalacijami...«.
- Vprašanje: Kam se po uredbi razvrsti šotorišče oziroma kamp?
- Odgovor: Šotorišče, če je le očiščeno in poravnano zemljišče, kamor je mogoče postaviti šotore, se ne uvršča med objekte. Objekte na območju kampa se razvršča posamezno.
- Vprašanje: Kako se klasificira fitness dejavnost?
- Odgovor: Prostori za fitness po CC-SI glede na namen razvrstimo pod športne dvorane - razred 1265.
- Vprašanje: Kakšna je razlika med parkiriščem in parkirnim skladiščem?
- Odgovor: Če govorimo o parkirišču kot stavbi, se ga uvrsti v podrazred 12420 - garažne stavbe, če pa gre za parkirišče kot gradbeno inženirski objekt, je prava razvrstitev v podrazred 21110 v okviru razvrščanja cest in z njimi povezanih površin (odprta parkirišča). Če pa gre za »parkirno skladišče«, govorimo o skladišču. V tem primeru je ustrezna razvrstitev v podrazred 12520 - skladišča, če gre za skladišče kot stavbo, če pa gre za odprto skladišče kot gradbeno inženirski objekt, ga je treba razvrstiti v kategorijo drugih gradbeno inženirskih objektov, ki niso razvrščeni drugje, v podrazred 24205.
- Vprašanje: Kam se razvrščajo betonarne, rotacijske peči in filtre za odpadne produkte zgorevanja?
- Odgovor: Med »kompleksne industrijske objekte«, torej v skupino 230.
- Vprašanje: Kam se razvršča otroški vrtec?
- Odgovor: Otroški vrtec se uvršča med stavbe za izobraževanje - podrazred 12630.
- Vprašanje: Kam po klasifikaciji CC-SI klasificirati trgovsko skladišče z namenom prodaje?
- Odgovor: Trgovsko skladišče z namenom prodaje je treba klasificirati po pretežni rabi. Za vsak del stavbe se navede, kam po klasifikaciji CC-SI se uvršča. V primeru, da bo manjši del stavbe namenjen trgovini, večji del stavbe pa skladišču, se v skladu s CC-SI uvršča v podrazred 12520 – rezervoarji, silosi in skladišča, v nasprotnem primeru pa v podrazred 12301 – trgovske stavbe.
- Vprašanje: Kako je treba klasificirati dva večstanovanjska objekta, ki sta med seboj povezana s požarnim zidom, imata ločena vhoda in ločeni stopnišči?

- Odgovor: Glede na to, da gre za stavbe, ki jih ločuje požarni zid, imajo ločen vhod in ločeno stopnišče, se vsaka od stavb klasificira samostojno.
- Vprašanje: Ali spadajo v skupino 230 Kompleksni industrijski objekti, tudi toplarne, saj te nimajo električne, temveč toplotno moč?
- Odgovor: Tudi toplarna je v Navodilih za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov (Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena) izrecno navedena v podrazred 23020.
- Vprašanje: Kam spadajo delavnice kot so avtomehanična delavnica, optika, vulkanizerstvo?
- Odgovor: Med industrijske stavbe, če so kot samostojni objekti, če pa te delavnice predstavljajo samo del objekta, pa se jih razvršča glede na pretežnost celotnega objekta.
- Vprašanje: Ali lahko objekt - žarno steno, v kateri so žarne niše, štejemo za gradbeno inženirski objekt.
- Odgovor: V podrazred 12722 Pokopališke stavbe se uvršča krematorije, mrliške vežice ter spremljajoče stavbe; pokopališča pa med gradbeno inženirske objekte uvrščene v podrazred 24204 Pokopališča. Iz navedenega sledi, da je treba pokopališke stene uvrstiti med gradbeno inženirske objekte, oz. v podrazred 24204 Pokopališča.
- Vprašanje: Kam bi lahko uvrstili obrat za zbiranje in razstavljanje izrabljenih motornih vozil?
- Odgovor: V kolikor se predvidena dejavnost nanaša le na zbiranje in razstavljanje motornih vozil, se tak obrat razvrstili med industrijske stavbe podrazred 12510. V kolikor pa se bo poleg navedenega v obratu za zbiranje in razstavljanje izrabljenih motornih vozil tudi odlagalo oz. skladiščilo odpadke, ki nastajajo pri razgradnji avtomobilov, bi poleg zgoraj navedene klasifikacije objekt razvrstili še pod objekte za ravnanje z odpadki podrazred 24203.
- Vprašanje: Kam uvrstiti objekta sprehajalne peščene naprave za trening športnih konj in peščeno jahališče ter ali obstaja možnost, da se objekta postavita za namen kmetijske rabe.
- Odgovor: Pod oznako CC 12712 se opredeljuje nestanovanjske kmetijske stavbe za rejo živali, kamor spadajo tudi kobilarne in podobne stavbe za rejo živali za kmetijske namene, pod oznako 12740 se opredeljuje druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, kamor spadajo tudi konjušnice in podobno, jahališča pa so opredeljena kot drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas z oznako CC 24122.
Iz navedenega sledi, da med objekte za namen kmetijske rabe spadajo objekti, ki so namenjeni reji živali za kmetijske namene, sem pa ne spadajo objekti za rejo živali v druge namene.

5.1 GRADBENI PREDPISI SPLOŠNO

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kateri so veljavni gradbeni predpisi, ki urejajo arhive?
- Odgovor: Poleg splošnih gradbenih (tehničnih) predpisov velja tudi Pravilnik o materialnem varstvu arhivskega in dokumentarnega gradiva, ki vsebuje tudi nekatere gradbeno-tehnične določbe. Razen zahtev zakonodaje se uporabljajo tudi veljavni slovenski standardi.
- Vprašanje: Ali bi lahko dobili dovoljenje za gradnjo »ekološko varčne hiše«, ki bi odstopala od »klasično grajenih hiš«?
- Odgovor: Graditi se smejo objekti, ki so skladni z določili prostorskega akta, kar pomeni, da bo vizualno lahko odstopal le toliko, kolikor dopušča prostorski akt. Kar se tiče vrste konstrukcij, gradbeni tehnični predpisi ne postavljajo ovir, ki bi onemogočale gradnjo lesene stavbe, pod pogojem, da je zagotovljena mehanska odpornost in stabilnost stavbe in so izpolnjene druge bistvene zahteve.
- Vprašanje: Ali imata dve manjši bazenski kopališči lahko skupne prostore: vhodni prostor, garderobni prostor, prostor s prhami, sanitarije, prehode na bazensko ploščad pa tudi prostor za

reševalca, sobo za prvo pomoč ter tehnični in servisni prostori bazena?

Odgovor: V bistvu ne gre za dve kopališči, ampak za eno kopališče z dvema oziroma z več bazeni. Glede na to, da v Pravilniku o tehničnih ukrepih in zahtevah za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih ni nobene zahteve, ki bi omejevala število bazenov na posameznem bazenskem kopališču, predvidena pregraditev ne bi bila v nasprotju z omenjenim predpisom.

Vprašanje: Ali je dovoljeno eno bazensko ploščad razdeliti na dva, fizično ločena dela?

Odgovor: Fizično ločevanje bazenske ploščadi v Pravilniku o tehničnih ukrepih in zahtevah za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih ni prepovedano, a je pri tem treba zagotoviti izpolnjevanje zahtev 7. člena pravilnika, ki določa, da »morajo biti (kopališča) zgrajena in vzdrževana tako, da sta zagotovljena varnost in varovanje zdravja obiskovalcev in kopališkega osebja pri uporabi vseh naprav, opreme in sredstev na območju kopališča«. To pomeni, da je treba zagotoviti predpisane velikosti bazenske ploščadi (17. člen) ter na vseh delih bazenske ploščadi zagotoviti ustrezno število mest za reševalce.

Vprašanje: Ali obstaja predpis, ki bi jasno določal, kaj se šteje za otroško igrišče?

Odgovor: Glede na določbo 1. točke prvega odstavka 2. člena ZGO-1, ki določa, da je objekt s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami je razumeti, da otroško igrišče ni objekt in ga lahko štejemo za urbanistični pojem, ki določa podrobnejšo namensko rabo prostora.

Vprašanje: Ali predpis iz leta 1971 lahko predstavlja zadnje stanje gradbene tehnike?

Odgovor: Zadnje stanje gradbene tehnike je stanje, ki v danem trenutku, ko se izdeluje projektna dokumentacija ali izvaja gradnja, predstavlja doseženo stopnjo razvoja tehnične zmogljivosti gradbenih proizvodov, procesov in storitev, ki temeljijo na priznanih izsledkih znanosti, tehnike in izkušenj s področja graditve objektov, ob hkratnem upoštevanju razumnih stroškov. Če na področju predpisa iz leta 1971 ni bilo opaznejšega preboja na znanstvenem ali tehnološkem področju lahko tak dokument štejemo za zadnje stanje gradbene tehnike, če pa so takšnemu dokumentu sledile novejšje verzije, je treba za zadnje stanje tehnike šteti zadnjo izdajo takšnega dokumenta.

5.2 DEFINICIJE STAVBNI ELEMENTI

[na začetek](#)

Vprašanje: Katera je merodajna kota pritličja pri objektu v strmem terenu – kota objekta ali zemljišča na katerem bo postavljen objekt?

Odgovor: ZGO-1 v točki 1.1.1. drugega člena določa, da je pritličje (šteje se kota tlaka) del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,4 metra nad njo, SIST ISO 6707-1 pa v točki 4.8 navaja, da je pritličje etaža, ki je namenjena glavnemu dostopu na nivoju ali blizu nivoja terena. Iz navedenega sledi, da je za določitev pritličja bistvenega pomena ugotovitev kje se nahaja glavni vstop v stavbo iz raščenege terena brez večjih višinskih sprememb.

Vprašanje: Kaj je neobdelano podstrešje?

Odgovor: »Neobdelano podstrešje« je izraz, ki ga gradbena zakonodaja ne razloži. Uporabimo definicijo iz standarda SIST ISO 6707-1, ki »etažo« opredeljuje kot »prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho«, »podstrešje« pa kot »dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, po navadi je namenjen shranjevanju«.

Vprašanje: Kaj je etaža?

Odgovor: Slovenski standard SIST ISO 6707 Stavbe in inženirski objekti-Slovar pojem »etaža«

pojasnjuje v točki 4.4., kot »prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho«.

Vprašanje: Kje in kako sta določena pojma »podstreha« in »mansarda«?

Odgovor: ZGO-1 v 1.1.4. točki prvega odstavka 2. člena določa pomen izraza mansarda: to je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho. Slovenski standard SIST ISO 6707-1 v točki 4.6 opredeljuje podstrešje: to je dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, po navadi je namenjen shranjevanju.

Vprašanje: Kakšna je razlika med »prostorom znotraj prezračevane strehe« in »podstrešjem«?

Odgovor: »Prostor znotraj prezračevane strehe« je sestavni del konstrukcije strehe, medtem ko je »podstrešje« etaža med zadnjo stropno konstrukcijo in streho.

Vprašanje: Kakšna je definicija »kleti«?

Odgovor: Točka 4.13 standarda SIST ISO 6707-1 Stavbe in gradbeni inženirski objekti – Slovar – 1. del: Splošni izrazi, klet definira kot: »klet, ki se uporablja za shranjevanje, namestitvev ogrevalnih naprav in druge namene, razen za bivanje«, točka 5.5.12, pa definira klet kot »uporabni del stavbe, ki je delno ali v celoti pod nivojem terena«. Ne gre spregledati, da je točka 4.13 v sklopu točke 4. »Prostori« in da sta angleški in francoski sinonim »cellar« oziroma »cave«, točka 5.5.12 pa sodi v poglavje 5. »Deli stavb in inženirskih objektov«, »drugi deli«, kje sta tuja sinonima »basement« oziroma »sous-sol«. Iz omenjenega jasno sledi, da gre za dva popolnoma različna pojma, ki imata v slovenščini isti označevalec, iz definicije pa jasno izhaja da gre za dva različna označevalca.

Vprašanje: Kakšna je definicija faktorja izrabe zemljišča (FIZ)?

Odgovor: Kaj je faktor izrabe zemljišča (FIZ) določa drugi odstavek 91. člena Uredbe o prostorskem redu Slovenije: »faktor izrabe gradbene parcele je razmerje med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele, pri čemer je bruto tlorisna površina objekta skupna površina vseh etaž objekta, ki so nad terenom in pod njim, samo nad terenom ali samo pod njim«.

Vprašanje: Ali se neobdelano podstrešje, ki ima kolenčni zid šteje v faktor izrabe zemljišča (FIZ)?

Odgovor: Da.

Vprašanje: V urbanističnih dokumentih se za opis strehe pojavlja zveza »simetrična dvokapnica naklona X stopinj«. Katera tolmačenja in razlage so sprejemljive in kateri viri so relevantni za upravne postopke?

Odgovor: V ZGO-1 ta pojem ni definiran. Prav tako, tovrstne definicije ni v standardu SIST ISO 6707-1. Tako velja, da si s splošnimi predpisi ali veljavnimi tehničnimi dokumenti pri razlagi pojma ne moremo pomagati. Opozoriti velja, da je treba preveriti, ali je prostorski akt, ki postavlja tovrstne zahteve, pojem oziroma besedno zvezo v svojem odloku opredelil, saj bi bilo v tem primeru treba obvezno uporabiti tam zapisano definicijo.

Vprašanje: Ali se izračun faktorja izrabe zemljišča določi za parcele namenjene gradnji, ali izrabo zemljišča na celotnem območju podrobnega prostorskega akta ali pa se pri izračunu upošteva še del komunikacijskih površin.

Odgovor: Ni vseeno, ali je namen določen za celotno območje podrobnega prostorskega akta in za posamezno enoto urejanja ali pa je določen za posamezno gradbeno parcelo (zemljišče namenjeno gradnji). Če je podrobni prostorski akt gostoto opredelil za celotno območje zazidalnega načrta ali za celotno enoto urejanja znotraj območja, ki ga ureja, potem je treba takšno določilo odloka šteti kot splošno – usmerjevalno določilo, ki je v odloku konkretizirano z gradbenimi mejami, regulacijskimi linijami, etažnostjo, višino stavb ali/in podobnimi urbanističnimi merili. Če pa podrobni prostorski akt določa izrabo zemljišča na gradbeno parcelo natančno, potem mora biti faktor izrabe izpolnjen za takšno zemljišče.

- Vprašanje: Ali se podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov uvrščajo med javno komunalno infrastrukturo?
- Odgovor: Glede na določbo ZGO-1, ki določa, da je objekt gospodarske javne infrastrukture tisti gradbeni inženirski objekt, ki tvori omrežje, ki služi določeni vrsti gospodarske javne službe državnega ali lokalnega pomena ali tvori omrežje, ki je v javno korist, smemo tudi podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov šteti kot gospodarsko javno infrastrukturo.
- Vprašanje: Ali gradbeni oder za izvajanje betonskih konstrukcij podlega določilom ZGO-1?
- Odgovor: Glede na določbo 1. točke prvega odstavka 2. člena ZGO-1 je jasno, da nosilni oder za konstrukcijo ni predmet urejanja ZGO-1.
- Vprašanje: Ali je za mobilno enoto (kamion za pripravo razstrelilnih mešanic na mestu uporabe) treba pridobiti kakršnokoli soglasje oziroma dovoljenje lokalne skupnosti oziroma MOP?
- Odgovor: Ne gre za objekt po ZGO-1 zato soglasja oziroma dovoljenja ministrstva ali lokalne skupnosti z vidika graditve niso potrebna.
- Vprašanje: Kateri so objekti v javni rabi?
- Odgovor: V ZGO-1 je določeno, da so objekti v javni rabi vsi objekti, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe delijo na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi.
- Vprašanje: Kaj je zazidana površina in kako se upoštevajo podzemni deli objekta?
- Odgovor: Definicija zazidane površine je opredeljena v točki 5.1.2 standarda SIST ISO 9836. Ta določa, da je zazidana površina tista površina zemljišča, ki ga pokrivajo dokončane stavbe, kar je določeno z navpično projekcijo zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V to niso vključene zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča.
- Vprašanje: Ali se sme pod definicijo »gradbišče« šteti tudi ograjeno zemljišče okoli objekta na katerem potekajo vzdrževalna dela za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno?
- Odgovor: Pravilnik o gradbiščih v prvem odstavku 2. člena določa, da mora investitor gradbišče označiti z gradbiščno tablo pred začetkom del pri vseh gradnjah, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Ker za vzdrževanje objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno, torej tudi ni treba urediti gradbišča, kot to določata ZGO-1 in omenjeni pravilnik. Pri tem je treba opozoriti, da z vidika inšpekcijskega nadzora drugi odstavek 146. člena ZGO-1 pojem gradbišča širi na »kraj izvajanja del«
- Vprašanje: Kaj je »atrijska hiša«?
- Odgovor: Izraz »atrijska hiša« se omenja v drugi alineji razreda 1110 – Enostanovanjske hiše, kjer je dikcija: »sem spadajo ...vrstne hiše, kot so atrijske vrstne hiše ali vrstne hiše z enim stanovanjem...«. Ker se omemba nahaja v razredu 1110 Enostanovanjske stavbe pomeni, da je atrijska hiša enostanovanjska stavba. Kar se tiče oblike oziroma uporabe ograje za ureditev atrija je atrij prostor, ki je z vseh strani obdan z drugimi prostori stavbe. Ograje ne formirajo atrija.
- Vprašanje: Kdaj se šteje, da gre za gradbeno ločene oziroma povezane stavbe?
- Odgovor: Ločenost oziroma povezanost objektov opredelimo tako, da preskusimo možnost samostojne uporabe njenega posameznega dela. Če je objekt projektiran in izveden tako, da se ga lahko nemoteno uporablja (da stoji in obratuje), ne da bi bili zgrajeni drugi objekti v njegovi neposredni bližini, potem štejem, da gre za samostojen objekt, sicer pa skupaj z drugimi deli objekta tvori funkcionalno celoto.
- Vprašanje: Ali se šteje za »v celoti vkopano klet« tudi takšna klet, ki ima skozi usek v terenu zagotovljen izhod iz kleti?

Odgovor: ZGO-1 v 2. členu v točki 1.1.3. določa, da je klet del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol, v točki 1.1.1. pa je določeno, da je pritličje del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 metra nad njo. Definicija vkopane kleti v predpisih ni določena, v Slovenskem standardu SIST ISO 6707-1 pa je klet definirana kot uporabni del stavbe ki je delno ali v celoti pod nivojem terena.

5.3 ELEKTROINŠTALACIJE STRELOVODI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kakšni so predpisani roki za pregled električnih inštalacij v stavbi?

Odgovor: V Pravilniku o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah so redni pregledi in roki zanje določeni. Treba je izvesti preglede z upoštevanjem starosti stavb, vendar ne pred 1.1.2013. To pomeni, da je po tem datumu treba začeti izvajati preglede stavb, ki so stare 8 ali 16 let in več. Potem pa sledijo v skladu z njihovo starostjo mlajše stavbe tako, da bodo v predpisanih rokih od tega datuma dalje pregledane vse stavbe.

Vprašanje: Kdo je dolžan poskrbeti, da bodo za potrebe načrta LPS definirane vse kovinske mase električnih, strojnih in gradbenih konstrukcij in napeljav?

Odgovor: Peti odstavek 7. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji določa, da vsak načrt poleg ostalega sestavljata še tehnično poročilo in risbe. Šesti odstavek določa, da je za vse sestavine načrtov odgovoren odgovorni projektant posameznega načrta. Drugi odstavek 20. člena določa, da mora projekt za stavbe vsebovati tudi načrte, ki jih določajo posebni predpisi. V tem primeru je to Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele. Četrta alineja prvega odstavka 21. člena navaja, kaj morajo risbe v načrtih električnih inštalacij vsebovati »zlasti«, ne pa »samo«, kar ne pomeni, da tehnično poročilo ni potrebno. 11. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele jasno določa naloge odgovornega projektanta načrta električnih inštalacij.

Vprašanje: Ali je potrebno posebno potrdilo preglednika o usposobljenosti, če boste izdelali poročilo o meritvah elektropornosti epoksidnih talnih oblog?

Odgovor: Epoksidna talna obloga ni električna inštalacija. Menimo, da preiskujete in potrjujete lastnosti gradbenega proizvoda.

5.4 INVALIDI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj je objekt v javni rabi?

Odgovor: ZGO-1 določa, da je objekt v javni rabi tisti, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe namenjene javni rabi. Torej, če je objekt namenjen vsem, mora tak objekt zagotavljati tudi neovirano gibanje funkcionalno oviranih oseb. Velja pa takšna določba le za nove objekte oz. pod določenimi pogoji za objekte, ki se rekonstruirajo.

Vprašanje: Ali med objekte v javni rabi spadajo gasilski domovi, vaški gasilski domovi, lovski domovi, čebelarski domovi, turistično informacijske pisarna?

Odgovor: ZGO-1 v točki 2. člena določa, da je objekt v javni rabi objekt, katerega raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem in se glede na način rabe deli na javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi; nadalje v točki 5.1. določa, da je javna površina tista, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, kot so javna cesta, ulica, trg, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, rekreacijska površina in podobna površina, v točki 1.5.2. pa, da je nestanovanjska stavba namenjena javni rabi, tista stavba, katere raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem kot je hotel, motel, gostilna in podobna nastanitvena stavba, banka, pošta, urad in podobna poslovna stavba, stavba za trgovino in storitve, stavba železniške in avtobusne postaje, letališča in pristaniškega terminala, postaja žičnice, garažna stavba in podobne stavbe za promet in komunikacije, stavba za razvedrilo, muzej, knjižnica, šolska stavba in druge stavbe za izobraževanje, stavba za bolnišnično ali

zavodsko oskrbo, športna dvorana, stavba za čaščenje in opravljanje verskih dejavnosti in podobna nestanovanjska stavba;

Ker ZGO-1 navaja samo primeroma objekte v javni rabi, se konkretno vsak objekt presoja posebej, ali spada med objekte v javni rabi, kar pa je odvisno predvsem od njihovega namena. V kolikor so objekti predvideni za obiskovanje in zadrževanje ljudi morajo biti ti dani v uporabo vsem pod enakimi pogoji.

Vprašanje: Ali na to, da je objekt v javni rabi vpliva tudi lastništvo ali katera druga stvarna oziroma obligacijska pravica npr. lastnik (stavba pravica, služnost)?

Odgovor: Lastništvo objekta ne vpliva na to, ali se ga gradi brez arhitektonskih ovir oz. ali je omogočen dostop funkcionalno oviranim osebam.

Vprašanje: Ali med objekte v javni rabi štejejo tudi upravni objekt namenjen delu policije in carine na mejnih prehodih?

Odgovor: Glede na določbe Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena in Navodil za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov se upravni objekt, namenjen delu policije in carine na mejnih prehodih, uvršča v razred 1220 Poslovne in upravne stavbe oziroma podrazred 12201 Stavbe javne uprave in tako avtomatično sodijo med nestanovanjske stavbe namenjene javni rabi (točka 1.5.2. drugega člena ZGO-1).

Vprašanje: Ali se mora v primeru, spremembe namembnosti obstoječega objekta zagotavljati funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo brez grajenih komunikacijskih ovir?

Odgovor: V 9. točki 2. člena ZGO-1 je določeno, da je sprememba namembnosti izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico, torej v teh primerih ni treba upoštevati določil 2. odstavka 17. člena ZGO-1.

Vprašanje: Ali morajo vsi apartmaji v gostinskem objektu, ki je v javni rabi izpolnjevati zahteve Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb?

Odgovor: ZGO-1 in Pravilnik določata, dostopnost in uporabo objektov v javni rabi tudi za funkcionalno ovirane osebe. Pri uporabi gostinskih stavb Pravilnik določa obvezno dostopnost in pogoje uporabe za prostore, ki so v skupni rabi, število sob oz. nočitvenih kapacitet, ki so namenjeni invalidom, pa ni določeno, torej ni nujno, da so vse sobe dostopne in opremljene za nemoteno funkcioniranje invalidov, pač pa le toliko, kolikor jih določita investitor in projektant.

Vprašanje: Kako se določa potrebno število označenih parkirnih mest za invalide in sicer za večstanovanjsko (40+stanovanj) stavbo?

Odgovor: V tretjem odstavku 14. člena Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb je določeno, da mora biti v večstanovanjski stavbi ena desetina stanovanj prilagojenih bivanju funkcionalno oviranih oseb. V 3. členu Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, pa je določeno, da mora biti za vsako stanovanje na gradbeni parceli zagotovljenega najmanj 1,50 parkirnega mesta. Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 m in je etažnim lastnikom omogočena njihova trajna uporaba.

Oba pravilnika določata minimalne zahteve, stvar lastnikov stanovanj pa je, da število parkirnih mest prilagodijo dejanskim potrebam vseh stanovalcev.

Vprašanje: Ali smejo biti vse sobe za invalide v pritličju hotela?

Odgovor: Pravilnik ne postavlja zahtev, kje so sobe za funkcionalno ovirane osebe, kar pomeni, da so

lahko vse v isti, tudi pritlični etaži. Opozoriti je treba, da pri tem ne gre spregledati določb prve alineje 3. člena pravilnika, ki določa, da morajo biti funkcionalno oviranim osebam dostopni in uporabni vsi prostori v javni rabi (apartma ne sodi v prostore javne rabe), ne glede na to, kje v stavbi se nahajajo.

- Vprašanje: Ali je potrebno urediti dostop v garderobe in tuše, ki so v kleti stadiona z umetno travo, glede na to, da uporaba umetne trave ni primerna za invalidske vozičke, ter ali je nujno, zagotoviti dostop prilagojen invalidom v pisarno v nadstropju, ki je namenjena zasebni uporabi (direktor)?
- Odgovor: Če umetna trava ni namenjena dostopu in uporabi funkcionalno oviranih oseb, potem ni potrebe po tem, da se dostop in oprema garderob temu prilagodijo. Enako velja za pisarniške prostore (direktor). Med gledalci in javnimi sanitarijami, pa mora biti prostor namenjen tudi funkcionalno oviranim osebam oz. izvedene vse prilagoditve.
- V kolikor se umetna trava odstrani in se objekt uporablja za drug namen (parket), potem je treba upoštevati tudi zahteve projektiranja v smislu dostopnosti in uporabe za funkcionalno ovirane osebe. Takšen objekt ne bi izpolnjeval vseh pogojev in bi bil v nasprotju s predpisi.
- Vprašanje: Ali je za pisarno, ki ni predvidena delu s strankami tudi treba upoštevati določbe glede zagotavljanja neoviranega gibanja funkcionalno oviranih oseb?
- Odgovor: V kolikor pisarna ni namenjena delu s strankami niti ni predvideno zaposlovanje, pač pa zgolj opravljanju dejavnosti lastnika pisarne, za takšno pisarno ni treba upoštevati določb glede zagotavljanja neoviranega gibanja funkcionalno oviranih oseb.
- Vprašanje: Katera dovoljenja so potrebna za gradnjo klančine za invalide kot vhod v večstanovanjsko stavbo?
- Odgovor: Izvedba klančin za dostop do objekta skladno z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost sodi med vzdrževanje objekta, če se z njo ne posega v konstrukcijo objekta.
- Vprašanje: Ali lahko uporabnik stavbe v javni rabi poda izjavo, da glede na sistematizacijo delovnih mest ni možna zaposlitev funkcionalno oviranih oseb ter da vstop v objekt nezaposlenim ni dovoljen ter ali se lahko le pritličje takega objekta projektira tako, da je omogočen neoviran dostop za zaposlene in stranke?
- Odgovor: V Sloveniji so vsakomur zagotovljene enake človekove pravice in temeljne svoboščine, ne glede na narodnost, raso, spol, jezik, vero, politično ali drugo prepričanje, gmotno stanje, rojstvo, izobrazbo, družbeni položaj, invalidnost ali katerokoli drugo osebno okoliščino in teh pravic ne more kršiti nihče.
- Vprašanje: Ali je za devet »navadnih stanovanj« in več bivalnih enot treba zagotoviti neoviran vstop in rabo stavbe brez grajenih ovir?
- Odgovor: Pravilnik določa, da morajo biti brez ovir vse stanovanjske stavbe v katerih je več kot deset stanovanj. Ker tudi bivalne enote sodijo med stanovanja (le da so nekoliko nižjega »standarda«), je v primeru, ko skupno število »navadnih« stanovanj in bivalnih enot v večstanovanjski stavbi preseže deset enot, treba zagotoviti izpolnjevanje vseh zahtev, ki jih pravilnik določa.
- Vprašanje: Ali je treba pri projektiranju in gradnji vrtca v obstoječi stavbi upoštevati vse določbe Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb?
- Odgovor: Pri gradnji vrtca je treba upoštevati vse relevantne določbe pravilnika.
- Vprašanje: Kako pravilno tolmačiti izjeme v obliki »če so dane tehnične možnosti« in kako se presoja upravičenost te izjeme?
- Odgovor: Breme dokazovanja je treba obrniti tako, da se začne s predpostavko, da je objekt treba preurediti tako, da bo zagotavljal neovirano rabo vsem uporabnikom in nato preverjati, ali

obstajajo tako ključne ovire, ki to tehnično onemogočajo. Primerov, ko bi bilo možno opravičiti izjemo od pravila o zagotavljanju neovirane rabe objekta je malo, in so npr. vezane na nevarnost porušitve ali nesprejemljivega tveganja v primeru požara. Ker je v 6. členu pravilnika določeno, da morajo biti takšne projektne rešitve predvidene s projektno dokumentacijo, mora to presojo z vso odgovornostjo opraviti projektant. Upravni organ ima pravico presoditi, ali je izjema upravičena.

Vprašanje: Ali organ lahko zavrne izdajo gradbenega dovoljenja, če v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za trgovsko stavbo ni predvidena sanitarna enota, prilagojena potrebam funkcionalno oviranim osebam?

Odgovor: V kolikor so v trgovskem objektu, ki ga namerava investitor zgraditi, predvideni kakršnikoli sanitarni prostori, bodisi javni (za stranke oziroma možnostjo proste uporabe) ali skupinski (za zaposlene), bodo morali taki prostori imeti tudi sanitarni prostor brez ovir. Če sanitarije niso predvidene, tudi sanitarij za invalide ni treba graditi.

Vprašanje: Ali se tehnični pripomoček – t. i. stopniščni goseničar, lahko predstavlja kot ustrezen za funkcionalno ovirano osebo, ki želi dostopati v prostore, kjer so stopnišča strma in v objektu ni dvigal.

Odgovor: Da.

5.5 MEHANSKA ODPORNOST

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali bi bilo treba prepovedati vgrajevanje opečnih zidakov kategorije II (po harmoniziranem standardu SIST EN 771-1) v nosilne zidove, če ni zagotovila, da izdelki izpolnjujejo deklarirane mehanske lastnosti?

Odgovor: Ni potrebe po prepovedi vgrajevanja opečnih zidakov kategorije II v nosilne zidove gradbenih objektov, če so ti opečni zidaki v celoti skladni s harmoniziranim produktnim standardom, ki podpira direktivo ES o gradbenih proizvodih in posledično pomeni skladnost z zahtevami Zakona o gradbenih proizvodih. Proizvajalec ali njegov predstavnik v Sloveniji izda izjavo o lastnostih, s katero potrjuje in prevzema odgovornost za izpolnjevanje vseh zahtev iz harmoniziranega dela standarda. V standardih projektiranja s področja mehanske odpornosti in stabilnosti objektov obstaja še ena varovalka, saj je pri uporabi opečnih zidakov kategorije II treba upoštevati precej višji delni faktor varnosti (2 namesto 1,5 pri kategoriji I). Za pravilno uporabo opečnih zidakov so odgovorni projektanti, nadzorniki in izvajalci.

Vprašanje: Ali je skladno z veljavno zakonodajo treba dela na področju gradbenih jeklenih konstrukcij obvezno izvajati skladno s standardom SIST EN 1090-2?

Odgovor: V Sloveniji je treba dela na področju gradbenih jeklenih konstrukcij obvezno izvajati skladno s standardom SIST EN 1090-2, kar je zahtevano v pravilniku, ki določa, da je treba vsa gradbena dela, ki lahko vplivajo na mehansko odpornost in stabilnost objektov izvajati v skladu s slovenskimi standardi o načinu izvajanja del, kar pomeni vse standarde in nobeden ni izzet. Navedeni člen še posebej omenja skupino standardov o izvedbi jeklenih konstrukcij. Razumljiva je uporaba standarda SIST EN 1090-2 tudi zato, ker so gradbene konstrukcije projektirane skladno s skupino Evrokodov, ki se na navedeni standard sklicujejo.

Vprašanje: Kakšna je »snežna obremenitev«, oziroma kakšna mora biti nosilnost začasnega objekta?

Odgovor: V pravilniku je kot priporočena metoda dokazovanja izpolnjenosti zahtev mehanske odpornosti in stabilnosti navedena uporaba Evrokodov. Med njimi je tudi standard SIST EN 1991-1-3 Evrokod 1: Vplivi na konstrukcije – 1- 3. del: Splošni vplivi – obtežba snega, v katerem so podatki o obtežbah s snegom, ki se seveda razlikujejo glede na lokacijo predvidene gradnje.

5.6 ODMIKI

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kako sme vaš sosed graditi na parcelni meji, vam pa je bilo pojasnjeno, da v bodočnosti ne boste mogli graditi na tej isti parcelni meji?
- Odgovor: Zahtevan odmik gradnje od parcelne meje določajo prostorski akti, ki jih sprejme vsaka občina. V prostorskem aktu je po navadi določeno, kakšen mora biti odmik od meje, oz. da sme biti manjši od določenega v prostorskem aktu le, če investitor pridobi soglasje sosedu oz. lastnika sosednje nepremičnine. Tolmačenje prostorskega akta, v kolikor ta ni jasen, lahko poda le organ, ki je akt sprejel, torej občinski svet.
- Vprašanje: Ali se lahko enostaven objekt zgradi manj kot 4,00 m od parcelne meje, brez soglasja lastnika sosednjega zemljišča?
- Odgovor: Gradnja objekta, ne glede na zahtevnost (od enostavnih do zahtevnih), se na določenem zemljišču lahko izvede pod pogoji, ki so določeni v prostorskem aktu, ki ureja predmetno območje. Gradnja enostavnega objekta ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom. V prostorskem aktu je praviloma določeno, kakšen mora biti odmik od meje, oz. da sme biti manjši le ob pridobitvi soglasja sosedu oz. lastnika sosednjega zemljišča. Informacijo o tem kakšne odmike predpisuje določen občinski prostorski akt lahko pridobite z vpogledom v prostorski akt na vaši občini (ali spletni strani občine, če je akt objavljen). Občino lahko zaprosite tudi za izdajo lokacijske informacije.
- Vprašanje: Kaj se določa kot odmik objekta od sosednjega zemljišča ali sosednjega objekta?
- Odgovor: Odmik je tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objekta na zemljišče, vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene elemente.
- Vprašanje: Koliko mora biti oddaljena ograja od ceste?
- Odgovor: Odmik od parcelne meje je praviloma določen v prostorskem aktu, ki ga za določeno območje sprejme občina. Informacijo o tem lahko pridobite na vaši občini. Za gradnjo objektov v varovalnem pasu javne ceste mora investitor pridobiti tudi soglasje upravljavca ceste (Direkcije RS za ceste oz. sedaj Direkcija RS za infrastrukturo za državne ceste ali občinske uprave za občinske ceste). Upravljalavec ceste izda soglasje, če s predlaganim posegom v varovalnem pasu niso prizadeti interesi varovanja javne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza. Varovalni pasovi za javne javne ceste so določeni v Zakonu o cestah (ZCes-1).
- Vprašanje: V katerem zakonu ali drugem predpisu, je določena oddaljenost novega vinograda od stanovanjskih objektov in kakšna je ta oddaljenost?
- Odgovor: Noben gradbeni predpis ne določa ničesar v zvezi s postavitvijo vinograda, saj vinograd ni objekt in zanj ne veljajo določbe glede gradnje objektov.
- Vprašanje: Kako stavbi dodati toplotno izolacijo, ne da bi povečali njene gabarite?
- Odgovor: Čeprav je teoretično možno stavbo izolirati tudi z notranje strani, pa je to težje izvedljivo, predvsem pa je težje nadzorovati t.i. toplotne mostove, zato je smiselno toplotno izolacijo izvesti na zunanji strani nosilne konstrukcije. Seveda se s tem gabariti stavbe nekoliko poveča, a gre skoraj v vseh primerih za odstopanja, ki sodijo v okvir normalnih izvedbenih toleranc. Ker gre pri tem za opravljanje vzdrževalnih del, se gabariti oziroma odmiki (ki se s povečanjem izolacijskega sloja zmanjšajo) ne preverjajo, zato je vprašanje odmikov brezpredmetno.
- Vprašanje: Kako postopati v primeru, ko prostorski akt ne ureja vprašanja odmikov ograj in podpornih zidov?
- Odgovor: Če v prostorskem aktu ni podanih jasnih meril glede odmikov od parcelnih mej sosednjih zemljišč, pogojev glede odmikov ni, razen v primeru, če se objekt nahaja v območju varovanega pasu (npr. varovalni pas javne ceste), kjer je treba upoštevati morebitne pogoje soglasodajalca oz. upravljavca varovanega pasu (npr. upravljalec javne ceste).
- Vprašanje: Kako prikazati odmike od sosednjih zemljišč in kako kotirati, kot to zahteva Pravilnik o

projektne dokumentaciji?

Odgovor: Prikazati je treba tiste odmike, ki dokazujejo izpolnjevanje zahtev prostorskega akta in odmike, ki upravnemu organu pomagajo pri odločanju v postopku. Kadar lega objekta ni vzporedna z zemljiško parcelo je treba prikazati - kotirati velikost najbližjega odmika – to je pravokotno razdaljo roba objekta od sosednjega zemljišča.

Vprašanje: Kakšen mora biti odmik objekta od objekta na sosednjem zemljišču in kateri akt to predpisuje?

Odgovor: Odmike objektov od mej sosednjih zemljišč in morebitne odmike stavb med seboj (kar je redko) predpisujejo prostorski akti občin.

5.7 POVRŠINE PROSTORNINE SIST ISO 9836

[na začetek](#)

Vprašanje: Kako razlagamo uporabo korekcijskih faktorjev v povezavi s standardom SIST ISO 9836?

Odgovor: Omenjeni standard ne vsebuje korekcijskih faktorjev, kot je to nekoč določal jugoslovanski standard, kar pomeni, da projektirani oziroma zgrajeni kvadratni meter površine oziroma kubični meter prostornine tudi dejansko obstaja in ga je mogoče izmeriti. Korekcijski faktor za površino prostorov v stavbi prodajalci včasih uporabljajo pri določanju cene stanovanja, ki je sestavljen iz več delov – stanovanjskega dela, garaže, terase, drvarnice, kletne shrambe ipd. Zmotno prikazovanje zmanjšanja površine stanovanja seveda ne pomeni, da se je neto površina stanovanja kakorkoli skrčila, v resnici se je zmanjšala le cena stanovanja, oziroma cena kvadratnega metra tistih delov stanovanja, za katere se je prodajalec svobodno odločil, da jih bo prodajal po nižji ceni.

Vprašanje: Ali se »nebivalno« podstrešje šteje v neto površino objekta?

Odgovor: Ker je v točki 5.1.3 Standarda SIST ISO 9836, določeno, da se v bruto tlorisno površino šteje skupna površina vseh etaž, mednje pa izrecno sodi tudi podstrešje, to posledično velja tudi za neto tlorisno površino, saj v točki 5.1.5, ki natančneje določa, kaj neto tlorisna površina je, podstrešje ni izvzeto.

Vprašanje: Ali na to, da se podstrešje šteje v neto površino objekta, vpliva, če na podstrešje vodi klasično stopnišče ali samo izvlečne lestve?

Odgovor: Standard SIST ISO 9836 ne določa izjeme glede vrste stopnic, ki vodijo na podstrešje, zato se šteje v neto površino stavbe.

Vprašanje: Ali na to, če se podstrešje šteje v neto površino objekta, vpliva, če celotno podstrešje nima stojne višine in če je podstrešje finalizirano ali samo neizdelano?

Odgovor: Standard SIST ISO 9836 ne določa izjeme glede stojne višine oziroma višine podstrešja. Višina podstrešja tako ne vpliva na upoštevanje površine podstrešja pri izračunu površine objekta. Enako velja za (ne)izdelanost te površine.

Vprašanje: Ali se podstrešje, ki ni dostopno in ni namenjeno prebivanju, po standardu SIST ISO 9836 obračunava v bruto tlorisno površino?

Odgovor: Standard SIST ISO 9836 v točki 5.1.3 določa bruto tlorisno površino stavbe kot celotno površino vseh etaž stavbe.

Slovenski standard SIST ISO 6707-1 v točki 4.4 definira etažo kot prostor med dvema zaporednima stropnima konstrukcijama ali med zadnjo stropno konstrukcijo in streho, v točki 4.6 pa podstrešje kot dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, po navadi je namenjen shranjevanju.

Definicijo navedenega standarda dopolnjujejo določbe Pravilnika o vpisih v kataster stavb, ki v drugem odstavku drugega člena določa, da se pri izračunu površine dela stavbe ne upoštevajo površine prostorov, po katerih se hodi samo med vzdrževanjem, kot npr. praznih

prostorov med zemljiščem in spodnjo stranjo stavbe, prostorov znotraj prezračevanih streh in nepohodnih podstrešnih prostorov.

Vprašanje: Kaj je neto uporabna površina stanovanja?

Odgovor: V točki 5.1.7 standarda SIST ISO 9836 je določeno, da je uporabna površina tisti del neto tlorisne površine, ki ustreza namenu in uporabi stavbe.

Vprašanje: Kako se meri površina velikostno omejenega pomožnega kmetijskega objekta?

Odgovor: ZGO-1 določa, da se pri izračunavanju površin in prostornin uporablja slovenski standard SIST ISO 9836. V točki 5.1.2 tega standarda je določeno, da je zazidana površina objekta površina, ki jo določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče (torej tudi napušči, balkoni ipd.).

Vprašanje: Ali v zazidano površino sodijo tudi napušči strehe?

Odgovor: Standard SIST ISO 9836 v točki 5.1.2. med izjemami, ki določajo, kateri grajeni elementi v zazidano površino ne sodijo, napuščev ne našteva. To pomeni da se po standardu v zazidano površino štejejo.

Vprašanje: Kaj je bruto tlorisna površina?

Odgovor: Standard SIST ISO 9836 določa, da je bruto tlorisna površina skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so delno ali v celoti pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.

Vprašanje: Ali se v bruto tlorisno površino stavb računajo zunanje tlakovane površine (pločnik, dvorišče, ...), ter kako se take površine obravnava, če jih delno ali v celoti nadkriva konzolni balkon?

Odgovor: Tlakovane površine okoli stavbe se v bruto tlorisno površino ne štejejo, enako velja za nepozidane površine pod balkonom, sam balkon pa bo treba v bruto tlorisni površini upoštevati v tisti etaži, kjer je pač projektiran oziroma zgrajen.

Vprašanje: Kako razumeti določbo standarda SIST ISO 9836, točko 5.1.3.5, ki določa, da se v neto tlorisno površino prostora štejejo tudi elementi, ki jih je mogoče demontirati, kot npr. predelne stene, cevi in kanali za napeljave?

Odgovor: Nedvomno med takšne elemente sodijo premične predelne stene (premične delilne stene med konferenčnimi dvoranami ali preprosti paravani). V primeru drugih predelnih sten je treba preveriti predvsem dva aspekta, ki sta vezana na graditev objektov, t.j. potrebnost gradbenih operacij (gradbenih del) in morebiten vpliv stene na izpolnjevanje zahtev predpisov. Če stena (tudi predelna) vpliva na izpolnitev zahtev npr. požarnega, akustičnega, toplotnega ali katerega drugega gradbenega tehničnega predpisa, je seveda ne smemo demontirati, to pa tudi pomeni, da je iz računa neto tlorisne površine ne smemo izvzeti.

Vprašanje: Kako interpretirati določbe standarda SIST ISO 9836 pri gradnji bencinskega servisa in ali bencinski servis oziroma njegova nadstrešnica sploh sodi med stavbe?

Odgovor: Uredba o klasifikaciji objektov in objektih državnega pomena in Navodila za razvrščanje objektov v točki 12303 izrecno uvrščata bencinske servise in njim pripadajoče objekte za maloprodajo goriva med trgovske stavbe. Kar se tiče rabe standarda SIST ISO 9836, je za določitev volumna stavbe, ki ni z vseh strani zaprta (do polne površine) treba uporabiti določilo točke 5.2.3, ki takšno prostornino definira kot zmnožek bruto tlorisne površine (točka 5.1.3.1b) in pripadajoče višine. To seveda velja tako za nadstrešek kot tudi za pokrito teraso.

Vprašanje: Kako se določi koristna površina, ki jo navaja določilo Zakona o graditvi objektov (3. točka prvega odstavka 79. člena)?

Odgovor: Glede na namen pripravljavca predpisa je razumeti izraz »koristna površina« kot sinonim za

neto tlorisno površino po standardu SIST ISO 9836.

Vprašanje: Katera površina stavbe se šteje v izračun faktorja zazidanosti?

Odgovor: Faktor zazidanosti gradbene parcele se določi z razmerjem med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele. Skladno z Zakonom o graditvi objektov se pri izračunavanju površin in prostornin uporablja slovenski standard SIST ISO 9836, ki v točki 5.1.2 določa, da je zazidana površina tista površina, ki jo določa navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče (torej tudi napušči, balkoni ipd). V to pa niso vključene zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča, zunanje klančine, nadstreški ipd., ter površine pomožnih objektov npr. rastlinjakov in lop.

Vprašanje: Katera površina stavbe se šteje v izračun izrabe gradbene parcele?

Odgovor: Faktor izrabe gradbene parcele se določi z razmerjem med bruto tlorisno površino objekta in celotno površino gradbene parcele. Skladno z Zakonom o graditvi objektov se pri izračunavanju površin in prostornin uporablja slovenski standard SIST ISO 9836, ki v točki 5.1.3 določa, da sestavlja bruto tlorisno površino stavbe celotna površina vseh etaž stavbe, kjer so lahko etaže nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in skladiščnih prostorov.

5.8 POŽARNA ZAŠČITA

[na začetek](#)

Vprašanje: Kje v Pravilniku o požarni varnosti v stavbah je vključena zahteva pete alineje 4. člena Zakona o varstvu pred požarom: »Cilj dejavnosti in ukrepov varstva pred požarom je varovanje ljudi, živali, premoženja in okolja pred požarom in eksplozijo? Za uresničevanje ciljev iz prejšnje navedbe je treba zagotoviti: 5. vzpostavitev ekonomskih razmerij med predpisanimi preventivnimi ukrepi varstva pred požarom in pričakovano požarno škodo.« Ali sme ekonomsko razmerje določiti investitor, zavarovalnica ali projektant?

Odgovor: Podlaga za pravilnik sta tako Zakon o graditvi objektov kot tudi Zakon o varstvu pred požarom. Zakon o graditvi objektov pa se omejuje (le) na varovanje življenj. Raven predpisane zaščite ne predstavlja popolne zaščite pred izgubo življenj ljudi, še manj živali ali premoženja, postavlja le minimalno raven zaščite. Pravilnik določa spodnjo mejo, pod katero pri graditvi ne smete.

Vprašanje: Ali je izkaz požarne varnosti nujen sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja tudi v primeru, ko gre za graditev požarno manj zahtevne stavbe?

Odgovor: Izkaz požarne varnosti je obvezen del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Kateri predpis je treba uporabljati pri gradnji plinskih kotlovnih, glede na to, da je bil Pravilnik o tehničnih normativih za projektiranje, graditev in vzdrževanje plinskih kotlovnih (Uradni list SFRJ, št. 10/90 in 52/90) s Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 83/05) razveljavljen.

Odgovor: V primeru, ko se projektant odloči, da bo požarno varnost projektiral po smernici, uporaba DVGW TRGI oziroma DVFG TRF postane obvezna, če stavba vsebuje tudi plinske napeljave oziroma kotlovnice. Ker se pravilnik nanaša le na požarne zahteve velja, da je obvezen le tisti del omenjenih dokumentov, ki zadeva požarne zahteve.

Vprašanje: Ali sme distributer postaviti plinomere v skupni prostor večstanovanjskega objekta (ni etažnega elaborata) brez soglasja vseh lastnikov objekta?

Odgovor: Stanovanjski zakon določa, da za tovrstna dela in postavitve v skupne dele večstanovanjske stavbe, če gradbeno dovoljenje ni potrebno, zadošča večinsko soglasje (najmanj 50%) lastnikov.

Vprašanje: Ali je študija požarne varnosti študija ali načrt, ter katere pogoje mora izpolnjevati oseba, ki lahko izdeluje študije požarne varnosti.

- Odgovor: Študija požarne varnosti ni načrt temveč elaborat, ki ga skladno z določilom Pravilnika o zasnovi in študiji požarne varnosti lahko izdelata odgovorni projektant, ki je najmanj pet let neprekinjeno vpisan v imenik pooblaščenih inženirjev v skladu z Zakonom o graditvi objektov.
- Vprašanje: Ali kot odgovorni projektant požarne varnosti smete podpisati tisti del Izkaza o požarni varnosti, ki se izpolnjuje po končani gradnji?
- Odgovor: Od odgovornega projektanta požarne varnosti se v obliki podpisanega izkaza pričakuje izjava, da je izvedba skladna s projektom oziroma, da so odstopanja takšne vrste, da pomenijo doseganje vsaj enake ravni požarne varnosti, kot če bi bili izvedeni ukrepi določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Izkaz torej ni namenjen vpisovanju morebitnih napak in pomanjkljivosti, ampak dokazovanju, da je zagotovljena ustrezna požarna varnost.
- Vprašanje: Ali se pri tehničnem pregledu kontrolira izkaz?
- Odgovor: Na tehničnem pregledu se izkaz preveri.
- Vprašanje: Ali je treba požarno varnost projektirati in graditi po tujih požarnih smernicah ali po slovenski tehnični smernici?
- Odgovor: Mogoči sta obe poti, pri čemer je druga po navadi postopkovno bolj preprosta in hitrejša.
- Vprašanje: Ali se sme obrazec »Izkaz požarne varnosti« spreminjati?
- Odgovor: Ker so stavbe, za katere je treba izpolniti izkaz zelo različne, je nemogoče izdelati obrazec, ki bi vseboval vse elemente požarne varnosti, zato je na koncu vzorčnega obrazca opomba »ustrezno izpusti oziroma dodaj«. Pri tem niso mišljene spremembe strukture in elementov, ampak je dana možnost, da ima lahko izkaz več ali manj opisanih požarnovarnostnih ukrepov – kot pač to zahteva stavba, ki se načrtuje oziroma gradi. Tako smemo obrazec vsebinsko razdeliti na stolpce, ki so nespremenljivi, saj le na ta način zagotavljajo vsebinsko enotnost, in na vrstice, ki se dodajajo ali odvezemajo tako, da omogočijo vpis in opis vseh ključnih delov požarnovarnostnih ukrepov, ki se načrtujejo oziroma so zgrajeni.
- Vprašanje: Kaj se dokazuje z izkazom požarne varnosti?
- Odgovor: Pri pregledu izkaza po končani gradnji je treba preveriti ali izvedeni ukrepi dosegajo predpisane ravni. Pri tem ni važno, ali je dosežena rešitev, ki je bila predvidena v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ampak da so dosežene zahteve iz predpisa. Stolpec »opombe« je namenjen prav utemeljitvi odstopanj ter argumentiranju, da tudi izvedena rešitev ustreza predpisanim zahtevam.
- Vprašanje: Ali je vsaka garaža pod ravnjo tal oziroma pod koto okoliškega terena zaprta garaža?
- Odgovor: Uporaba kote okoliškega terena ne more biti zadostno merilo za oceno, ali gre za odprto ali zaprto garažno stavbo. Iz načrtov (arhitekture) je treba ugotoviti, ali so zadostne površine fasadnih odprtin etaže garažne stavbe odprte (nepozidanih, brez zasteklitev, ipd), ali so le-te na primerni višini in tlorisno primerno razporejene.
- Vprašanje: Pod kakšnimi pogoji je mogoče odstopiti od zahtev točke 1.2 TSG, da je relevantna meja parcelna meja drugega lastnika? Je to lahko služnost?
- Odgovor: V pravilniku o požarni varnosti v stavbah je določeno, da z odmikom in uporabo primernih materialov ovoja stavbe omejimo njegov prenos na sosednje objekte (tudi če so ti tik ob meji). To pomeni, da je treba zagotoviti takšen odmik od parcelne meje, ki na sosednjem zemljišču omogoča gradnjo objekta, ne da bi ga predvidena stavba prekomerno požarno ogrožala. Ker pravnega mehanizma, npr. služnosti, ki bi trajno in nedvoumno zagotavljala da sta obe stavbi, tista na meji in morebitna bodoča na gostujočem zemljišču požarno zadosti varna, ni, to pomeni, da takšna rešitev ni enakovreden ukrep varstva pred požarom in je zato nesprejemljiva.

- Vprašanje: Ali se smejo uporabiti finski požarni predpisi?
- Odgovor: Določbe 8. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah – uporaba drugih ukrepov, nikjer ne določa, kateri predpisi in iz katerih držav smejo ali morajo izvirati. V bistvu je vprašanje porekla nerelevantno. Tako vprašanje ne more biti, ali se smejo uporabiti finski predpisi, ampak ali je z uporabo le-teh zagotovljena vsaj enaka stopnja varnosti, kot z uporabo TSG.
- Vprašanje: Kaj je pripravljavca TSG vodilo k temu, da je v točki 4.2.3.1, v šestem odstavku določil, da tlak v vodovodnem omrežju pri odvzemu vode za gašenje požara ne sme pasti pod 1,5 bara, v Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov pa je določeno, da mora biti v hidrantnem omrežju tlak najmanj 2,5 bara?
- Odgovor: Ne gre za nasprotujoče določbe. V TSG je določeno, da pri polni porabi vode iz vodovodnega omrežja za namen gašenja, tlak v vodovodnem omrežju ne sme pasti pod 1,5 bara, kar pomeni, da se ta tlačni padec upošteva pri ugotavljanju, koliko potrebne vode za gašenje požarov je mogoče dobiti iz vodovodnega omrežja. Pravilnik o hidrantnem omrežju pa v 21. členu določa minimalni tlak, s katerim bo mogoče ustvariti potreben curek za gašenje požarov.
- Vprašanje: Kaj storiti, če sta si TSG in veljaven predpis v nasprotju?
- Odgovor: V primeru nasprotujočih določb, je treba upoštevati hierarhično višji akt, to je pravilnik, uredbo ali zakon, na kar posebej opozarja točka. 0.1.3 (d) tehnične smernice.
- Vprašanje: Ali so v primeru, da se za intervencijo uporabljajo dovozne in postavitvene površine na zemljišču, ki ni v lasti investitorja, bi pa bila sklenjena služnostna pravica, izpolnjene zahteve pravilnika o požarni varnosti v stavbah?
- Odgovor: V primeru intervencijskih poti je vprašanje lastništva manj pomembno. Zato Pravilnik o požarni varnosti v stavbah v zvezi z zagotavljanjem dovoznih poti in delovnih površin za intervencijska vozila ne postavlja nobenih zahtev v zvezi z lastništvom, ampak se omejuje na tehnične zahteve in zahteve po potrebnih kapacitetah.
- Vprašanje: Kdo izdelava zasnovo in študijo požarne varnosti
- Odgovor: Zasnovo požarne varnosti izdelava odgovorni projektant, študijo požarne varnosti pa projektant, ki je najmanj pet let neprekinjeno vpisan v imenik pooblaščenih inženirjev v skladu z zakonom o graditvi objektov.
- Vprašanje: Kako pravilno izvesti koaksialni dimnik, ki iz vašega stanovanja prek stanovanja nad vami poteka na streho?
- Odgovor: Na to bo lahko pravilno odgovoril le projektant, ki bo pripravil ustrezno projektno rešitev. Pri preboju medetažne konstrukcije je treba za montažo dimnika zagotoviti primerno požarno varnost. Pravilnik o požarni varnosti v stavbah in TSG določata, da je vsako stanovanje svoja požarna cona, kar pomeni, da morajo biti vsi preboji izvedeni požarno varno.
- Vprašanje: Ali sme izkaz požarne varnosti v fazi pred izdajo uporabnega dovoljenja izdelati in podpisati odgovorni projektant, ki ni izdelal in podpisal izkaza v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Pravilnik neposredno določa, da mora v fazi priprave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja isti projektant požarne varnosti pripraviti študijo (zasnovo) požarne varnosti in izkaz požarne varnosti. Zaradi razlogov iz prejšnjega odstavka se pričakuje, da isti odgovorni projektant spremlja ključne faze vgradnje protipožarne opreme in elementov, s katerimi se zagotavlja požarna varnost, kar omogoči odgovorno izpolnitev izkaza požarne varnosti po zaključku gradnje. Včasih pa se zgodi, da zapisanega pravila ni mogoče uresničiti. Ker je investitor sklenil pogodbo s projektantom – podjetjem in ga razmerje med projektantom in odgovornimi projektanti ne zanima, je dolžnost prvega, da ves čas trajanja projekta zagotovi sodelovanje ustreznih odgovornih projektantov. Med tipične primere, ko projektant ne more zagotoviti sodelovanje istega odgovornega projektanta sodijo smrt odgovornega projektanta, prenehanje statusa odgovornega projektanta (mirovanje statusa,

upokojitev, kaznovanost, ipd), nezmožnost opravljanja storitve (daljša odsotnost zaradi bolezni, daljše službene ali zasebne odsotnosti, ipd) in prenehanje pogodbenega sodelovanja (prenehanje redne zaposlitve, razdrta pogodba o sodelovanju, ipd).

Vprašanje: Ali je ustrezn rešitev, kjer projektant, ki projektira požarno varnost po 8. členu Pravilnika o požarni varnosti v stavbah, uporabi tuje smernice, razen za odmike, kjer je uporabil smernico SZPV204/99?

Odgovor: Praktično vseeno je, katere tuje dokumente je projektant uporabil, izpolniti je treba le dve zahtevi:

- dosežene morajo biti zahteve iz pravilnika in
- zagotovljena mora biti celovitost teh ukrepov.

Glede na to, da v nekaterih drugih (tujih) dokumentih odmik in tehnične rešitve temeljijo na oddaljenosti projektirane stavbe od sosednjih objektov, naš predpis pa postavlja zahteve za odmik od parcelne meje, je treba v postopku projektiranja in izdaje soglasja preveriti, ali je predlagana tehnična rešitev skladna z zahtevo našega predpisa, t.j. odmikom od meje.

Vprašanje: Ali je v primeru, če je odmik stavbe manj kot 5 m, sosednje zemljišče pa je kmetijsko zemljišče prek katerega poteka poljska pot, še vedno treba upoštevati odmike določene v TSG?

Odgovor: Edina izjema glede odmika od sosednjega zemljišča je določena v primeru odkikov stavbe od javnega dobra oziroma parcel, kjer gradnja trajno ni možna. Med takšne primere npr. sodi odmik od vodnih zemljišč ali roba pečine, mednje pa ne sodi odmik od nezazidljivih parcel. Vsaka naslednja sprememba prostorskega akta takšno parcelo lahko opredeli kot stavbno zemljišče.

Vprašanje: Ali sta predpisani delovni površini za intervencijo, ki morata biti ob dveh različnih stranicah stavbe, ob istem vogalu in ali bi bilo mogoče uveljavljati izjemo, da sta obe ob isti stranici stavbe?

Odgovor: Besedilo ne dopušča dvoma, da morata biti v primerih tlorisno velikih stavb delovni površini dve, in da morata biti ob dveh različnih stranicah stavbe. Ker pa poziciji delovnih površin za intervencijo nista podrobneje določeni, bi jih bilo mogoče predvideti tudi blizu skupnega vogala. Opozarjamo, da je ob tem treba upoštevati tudi določbe standarda SIST DIN 14090.

Vprašanje: Kako se sme projektirati požarno varnost stavb v primerih, ko gre za stavbo, ki bo sicer požarno ločena, sicer pa je sestavljena iz več delov, garažne stavbe (del stavb) in večstanovajske stavbe (del stavb)?

Odgovor: Kadar gre za eno stavbo iz več delov je treba izdelati eno študijo, ki mora obsegati požarne rešitve vseh med seboj povezanih delov stavbe, ne glede na to, da so posamezni deli med seboj požarno ločeni.

Vprašanje: Ali se po točki 0.1.6 TSG priznajo klasifikacijska poročila po SIST EN 13501-2, katera so bila izdana s strani akreditiranih organov za preskušanje s sedežem v EU?

Odgovor: Določba TSG je namenjena dokazovanju lastnosti gradbenih proizvodov s področja požarne varnosti, ki nimajo oznake CE, so pa bili legalno dani na trg ene od držav članic EU in EGP. Določba pomeni, da zaradi varnosti pričakujemo, da so proizvodi klasificirani skladno z EN 13501-1, 2, 3, 4 ali 5, da je njihovo preskušanje opravil organ, ki je za preskušanje požarnih lastnosti ustrezno akreditiran in ima sedež v EU, ter da je navodilo o vgradnji v slovenskem jeziku. Vsebina te določbe nima namena preverjanja, za katere standarde je organ za preskušanje akreditiran, ampak le temu, da legalno priznane proizvode pod zgoraj naštetimi pogoji priznamo tudi pri nas.

Vprašanje: Ali se lahko za prezračevanje garažne stavbe skladno s smernico TSG-1-001:2007 Požarna varnost v stavbah uporabi pulzno ventilacijo (jet-fan ventilatorje), ki izpolnjujejo zahteve SIST EN 12101-3?

Odgovor: Katera vrsta opreme, klasični MODT (mehanski sistem za ODT) ali IVS (impulzni ventilacijski sistem), je pri prezračevanju garaže lahko uporabljena, smernica TSG ne

določa, opredeljena pa mora biti v študiji (zasnovi) požarne varnosti. V študiji (zasnovi) morajo biti opredeljeni tudi toplotni razredi za vso opremo (ventilatorje, inštalacije idr.) v skladu z nivojem požarne varnosti opredeljene v požarnem scenariju.

- Vprašanje: Ali je treba na evakuacijski poti zagotoviti primerna požarna vrata, ko gre za spremembo mansarde bloka v stanovanja?
- Odgovor: Razen ureditve mansarde je treba zagotoviti tudi ustrezno evakuacijo ljudi, ki bodo v mansardi bivali. Kakšno tehnično rešitev bo pri tem projektant našel, je seveda prepuščeno njegovi odločitvi in projektni nalogi investitorja. Če bo uporabljena veljavna tehnična smernica TSG, je treba izpolniti vse tam navedene zahteve, ki veljajo za varno evakuacijo uporabnikov stavbe.
- Vprašanje: Kako se zagotovi primerna požarna varnost za prizidek?
- Odgovor: Prizidek mora biti projektiran skladno s predpisano ravno požarne varnosti, na del stavbe, na katerega se priključuje, ne sme pa imeti negativnih požarno-varnostnih vplivov.
- Vprašanje: Ali je v primeru rekonstrukcije, ki je omejena na zamenjavo strešne konstrukcije in kritine ter namestitvi fotovoltaičnih elementov treba zahtevati zasnovo požarne varnosti za celotno stavbo ali samo za tisti del, ki se rekonstruira.
- Odgovor: Z zasnovo požarne varnosti je treba preveriti, kako se bo po rekonstrukciji v primeru požara »obnašala« celotna stavba in zagotoviti, da se zaradi rekonstrukcije požarna varnost ne bo zmanjšala (23. člen Zakona o varstvu pred požarom). Zasnova požarne varnosti mora podrobno obravnavati elemente, ki so predmet rekonstrukcije, v splošnem pa preveriti tudi vpliv rekonstrukcije na stanje požarne varnosti celotne stavbe ter po potrebi določiti ukrepe, s katerimi se prepreči zmanjšanje požarne varnosti celotne stavbe.
- Vprašanje: Kako je z veljavnostjo oz. neveljavnostjo pravilnikov, ki so se "prenehali uporabljati" z dnem uveljavitve Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o požarni varnosti v stavbah?
- Odgovor: Med razveljavitvijo in prenehanjem uporabe v praksi sicer ni razlike, pravno pa razlika obstaja. Nomotehnična pravila določajo, da se predpisi druge države, ki so v rabi pri nas (primer bivše SFRJ) ne morejo razveljavljati, določi se lahko »le« prenehanje njihove uporabe.
- Vprašanje: V katerem predpisu je določena zahteva, da mora biti sestavni del projektne dokumentacije za gradnjo mestnega distribucijskega plinovoda do 4 bar tudi zasnova požarne varnosti?
- Odgovor: Takšen predpis ne obstaja. Zasnova požarne varnosti je predpisana s Pravilnikom o požarni varnosti v stavbah, ki pa velja samo za stavbe. Objekt, ki ga opisujete vi, po Uredbi o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in določitvi objektov državnega pomena sodi v podrazred 22210, torej med gradbene inženirske objekte in ni stavba.
- Vprašanje: V katerih primerih se revidira zasnova požarne varnosti? Kdo sme revizijo opraviti?
- Odgovor: Iz pravilnika je razvidno, da se zasnovo požarne varnosti in načrte narejene na njeni podlagi revidira, če se projektant oziroma investitor odloči uporabiti »ukrepe po zadnjem stanju tehnike«. Prenos rešitev v načrte sme revidirati katerikoli odgovorni revident.
- Vprašanje: Kako se pravilno uporabijo v TSG naštetih podporni dokumenti – tuje smernice, standardi, ipd?
- Odgovor: Podporni (referenčni) dokumenti se uporabijo tako, da se z njimi »zapolnijo« tista mesta v TSG, ki v njej niso tako natančno opredeljena, in da v primerih, ko TSG določa primerne načine projektiranja oziroma gradnje, določbe TSG »nadvladajo« morebitno drugačne rešitve v referenčnih dokumentih.
- Vprašanje: Ali je ob predložitvi vloge za izdajo gradbenega dovoljenja treba priložiti tudi Izkaz požarne varnosti stavbe glede na dejstvo, da sta predmet gradbenega dovoljenja prizidek k obstoječi stanovanjski hiši in terasa?

- Odgovor: Pravilnik določa, da mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti za požarno manj zahtevne stavbe izhajati iz zasnove požarne varnosti. Povzetek vsebine zasnove požarne varnosti, mora biti naveden v delu obrazca »načrtovani ukrepi« Izkaza požarne varnosti stavbe, ki je obvezen sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali obstaja možnost (pod kakšnimi pogoji), da fasade predvidenega stanovanjsko poslovnega objekta, ki se nahaja na parcelni meji sosednjega zemljišča, ne bi bilo potrebno graditi kot »požarni zid«, saj je edina, ki zagotavlja s predpisi določeno minimalno osončenje stanovanjskih prostorov?
- Odgovor: Veljavni predpisi s področja varstva pred požarom omogočajo gradnjo na parcelni meji. To ne pomeni, da ta fasada ne more imeti odprtin, pomeni le, da morajo imeti le-te ustrezne požarne lastnosti. V primeru, da je dovoljena gradnja objekta na meji sosednjega zemljišča, TSG določa, kakšna mora biti zunanja stena stavbe (kakšen odziv na ogenj in kakšno požarno odpornost mora imeti).
- Vprašanje: TSG opušča vgradnjo stiropora nad 22 m v naslednjem primeru: zamenjava gorljive izolacije z negorljivo ni potrebna, če je sloj izolacije tanjši od 10 cm. Ali to drži?
- Odgovor: Vaš citat ni popoln. Stavek, ki ga citirate se namreč nahaja v točki 2.4.1.4, ki ima naslov »Kompozitni sistem za zunanjo toplotno izolacijo stavbe (ETICS) z gorljivo izolacijo«. Odgovor na vaše vprašanje je pozitiven torej le v primeru, da obravnavamo celoten sklop fasadne obloge t.i. ETICS in je bila po predpisih o gradbenih proizvodih preizkušena ter na podlagi ustreznih postopkov izdelana izjava o lastnosti. Samega gorljivega toplotno izolacijskega materiala ta točka ne obravnava.
- Vprašanje: Ali se TSG pri sanaciji objekta uporablja? Ali ni obvezna le pri pripravi tehnične dokumentacije?
- Odgovor: Ker Zakon o graditvi objektov določa, da morajo vsi udeleženci pri graditvi zagotavljati, da bodo objekti ter njihovi posamezni deli zanesljivi (torej skladni z gradbenimi predpisi), to pomeni, da je ta odgovornost v primeru, ko v prenovi ni pritegnjen odgovorni projektant, razdeljena med investitorja, nadzornika in izvajalca del. Glede odgovornosti slednjega Zakon o graditvi objektov jasno določa, da mora »izvajati dela v skladu z gradbenimi predpisi, ki veljajo za gradnjo, ki jo izvaja, ter po pravilih gradbene stroke«. Torej je treba upoštevati vse veljavne (gradbeno tehnične) predpise.
- Vprašanje: Ali lahko v primeru stavbe, ki je locirana izven naselja, vso potrebno količino vode pripeljejo gasilna vozila?
- Odgovor: Za vodo, ki jo lahko zagotovijo gasilci se lahko šteje le voda, ki jo gasilci lahko pripeljejo s seboj na požar ob prihodu na intervencijo. Nekatere kategorije gasilskih enot nimajo vozil s cisternami z vodo. Zato mora vsaka enota določenega področja posredovati podatke o svojih vozilih (in količini vode, ki jo lahko pripelje). V kolikor ima vozila na primer GVC16/25, ki ima 2500 l vode, se ta voda odšteje od količine vode katere mora investitor zagotoviti sam, kot je določeno v točki 4.2.2.2 tehnične smernice TSG-1-001:2010.
- Vprašanje: Katere tehnične dokumente uporabljajo projektanti pri načrtovanju odvoda dima in toplote v velikih garažnih hišah. Ali se uporabljajo VDI 2053, NFPA in BS 7346-7 ali TSG-1-001:2010
- Odgovor: Pravilnik o požarni varnosti v stavbah določa, da se za dokazovanje izpolnjevanja tehničnih zahtev varstva pred požarom lahko uporabi tehnična smernica za graditev, lahko pa tudi drugi dokumenti, ki predstavljajo uporabo zadnjega stanja gradbene tehnike. Uporabiti se sme katerikoli od naštetih dokumentov, če se z njegovo uporabo zagotovi celovito izpolnjevanje zahtev pravilnika oziroma vsaj enako stopnjo varnosti pred požarom, kot s projektiranjem po tehnični smernici.
- Vprašanje: Ali prvi odstavek točke 2.8.4.4. TSG, ki v primeru manjše več-etažne podzemne etaže pomeni le vgradnjo sistema avtomatskega javljanja požara?

- Odgovor: Poleg zahtev prvega odstavka točke 2.8.4.4. TSG je treba upoštevati tudi določbe drugega odstavka iste točke, ki zaradi dovoda zraka v spodnjo kletno etažo praktično pomeni uvedbo mehanskega dovoda svežega zraka.
- Vprašanje: Ali je treba pri gradnji jaška dimovodne naprave v večstanovanjski stavbi zagotoviti požarno odporen jašek, čeprav gre za emisije plinov, ki ne presegajo 90 °C oziroma 110 °C?
- Odgovor: Preprečiti je treba širjenje požara po stavbi iz enega v drug požarni sektor, tudi širjenje požara iz nadstropja v nadstropje skozi dimovodno napravo ali ob dimovodni napravi (glej točko 2.11.1 TSG1-001). Zagotovi se z vgradnjo dimovodne naprave v požarno varni jašek požarne odpornosti (R)EI 60 ali več.
- Vprašanje: Ali lahko izkaz požarne varnosti podpiše njegov izdelovalec oz. projektant pripadajoče zasnove, ki je v obdobju po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja izgubil pooblastilo za projektiranje požarne varnosti za zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte?
- Odgovor: Izkaz požarne varnosti načeloma podpiše njegov izdelovalec oz. projektant pripadajoče zasnove. Oseba, ki je v obdobju po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja izgubila pooblastilo za projektiranje požarne varnosti za zahtevne, manj zahtevne in enostavne objekte, lahko izkaz podpiše zgolj v primeru, če ima status odgovornega projektanta (ne glede na stroko), v kolikor pa nima več nikakršnega statusa odgovornega projektanta, pa izkaza ne sme podpisati.
- Vprašanje: Kako tolmačiti zahteve TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah, posebej točke 2.11.1, v zvezi s stavbo, kjer bo osem stanovanj, tri od teh se delijo na garsonjere ali spalne sobe za podnajemnike.
- Odgovor: Pri opredeljevanju, kaj je posamezna enota, je treba upoštevati določbe 4. člena Stanovanjskega zakona oz. Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena, še posebej Navodila za razvrščanje objektov. Skladno z navedenim gre po našem mnenju v obravnavanem primeru za večstanovanjsko stavbo (CC-SI 112) po podrobnejši razvrstitvi pa je del stavbe (ki ga sestavljajo stanovanja) razvrstiti v CC-SI 1122 tri- in večstanovanjsko stavbo, tisti del, ki ga sestavljajo spalne sobe, pa med CC-SI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine. Iz naslova točke 2.11.1 TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah jasno izhaja, da je prostor, ki jo ta točka obravnava, bivalna enota – bodisi da gre za en prostor (npr. garsonjera ali spalna soba podnajemnika) ali več v celoto povezanih prostorov (stanovanje). Meje takšne enote morajo biti izvedene v skladu z zahtevami opredeljenimi v tej točki.
- Vprašanje: Kako tolmačiti zahteve TSG-1-001:2010 Požarna varnost v stavbah, posebej točke 2.11.1, v zvezi s »stavbo, ki bo namenjena dolgotrajni nastanitvi starejših in drugih oskrbe potrebnih oseb, med katerimi bodo tudi telesno in/ali umsko funkcionalno ovirane osebe.
- Odgovor: Ločiti je treba med dvema rabama prostorov. V enem primeru bi jih skladno z Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena klasificirali kot samostojne bivalne enote in jih razvrstili v podrazred 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ali v podrazred 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, kjer so izrecno naštet tudi domovi za starejše osebe. V drugem primeru pa gre za podrazred 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo. Iz določil uredbe o klasifikaciji vrst objektov ter iz naslova točke 2.11.1 TSG-1-001:2010 jasno izhaja, da je prostor, ki jo ta točka obravnava, bivalna enota – bodisi da gre za en prostor (npr. garsonjera starejše osebe) ali več v celoto povezanih prostorov (stanovanje). Meje takšne enote morajo biti izvedene v skladu z zahtevami opredeljenimi v tej točki. Le v primeru, da je projektant stavbo opredeli kot stavbo za zdravstveno oskrbo, je treba upoštevati določbe točke 2.11.5, ki napotuje na dodatno uporabo smernice VKF 1004.

5.9 PREZRAČEVANJE

- Vprašanje: Ali mora projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske stavbe vsebovati izkaz vezan na prezračevanje stavb? [na začetek](#)

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji določa, da se z izkazi v vodilni mapi dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev, ne navaja pa vseh izkazov, ki morajo biti predloženi. Zahtevo glede izkaza energetskih karakteristik prezračevanja stavbe določa Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb. Ta pravilnik določa, da morata biti izkaz energetskih karakteristik prezračevalnega sistema in predvidena raba energije navedena v obrazcu »Izkaz energetskih karakteristik prezračevanja stavbe«, ki je obvezen del projektne dokumentacije. Če se stavba prezračuje naravno, bodo nekatera polja izkaza ostala prazna.

Vprašanje: Ali se tretji odstavek 15. člena Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb lahko razume tako, da za odvod odpadnega zraka iz velikih kuhinj vgradnja naprav za vračanje toplote ni potrebna?

Odgovor: Pogoji za opustitev vgradnje naprave za rekuperacijo toplote so trije:

- pretok zraka manjši od 1200 m³/h,
- toksičnost ali eksplozivnost snovi v odpadnem zraku ali
- dokazan primer, da vgradnja ni možna.

Vprašanje: Ali velja Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb za vse stavbe – tudi za stanovanjske stavbe?

Odgovor: Ker med izjeme za katere pravilnik ne velja stanovanjske stavbe niso naštet, pravilnik velja tudi za stanovanjske stavbe.

Vprašanje: Kdo sme izvesti redne in izredne preglede prezračevalnih naprav in sistemov določene v Pravilniku o prezračevanju in klimatizaciji stavb, ali se to določilo nanaša le na prezračevalne sisteme ali tudi na klimatizacijske naprave?

Odgovor: Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb ne določa pogojev za tistega, ki opravlja redne in izredne preglede, kar pomeni, da je to lahko vsaka strokovno usposobljena fizična ali pravna oseba. Iz besedila pravilnika pa je razvidno, da se pregledujejo tako naprave kot sistem prezračevanja in klimatizacije, ter da mora projektna dokumentacija prezračevalnega sistema, izročena lastniku, vsebovati tudi navodila za uporabo in vzdrževanje sistema prezračevanja in klimatizacije. Iz teh navodil bi utegnili izhajati, da določenih delov prezračevalnih sistemov oziroma klimatizacijskih naprav ne sme vzdrževati (servisirati), kdorkoli, ampak le posebej usposobljeno osebje proizvajalca oziroma njegovega zastopnika. Opozarjamo, da skladno z dvema okoljskima predpisoma med obseg izvajanja storitev dimnikarske službe spada tudi pregledovanje in čiščenje zračnikov, torej se ta del prezračevalnih naprav, kdo sme opravljati njihovo čiščenje.

Vprašanje: Ali določba Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj, ki določa, da je treba v stanovanju zagotoviti ustrezno prezračevanje s stalno izmenjavo zraka, pomeni obvezno vgradnjo mehanskega prezračevanja, ali zadošča tudi naravno prezračevanje z odpiranjem oken?

Odgovor: Navedeno določilo predstavlja napotilo uporabnikom predpisa, da pri načrtovanju prezračevanja upoštevajo določbe drugih dveh veljavnih predpisov: PURES-2 in Pravilnika o prezračevanju in klimatizaciji stavb. Noben od omenjenih predpisov ne zapoveduje ali prepoveduje kateregakoli načina prezračevanja, postavlja le zahteve, ki jih morajo izpolnjevati stavbe ves čas njihove rabe, tudi če uporabnika v njih ni.

5.10 STANOVANJSKI - GRADBENOTEHNIČNI

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je večstanovanjska stavba pravilno izvedena (ima gradbeno in uporabno dovoljenje), ker dimnikarska služba trdi, da bi moral biti dostop do dimovodnih naprav izveden v skladu s standardom DIN 18160 in Pravilnikom o prezračevanju in klimatizaciji stavb. Sprašujete še, kdo bo plačal morebitne gradbene popravke (dostop dimnikarja na streho), etažni lastniki ali investitor večstanovanjske stavbe, ki je bila zgrajena leta 2007?

Odgovor: Glede na to, da je stavba že v uporabi in da je zanjo bilo izdano uporabno dovoljenje, boste za ugotavljanje ustreznosti stavbe z vidika dostopnosti do dimnikov morali uporabiti civilno

tožbo lastnikov stavbe proti investitorju. V tem postopku se bo pokazalo, ali so bile kje storjene napake in kdo jih je zakrivil, kar bo podlaga za uveljavitev bodisi odškodnine ali zahteve za odpravo napak. Za svoje trditve boste morali predložiti ustrezne dokaze. En od teh je pisno strokovno mnenje dimnikarske službe, utemeljeno na predpisih, ki so veljali v času gradnje.

- Vprašanje: Ali pri izdaji uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo organ zahteva potrdilo po 33. členu Uredbe o načinu, predmetu in pogojih izvajanja obvezne državne gospodarske javne službe izvajanja meritev, pregledovanja in čiščenja kurilnih naprav, dimnih vodov in zračnikov zaradi varstva okolja in učinkovite rabe energije, varstva človekovega zdravja in varstva pred požarom?
- Odgovor: Ker tretji odstavek 101. člena ZGO-1 določa, da se za enostanovanjske stavbe uporabno dovoljenje izda, če poleg drugih pogojev investitor zahtevi priloži izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi, potrdila po 33. členu prej navedene uredbe ne morete izrecno zahtevati, lahko pa stranko opozorite, da je brez opravljenega prvega pregleda izjava projektanta in nadzornika na vprašljivih temeljih.
- Vprašanje: Kako ravnati v primeru, ko ima npr. investitor gradbeno dovoljenje za ogrevanje enostanovanjske hiše centralno na kurilno olje, dejansko pa izvede npr. ogrevanje na toplotno črpalko (pri kateri vemo, da ni kurilne naprave in torej dimnikar nima kaj pregledovati). Ali vseeno zahtevati potrdilo po Uredbi, ker PGD obravnava dimnik in kurilno napravo, ali se ne zahteva nič, ker je izvedena toplotna črpalka?
- Odgovor: Če je v času gradnje prišlo do zamenjave kurilne naprave ali ogrevalnega sistema je treba najprej oceniti, ali ne gre za takšno spremembo, ki zahteva spremembo gradbenega dovoljenja. V vsakem primeru nima smisla zahtevati pregleda kurilne naprave, če takšne kot jo določajo okoljski predpisi (npr. prej navedena uredba) ni treba pregledovati. Ostaja pa zahteva iste uredbe o pregledovanju morebitnih zračnikov.
- Vprašanje: Katere standarde mora upoštevati dimnikar pri prvem pregledu dimovodnih naprav v novi stanovanjski stavbi, če je bilo gradbeno dovoljenje izdano v septembru 2008, tujava in njena zaščita izvedena marca 2010, prvi pregled pa naročen novembra 2010?
- Odgovor: Na tehničnem pregledu je treba preveriti izpolnjevanje zahtev predpisov, ki so veljale v času izdaje gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je v primeru graditve večstanovanjske pet-etažne stavbe treba vgraditi dvigalo, kljub temu, da je stavba organizirana tako, da noben od bodočih stanovalcev ne bo premagoval višinske razlike večje od štirih etaž?
- Odgovor: Ker je večstanovanjska stavba pet-etažna, pravilnik pa ne določa nobenih izjem, to pomeni, da bi bilo treba vanjo vgraditi osebno dvigalo.
- Vprašanje: Ali je treba v objektu, ki ima etažnost: klet, pritličje in 3 nadstropja, zagotoviti dvigalo?
- Odgovor: Stavba s kletjo, pritličjem in tremi nadstropji je pet-etažna stavba in skladno z določilom stanovanjskega pravilnika večstanovanjska stavba v katero je treba vgraditi dvigalo.
- Vprašanje: Ali je za namestitvev - vgraditev dvigala v starejši večstanovanjski stavbi, kjer je dvigalni jašek že pripravljen, treba zagotoviti soglasja vseh etažnih lastnikov?
- Odgovor: Če vgradnja dvigala pomeni take posege v stavbi, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje ali pa to pomeni poseg v lastnino objekta (skupno ali etažno) je treba pridobiti 100 % soglasje vseh etažnih lastnikov. V kolikor vgradnja dvigala predstavlja tehnične izboljšave v stavbi, je po naši oceni treba pridobiti več kot 75 % soglasje etažnih lastnikov, v vseh ostalih primerih pa več kot 50 % soglasje vseh etažnih lastnikov. Bolj natančno to področje urejajo predpisi s stanovanjskega področja, kot je SZ-1 in SPZ.
- Vprašanje: Ali mora v primeru nadzidave večstanovanjska sedem oziroma osem etažna stavba imeti dvigalo, ki vodi do vseh etaž, tudi do novozgrajene, ali pa sme biti zadnja etaža brez dvigala?

- Odgovor: Vgradnjo dvigala, ki povezuje vse etaže sedem oziroma osem etažne stavbe zahteva ne le Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi in večstanovanjskih stavb, ampak tudi Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Noben od omenjenih predpisov ne ureja izjeme pri nadzidavi večstanovanjske stavbe z dodatno stanovanjsko etažo. Izjema bi nastala v primeru, če bi bila nadzidava takšna, da bi obstoječa zgornja stanovanjska etaža in novozgrajena etaža tvorili dupleks stanovanja, ki izpolnjujejo zahteve stanovanjskega pravilnika o širini notranjih stopnišč stanovanja.
- Vprašanje: Kako postopati v primeru, ko se je izkaže, da želi naročnik na visoko večstanovanjsko stavbo namestiti izolacijo iz EPS plošč, ki so gorljive?
- Odgovor: Ker ZGO-1 jasno določa, da mora izvajalec »izvajati dela v skladu z gradbenimi predpisi, ki veljajo za gradnjo, ki jo izvaja, ter po pravilih gradbene stroke«, bi bil izvajalec v primeru izvedbe gradbene pogodbe v prekršku.
- Vprašanje: Ali se za prostor v stanovanju sme šteti tudi prostor, ki nima vrat?
- Odgovor: Pravilnik je zapisan tako, da ne določa obveznosti pregrajevanja posameznih delov stanovanja.
- Vprašanje: Ali določba, »da mora biti zagotovljen prostor za namestitve« pomeni, da je treba točno takšno opremo tudi vgraditi?
- Odgovor: V prostorih oziroma delih prostorov v stanovanju mora biti zagotovljen najmanj tako velik prostor, da bo omogočal vgradnjo in uporabo v tem členu opredeljene opreme, same velikosti opreme pa predpis ne določa.
- Vprašanje: Kaj se v zvezi z naravno osvetljenostjo šteje za obdelano zidarsko odprtino?
- Odgovor: Ker je treba v skladu s pravilnikom že v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja dokazovati primerno osvetljenost prostorov v stanovanju, je bilo treba določiti parameter, ki je v tej fazi lahko preverljiv. Preverja se torej risba (po navadi v merilu 1 : 50 ali 1 : 100), kjer so merodajne dimenzije odprtine v nosilni konstrukciji.
- Vprašanje: Ali se »počitniške hišice« klasificira med stanovanjske stavbe in ali zanje velja Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanj?
- Odgovor: Omenjena vrsta stavb sodi med stanovanjske stavbe, s tem pa je pri projektiranju in gradnji treba upoštevati tudi določbe navedenega stanovanjskega pravilnika.
- Vprašanje: Ali določbe o parkirnih mestih v stanovanjskem pravilniku veljajo tudi za parkirne naprave?
- Odgovor: Ker se s parkirnimi napravami potrebno število parkirnih mest iz pravilnika zagotavlja na drug način in je varnost ljudi in premoženja – avtomobilov zagotovljena po drugih predpisih (o tehničnih zahtevah za proizvode), je uporaba parkirnih naprav v stanovanjskih stavbah dovoljena.
- Vprašanje: Kako lahko izrazite nestrinjanje z namero enega od sosoživalcev v večstanovanjski stavbi, ki namerava obstoječi balkon spremeniti v kuhinjo, pred njo pa zgraditi nov balkon.
- Odgovor: Ker gre za rekonstrukcijo in dozidavo večstanovanjske stavbe, za kar bo investitor potreboval soglasje vseh lastnikov stanovanj v tej večstanovanjski stavbi, boste vaše nestrinjanje z nameravano gradnjo izrazili tako, da mu soglasja ne boste dali, s tem pa boste onemogočili pridobitev gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali obstajajo predpisi, ki bi urejali mirujoči promet na dvoriščih večstanovanjskih stavb?
- Odgovor: Predpis, ki bi urejal mirujoč promet na dvoriščih večstanovanjskih stavb nam ni znan.
- Vprašanje: Ali je zaščita proti sončnemu sevanju in zatemnitvi lahko nameščena na zunanjem pasu

fasade v loži in ne neposredno na okenskih odprtinah?

Odgovor: Noben od predpisov ne postavlja izrecne zahteve po oddaljenosti senčila od zasteklitve, izrecno je določeno le, da mora le-to biti na zunanji strani. Zagotoviti je treba tudi zasenčenje obeh bočnih strani lože. Oviro vdoru bočne svetlobe je treba postaviti tudi zaradi zahteve stanovanjskega pravilnika.

Vprašanje: Kako tehnično izpolniti zahtevo po ločenem spremljanju porabe energentov v primeru, ko je v večstanovanjski stavbi predviden centralni prezračevalni sistem?

Odgovor: Določba pravilnika namreč ne predpisuje kateri od energentov in na kakšen način se raba energije meri, ampak določa le ločenost spremljanja po stanovanjih in dostopnost do merilnikov iz skupnih prostorov večstanovanjske stavbe. Šteti smemo, da bo zahteva po ločenem merjenju porabe za vsako stanovanje dosežena, streha stavbe, kjer bo naprava nameščena, pa se šteje za skupni del večstanovanjske stavbe in je torej izpolnjena tudi druga zahteva določbe 7. člena, vendar mora biti do tega dela stavbe urejen prost in varen dostop. Natančnejše merjenje porabljene energije za prezračevanje bi bilo po našem mnenju nesmiselno in bi bilo podobno merjenju rabe dvigala za vse uporabnike vsakega stanovanja, česar seveda predpis ne predpisuje.

5.11 TOPLOTA URE OVE

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je s TSG določena največja toplotna prehodnost za vsak vgrajeni element, tudi okno (skupaj z okvirjem) ne glede na dimenzije? Ali velja tu referenčna dimenzija določenega okenskega sistema?

Odgovor: Največja dovoljena toplotna prehodnost gradbenih elementov, ki omejujejo ogrevane prostore stavbe je določena v točki 3.1.1, TSG-1-004:2010. V tabeli T1 je za vertikalna okna določena $U_{max}= 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$, za strešna okna in steklene strehe pa $U_{max}= 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$. V kolikor odgovorni projektant ni določil dimenzij okna, se upošteva »referenčno okno« dimenzij 1230 mm x 1480 mm.

Vprašanje: Kako tolmačiti Pravilnik o učinkoviti rabe energije – PURES-2 glede gradnje recepcije kampa in skladišča v kampu, ki se uporabljata le del leta ali se celo ne ogrevata?

Odgovor: V 2. členu PURES-2 so določene izjeme za katere določila tega pravilnika ni treba upoštevati. Če je skladišče šteti v standardno klasifikacijo CC-SI 1252, določila PURES-2 ni treba upoštevati. Recepcijo je treba ogrevati ali hladiti, tudi če se uporablja samo del leta, zato je treba upoštevati določila PURES-2.

Vprašanje: Kako tolmačiti tretji odstavek 16. člena PURES-2, ki določa izjemo za stavbe, kjer je letna potrebna toplota za ogrevanje stavbe preračunana na enoto površine, za nestanovanjske stavbe pa so v pravilniku vse zahteve določene na enoto prostornine?

Odgovor: V primeru mejnih vrednosti na enoto prostornine, se toplotne izgube preračuna na enoto prostornine.

Vprašanje: Kako skladno s TSG-1-004 pravilno zagotoviti pripravo tople vode in kako zagotoviti izpolnjevanje določb 16. člena PURES-2 pri uporabi toplotnih črpalk?

Odgovor: Pripravo tople sanitarne vode določa 13. člen PURES-2 in 7. točka TSG-1-004:2010. Če se topla sanitarna voda pripravlja s toplotno črpalko (TČ) samo za sanitarno vodo, peti odstavek, točke 7.1, TSG določa, da mora biti $COP_{min} = 3,0$ (določen po SIST EN 255-3). Če se topla sanitarna voda pripravlja s TČ, ki je namenjena tudi ogrevanju stavbe, veljajo za toplotne črpalke določila točke 4, TSG oziroma glede energetske učinkovitosti TČ tretji in četrti odstavek točke 4.1.2. TSG. Če gre za toplotne črpalke zrak/voda je določen po SIST EN 255-3 $COP_{min}=3,0$. Pri TČ sistema zrak/zrak je predviden postopek izračuna po binometriji, ki omogoča izračun v kolikor je bila TČ preizkušena po standardu SIST EN 14511 (tudi inverterska). V primerih, ki jih TSG ne obravnava se smiselno upošteva dobro inženirsko prakso in z njeno pomočjo dokaže izpolnjevanje zahtev PURES-2.

- Vprašanje: Ali je za gradnjo skladiščne stavbe – hladilnice sadja, v kateri je tudi prodajalna, ki pa se ne ogreva na več kot 12 °C, treba izdelati elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije?
- Odgovor: Izjeme za katere PURES-2 ni treba upoštevati so določene v 3. členu tega pravilnika. Med izjemami so tudi »rezervoarji, silosi in skladišča«, če sodijo po standardni klasifikaciji v skupino CC-SI 1252. PURES-2 ni treba upoštevati tudi za industrijske prostore, če se ne ogrevajo na več kot 12 °C in jih je šteti po standardni klasifikaciji kot objekte, ki sodijo v skupino CC-SI 1251. Kot izjeme pa ni šteti trgovske stavbe.
- Vprašanje: Kolikšna je najvišja dovoljena toplotna prehodnost (U_{max}) za tla industrijske stavbe?
- Odgovor: Če vaša stavba sodi med industrijske stavbe (CC-SI 1251), ki se ne ogrevajo (ali klimatizirajo) na temperaturo v prostorih, višjo od 12 °C, ali katerih notranji viri toplote zaradi tehnoloških procesov nadomeščajo v času ogrevanja več kot polovico toplotnih izgub ali so v času ogrevanja praviloma odprte več kot polovico delovnega časa, PURES-2 ni treba upoštevati., oziroma ni določen tudi U_{max} za tla. Največje toplotne prehodnosti posameznih gradbenih elementov, ki omejujejo ogrevane prostore, so sicer določeni v tabeli T1, točke 3.1, smernice TSG-1-004:2010.
- Vprašanje: Pravilnik o projektni dokumentaciji in PURES-2 naj bi bila glede zahtev po elaboratih za enostanovanjske stavbe neusklajena?
- Odgovor: Ne gre za neusklajenost navedenih pravnih aktov. Pravilnik o projektni dokumentaciji določa le izjeme, ki se nanašajo na vodilno mapo in načrte PGD, ki se priložijo zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo. Pravilnik o projektni dokumentaciji ne določa izjem glede elaboratov. Elaborate določajo področni predpisi med katere sodi tudi PURES-2, ki določa, da se elaborat URE izdelava tudi za enostanovanjsko stavbo.
- Vprašanje: Kako razumeti PURES-2 v primeru zamenjave obstoječe kurilne naprave na plin? Pri zamenjavi obstoječe kurilne naprave z novo se pojavljajo tehnične, lastniške, ekonomske, časovne ipd. težave. Ali je v skladu s tem pravilnikom dovoljeno vgrajevati le kondenzacijske kurilne naprave na plin. Te težave so še posebej izrazite v primeru večstanovanjskih objektov, ko je na eno dimovodno napravo priključeno več kurilnih naprav iz več stanovanj, praviloma različnih lastnikov.
- Odgovor: V primeru na novo vgrajenih ali ob zamenjavi obstoječih kurilnih naprav je treba upoštevati tudi zahteve PURES-2, ki glede vgradnje generatorjev toplote na plin določa, da je zaradi doseganje ciljev energijske učinkovitosti z vidika graditve objektov dovoljeno vgrajevati le energetsko učinkovite generatorje toplote. Prvi odstavek točke 4.1.1 TSG-1-004:2010 to določbo konkretizira in določa, da je pri uporabi plinastih goriv za ogrevanje in pripravo sanitarne vode dovoljeno vgrajevati le kondenzacijske kurilne naprave in le izjemoma naprave z napredno plinsko tehniko z visokim energijskim izkoristkom, kot npr. toplotne črpalke. V primeru zamenjave obstoječe kurilne naprave na plin, ki je priključena na zbirni dimnik, ki pripada več stanovanjem, se lahko zaradi časovnih, organizacijskih, finančnih in ostalih razlogov, ponovno vgradi tudi kurilna naprava na plin, ki ni v kondenzacijski izvedbi, vendar le kot začasna rešitev. V nobenem primeru pa s tako zamenjavo ne sme biti ogrožena varnost uporabe tako te kot tudi ostalih kurilnih naprav priključenih na isti dimnik. Taka rešitev oziroma uporaba kurilne naprave v nekondenzacijski izvedbi se lahko uporablja le do zamenjave ostalih kurilnih naprav priključenih na isti dimnik. Eden izmed kriterijev, ki jih je treba upoštevati, določa tudi Uredba o emisiji snovi v zrak iz kurilnih naprav. Vgradnjo kurilnih naprav z vidika graditve objektov pa ureja tudi Pravilnik o zahtevah za vgradnjo kurilnih naprav s pripadajočo tehnično smernico SZPV 407.
- Vprašanje: Kako skladno s PURES-2 obravnavati zaklonišče v sklopu javne stavbe, glede na to, da projektant trdi, da sten zaklonišča ne sme izolirati?
- Odgovor: Vsebina Pravilnika o tehničnih normativih za zaklonišča in zaklonilnike ne omejuje vgradnjo toplotne izolacije na ovoj zaklonišča. V praksi se uporabljata tako izolacija na notranji kot na zunanji strani. Za prvo velja, da mora biti izvedena tako, da je v primeru vojnega ali drugega izrednega stanja omogoča odstranitev teh oblog. PURES-2 v 3. členu določa izjeme za katere ni treba upoštevati določila PURES-2 in med te sodijo tudi zaklonišča z enotno

standardno klasifikacijo oznako CC-SI 1274.

- Vprašanje: Ali je nadzor nad izvajanjem investicijskih vzdrževalnih del pri energijski obnovi stanovanjskih stavb v pristojnosti gradbene inšpekcije in kako ta nadzor v praksi poteka?
- Odgovor: Inšpekcijski nadzor nad izvajanjem PURES-2 je v pristojnosti Inšpektorata RS za okolje in prostor. Gradbena inšpekcija opravlja nadzor nad tovrstnimi deli v okviru rednega inšpekcijskega nadzora.
- Vprašanje: V 2. členu PURES-2 med objekte za katere določbe pravilnika ne veljajo, niso uvrščeni tudi objekti kulturne dediščine in kulturni spomeniki, torej sta PURES in Zakon o varstvu kulturne dediščine v nasprotju, zato bi bilo treba PURES-2 spremeniti.
- Odgovor: Ker že ZGO-1 določa izjeme, to velja tudi za PURES-2 in med te objekte sodijo tudi objekti kulturne dediščine in kulturni spomeniki, zato tega določila ni treba ponovno navajati v pravilniku, zato ga tudi zaradi tega tudi ni treba spreminjati.
- Vprašanje: Ali se s fotovoltaično elektrarno na strehi večstanovanjske stavbe, kjer bi se proizvedena električna energija prodajala v distribucijsko omrežje in se torej ne bi direktno koristila za potrebe stavbe izpolnjujejo pogoji PURES-2 v stavbah?
- Odgovor: Izvedba sončne elektrarne je primerna rešitev in v skladu s PURES-2.
- Vprašanje: Kako je treba pri izračunu energijskih lastnosti stavbe upoštevati razliko med žarnico s svetilno nitko in halogenskimi žarnicami?
- Odgovor: Ker se energijsko halogenske žarnice od žarnic na žarilno nitko le malo razlikujejo, se v dopustnih 20% priključne moči štejejo tudi halogenske žarnice.
- Vprašanje: Ali je pri vzdrževalnih delih na ravni strehi večstanovanjske stavbe – zamenjavi hidroizolacije treba upoštevati vse veljavne (gradbeno tehnične) predpise, tudi Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah?
- Odgovor: Drugi odstavek 2. člena PURES-2 med drugim določa, da je treba pri investicijskih in drugih vzdrževalnih delih dela izvesti tako, da so izpolnjene zahteve glede toplotne prehodnosti iz tabele 1 točke 3.1.1 tehnične smernice za graditev TSG-1-004. Torej tudi pri vzdrževalnih delih na strehi je treba izpolniti zahteve PURES-2.
- Vprašanje: Ali je pri kondicionirani površini treba upoštevati bruto ali neto površino stavbe?
- Odgovor: Definicija v točki 17 tretjega odstavka točke 0.3 TSG-1-004:2010 površine ne opredeljuje natančno. Ker pa je v PURES-2 v prvem odstavku 4. člena, v točki 12 določeno, da je kondicionirana prostornina stavbe neto prostornina stavbe, ki jo obdaja površina toplotnega ovoja stavbe (V_e , (m³)), smemo s pomočjo analogije zaključiti, da je tudi pri določanju površine treba uporabiti neto tlorisno površino.
- Vprašanje: V kotlovnici objekta je treba poleg naprave za sproizvodnjo toplote in električne energije (SPTE) treba vgraditi tudi plinski kotel. Ali je kotel na plin z izkoristkom 95 % do 94 % šteti kot napravo z napredno plinsko tehniko z visokim izkoristkom?
- Odgovor: PURES-2 v pripadajoči tehnični smernici TSG-1-004:2010 v točki 4.1.1. določa, da se pri uporabi plinastih goriv za ogrevanje in pripravo sanitarne vode sme vgrajevati le kondenzacijske kurilne naprave. Le izjemoma pa se lahko vgradi naprava z napredno plinsko tehniko z visokim energijskim izkoristkom, kot npr. toplotna črpalka. Kotel na plin, ki ni v kondenzacijski izvedbi, kar velja tudi za kotle z izkoristkom 95-94 %, ni šteti kot napravo z napredno plinsko tehniko z visokim izkoristkom.
- Vprašanje: Ali za stavbe, ki se legalizirajo, PURES-2 velja?
- Odgovor: Seveda, zato je treba pri izdaji gradbenega in uporabnega dovoljenja preveriti tudi izpolnjevanje zahtev tega predpisa, vključno z elaboratom in izkazom. Izjeme, ko PURES -2 ni treba upoštevati so določene v 3. členu.

- Vprašanje: Ali je treba tudi za obstoječe nadkrito balinišče, ki se bo zaščitil pred vremenskimi vplivi tudi s strani tako, da se bo spodnji del izvedel kot zid, v zgornjem delu pa bo izvedena zasteklitev upoštevati določila PURES-2?
- Odgovor: Prvi člen PURES-2 določa tehnične zahteve za katere velja ta pravilnik. V kolikor stavba ne bo ogrevana, hlajena itd., menimo, da ukrepe, ki so sicer potrebni za doseganje ciljev iz posameznih področij, ni treba upoštevati. Če stavba ne bo ogrevana, hlajena ipd., jo ni treba toplotno izolirati.
- Vprašanje: Ali morajo biti plinski kamini, ki so po CE v izvedbi C₁₁, C₃₁, C_{31S}, ki se sicer prodajajo po vsej Evropi in so v osnovi dekorativnega značaja, uporabljajo pa se kot dopolnilno ogrevanje oziroma za sekundarni vir ogrevanja, toplozračno ogrevanje itd., podvrženi predpisom, ki določajo energetska učinkovitost in morajo biti zato v kondenzacijski izvedbi?
- Odgovor: PURES-2, oziroma pripadajoča tehnična smernica za graditev TSG-1-004: 2010 Učinkovita raba energije v točki 4.1 določa, da se pri uporabi plinastih goriv lahko vgrajujejo le kondenzacijske kurilne naprave ali naprave z napredno plinsko tehniko z visokim energijskim izkoristkom, kot na primer toplotne črpalke. Navedeni predpis ne določa izjem, niti za kurilne naprave, ki se uporabljajo občasno ali se uporabljajo kot sekundarne kurilne naprave ipd.

5.12 ZVOČNA ZAŠČITA

[na začetek](#)

- Vprašanje: Katera inšpekcija je pristojna za ugotavljanje (prekomerne) ravni hrupa v stanovanju?
- Odgovor: Nadzorstvo nad izpolnjevanjem zahtev Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah, izvajajo pristojni gradbeni inšpektorji, če prekomerna raven hrupa ne izhaja iz same rabe stanovanja.
- Vprašanje: Kakšna je metodologija ali obvezna vsebina elaborata in izkaza zaščite pred hrupom v stavbah in kateri predpis to določa?
- Odgovor: Vsebino elaborata in izkaza zaščite pred hrupom v stavbah določa Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah.
- Vprašanje: Kdo je lahko projektant ali izdelovalec elaborata zaščite pred hrupom v stavbah?
- Odgovor: Izdelovalec elaborata v Pravilniku o zaščiti pred hrupom v stavbah ni opredeljen. Ker je v Pravilniku o projektni dokumentaciji ta del projektne dokumentacije uvrščen med elaborate, za njegovo pripravo ni pogoja o tem, kakšno kvalifikacijo oziroma kakšne pogoje mora izdelovalec izpolnjevati. Odgovornost odgovornega vodja projekta je izbira zaupanja vrednega izdelovalca elaborata zaščite pred hrupom v stavbah.
- Vprašanje: Ali mora projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo vsebovati tudi elaborat zaščite pred hrupom v stavbah?
- Odgovor: Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo mora vsebovati tudi elaborat zaščite pred hrupom. Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, ki velja tudi za enostanovanjske stavbe, namreč določa, da je obvezni sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja elaborat zaščite pred hrupom v stavbah.
- Vprašanje: Ali je za dvostanovanjsko stavbo (»dvojček«) treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah?
- Odgovor: Elaborat in izkaz zaščite pred hrupom je treba izdelati. Vsebinsko je ta ocena omejena na zagotovitev zadostne zvočne izolirnosti elementov opredeljenih v predpisu oziroma tehnični smernici (preglednica 4).
- Vprašanje: Kakšne so dopustne ravni hrupa v prostorih stavb?

- Odgovor: Dopustne ravni hrupa v prostorih stavb so predpisane v preglednicah 2 in 3 Tehnične smernice TSG-1-005:2012.
- Vprašanje: Ali je treba Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah uporabljati tudi pri rekonstrukciji objekta?
- Odgovor: Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah se uporablja, tudi za rekonstrukcije, če so dane tehnične možnosti in to ne nasprotuje pogojem varstva kulturne dediščine.
- Vprašanje: Na kakšen način se Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah uporablja pri spremembi namembnosti objekta?
- Odgovor: Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah se uporablja za projektiranje in gradnjo novih stavb ter rekonstrukcijo in vzdrževanje obstoječih stavb. Ker se v praksi običajno ob spremembi namembnosti objekta izvedejo tudi dela, ki jih lahko štejemo za vzdrževanje objekta, to pomeni, da je treba določila pravilnika upoštevati tudi pri spremembi namembnosti, v sklopu katere se izvajajo vzdrževalna dela, če so dane tehnične možnosti in to ne nasprotuje pogojem varstva kulturne dediščine.
- Vprašanje: Ali je treba za lovski dom izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah?
- Odgovor: Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, ki določa, da je elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ne velja za enostavne in nezahtevne objekte, za rezervoarje, silose, skladišča, garažne stavbe ter nestanovanjske kmetijske stavbe.
Ker se po enotni klasifikaciji lovski dom razvršča med Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (CC-SI 12740), zanj izjema ne velja in je treba elaborat izdelati.
- Vprašanje: Ali je treba za odprto, čeprav pokrito teraso izdelati elaborat zaščite pred hrupom?
- Odgovor: Ne.
- Vprašanje: Kdo sme izvesti meritve zaščite pred hrupom v stavbah?
- Odgovor: Meritve sme izvesti pravna ali fizična oseba, katere usposobljenost za njihovo izvedbo je bila priznana z akreditacijo za izvajanje meritev po standardih o merjenju zvočne izoliranosti v stavbah ter o merjenju akustičnih parametrov v prostorih, pridobljeno v skladu s predpisi, ki urejajo akreditiranje.
- Vprašanje: Za katere stavbe je treba po Pravilniku o zaščiti pred hrupom v stavbah opraviti meritve?
- Odgovor: Meritve je skladno z določili Pravilnika o zaščiti pred hrupom treba izvesti v:
- vseh večstanovanjskih stavbah, ne glede na to ali gre za zahtevne ali manj zahtevne stavbe,
 - vseh zahtevnih stavbah, razen trgovskih in drugih stavbah za storitvene dejavnosti (CC-SI 123(0)) ter prevzgojnih domovih, zaporih in vojašnicah (del CC-SI 1274).
- Vprašanje: Ali so zahtevane meritve zvočne izolacije v primerih, ko je bilo gradbeno dovoljenje izdano na podlagi Pravilnika o zvočni zaščiti stavb?
- Odgovor: Projekti, ki so pridobili gradbeno dovoljenje po tedaj veljavnih predpisih, se tudi končajo po istih predpisih, saj Zakon o graditvi objektov zahteva, da je objekt zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem. Ker Pravilnik o zvočni zaščiti stavb ni vseboval obveze po opravljanju meritev, jih ni treba opraviti.

6.1 POGOJI ZA UDELEŽENCE PRI GRADITVI SPLOŠNO

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kdo so udeleženci pri graditvi objektov in kakšna je njihova odgovornost?
- Odgovor: Udeleženci pri graditvi objektov so investitor, projektant, revident, izvajalec in nadzornik.

Investitor je pravna ali fizična oseba, ki naroči graditev objekta ali ki jo sam izvaja ali nadzira. Investitorju so odgovorni:

- za medsebojno usklajenost vseh načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo: odgovorni vodja projekta kot posameznik, ki se imenuje izmed odgovornih projektantov in sicer iz tiste stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen objekta prevladuje (npr. pri stavbah praviloma arhitekt),
- za medsebojno skladnost revizijskih poročil in kakovost obdelave skupnega revizijskega poročila: odgovorni vodja revidiranja kot posameznik, ki se imenuje izmed odgovornih revidentov,
- za usklajevanje dela vseh izvajalcev del: odgovorni vodja gradbišča kot posameznik, ki se imenuje izmed odgovornih vodij del.

Projektant je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri projektiranju. Njemu odgovarja odgovorni projektant, to je posameznik, ki je odgovoren za izdelavo in skladnost načrta, ki ga izdelava, s prostorskimi akti, gradbenimi predpisi in pogoji pristojnih soglasodajalcev.

Revident je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri reviziji projektne dokumentacije. Njemu odgovarja odgovorni revident, to je posameznik, ki je odgovoren za medsebojno skladnost revizijskih poročil in kakovost obdelave skupnega revizijskega poročila.

Izvajalec je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri izvajanju pripravljanih del na gradbišču, izvajanju gradbenih del, montažah in vgrajevanju strojnih in električnih inštalacij ter izvajanju zaključnih gradbenih del. Njemu kot posamezniki odgovarjajo odgovorni vodje del in odgovorni vodje posameznih del in sicer za skladnost posameznih del s projektno dokumentacijo, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, z gradbenimi predpisi in predpisi s področja zagotavljanja varnosti in zdravja pri delu na gradbiščih.

Nadzornik je pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri izvajanju gradbenega nadzora med samo gradnjo. Njemu odgovarja odgovorni nadzornik in odgovorni nadzorniki posameznih del, to je posameznik, ki je odgovoren za skladnost gradnje s pogoji iz gradbenega dovoljenja in za kvaliteto izvedenih del, v skladu z gradbenimi predpisi.

Vprašanje: Ali je zagotovitev sodelovanja posameznih udeležencev pri graditvi obvezna pri vseh vrstah gradnje?

Odgovor: Zagotovitev sodelovanja projektanta in odgovornih projektantov je obvezna pri zahtevnih in manj zahtevnih objektih, saj je pri teh objektih obvezna pridobitev gradbenega dovoljenja po rednem postopku, pogoj za njegovo pridobitev pa je izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga lahko izdelava le odgovorni projektant. Pri nezahtevnih in enostavnih objektih to ni zahtevano.

Glede na to, da od leta 2012 revizija projektne dokumentacije (zahtevni objekti) ni več obvezna, je ta možnost za investitorje le še opcijske narave, zato tudi zagotovitev sodelovanja revidenta ni več obvezna. Revident oziroma izjava odgovornega revidenta je obvezna le še v primerih, ko se v skladu z gradbenimi predpisi pri gradnji uporablja zadnje stanje tehnike in ne priporočena metoda v skladu s tehnično smernico (o morebitni uporabi zadnjega stanja tehnike se odloči projektant in odgovorni projektant skupaj z investitorjem). V tem primeru mora takšen način izpolnjevanja bistvenih zahtev kot ustrezen še vedno potrditi odgovorni revident kot posebej kvalificiran posameznik.

Pri izvajanju gradnje je obvezna zagotovitev kvalificiranega izvajalca in odgovornega vodje del, razen v primeru gradnje v lastni režiji, ko lahko objekt gradi tudi posameznik ali društvo, ki ni kvalificiran kot izvajalec, pri čemer morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji:

- da ne gre za zahteven objekt,
- da gre za največ enonadstropen objekt z največ eno kletjo in z možno mansardo nad

- nadstropjem,
- da gre za enostanovanjsko stavbo za lastne potrebe, kmetijsko stavbo, namenjeno za potrebe družinske kmetije, planinski dom, gasilski dom ali drugo manjšo stavbo, namenjeno opravljanju društvene dejavnosti,
- da njena uporabna površina skupaj z mansardo ne presega 250 m² koristne površine (gasilsko ali planinsko društvo največ do 350 m² koristne površine) in
- da je zagotovljen gradbeni nadzor.

Kvalificiran gradbeni nadzor in s tem obveznost zagotovitve sodelovanja nadzornika in odgovornega nadzornika je obvezen v vseh primerih gradenj, tudi v primeru gradnje v lastni režiji, razen pri gradnji enostavnih in nezahtevnih objektov. Opustitev zagotovitve sodelovanja gradbenega nadzora s strani investitorja je opredeljena kot prekršek in je zanj zagrožena denarna kazen.

Vprašanje: Ali mora biti pogodba med investitorjem in udeleženci pri graditvi pisna?

Odgovor: Da, za projektiranje, revidiranje, izvajanje del in nadzor mora imeti investitor sklenjene pisne pogodbe.

Vprašanje: Kako je urejeno zavarovanje odgovornosti za škodo, ki jo udeleženci pri graditvi objektov v zvezi z opravljanjem njihove dejavnosti povzročijo investitorju ali tretjim osebam?

Odgovor: Projektant, revident, izvajalec in nadzornik morajo imeti še pred začetkom opravljanja dejavnosti zavarovano svojo odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati investitorjem in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem njihove dejavnosti. Zakon torej predpisuje zavarovanje odgovornosti, ki je vezano na pravno ali fizično osebo kot nosilca dejavnosti in ne na odgovornega posameznika/udeleženca). Višina letne zavarovalne vsote se dogovori med zavarovalnico in udeležencem pri graditvi, pri čemer višina zavarovalne vsote v zavarovalni pogodbi ne more biti nižja od 41.000 eurov.

Vprašanje: Ali obstajajo pravila, ki preprečujejo konflikt interesov med udeleženci, ki bi lahko nastopali pri istem projektu v različnih ali enakih vlogah?

Odgovor: Da, zakon ureja pravila glede izključevanja udeležencev in sicer določa, da se pri opravljanju storitev na istem objektu izključujejo:

- vloga nadzornika in izvajalca (posledično tudi odgovornega nadzornika ter odgovornega vodje del)
- vloga revidenta in projektanta ali izvajalca (posledično tudi odgovornega revidenta in odgovornega projektanta ali vodje del).

Vprašanje: Ali je pri opredelitvi izključevanja nadzornika z izvajalcem v 34. členu ZGO-1, kjer je določeno, da nadzornik ne sme biti v nobeni poslovni povezavi z izvajalcem, mišljeno z besedno zvezo »poslovna povezava« kapitalska povezava ali samo povezava v smislu medsebojne pogodbe pri določeni gradnji?

Odgovor: S pojmom poslovna povezava je mišljena vsakršna poslovna povezava, ki bi lahko preko mehanizmov upravljanja povzročila vplivanje na neodvisno in strokovno opravljanje dela nadzornika ter vplivanja na njegovo poslovanje. Takšna povezava je lahko tudi kapitalska povezava, v obliki večinskih deležev v družbi ali pa obvladovanje nadzornika kot hčerinskega podjetja ter druge oblike kapitalskega obvladovanja podjetja, ki nastopa kot nadzornik.

Vprašanje: Ali mora imeti po ZGO-1 vsak odgovorni revident sklenjeno zavarovanje odgovornosti, tudi če dela za revidenta preko avtorske pogodbe in podobno?

Odgovor: ZGO-1 v 33. členu predpisuje zavarovanje odgovornosti samo za tisto pravno ali fizično osebo, ki je gospodarska družba ali s.p. in ki nastopa kot revident, ne pa tudi za posameznike, torej za posamezne odgovorne revidente. Seveda pa mora takšno zavarovanje odgovornosti pokriti celotno storitev revidiranja v konkretnem primeru, ne glede na to, da so posamezni deli te storitve pogodbeno zaupani posameznim fizičnim osebam kot odgovornim revidentom, ki niso zaposleni pri revidentu, temveč z njim pogodbeno

sodelujejo. Medsebojna razmerja med revidentom in odgovornimi revidenti pa se urejajo pogodbeno na osnovi pravil urejanja civilnopravnih razmerij.

Vprašanje: V okviru določene družbe je registriranih več družb, ki so lastniško povezane. Pri gradnji za trg nastopa ena od teh družb kot investitor, druga družba pa kot izvajalec. Ali lahko družba, ki nastopa kot investitor, izvaja tudi nadzor po ZGO-1 na tem objektu s svojimi zaposlenimi (ki izpolnjujejo pogoje za nadzornike).

Odgovor: 34. člen ZGO-1 določa, da nadzornik, ki vrši nadzor nad gradnjo, ne sme biti v medsebojni poslovni povezavi z izvajalcem. V kolikor gre med navedenimi podjetji za lastniško povezavo, od navedenih dveh podjetji eno vrši nadzor, drugo pa izvaja dela na istem objektu, je po ZGO-1 nastopila nezakonita situacija v smislu izključevanja.

Vprašanje: Ali lahko zaposleni na občinski upravi, ki je kot odgovorni projektant vpisan v ustrezni imenik pristojne zbornice, izvaja dela odgovornega nadzornika nad gradnjo objektov, katerih investitor je sama občina?

Odgovor: Izključevanje udeležencev pri graditvi urejajo določbe 34. člena ZGO-1. Investitor je lahko nadzornik, če na istem objektu ni projektant, revident ali izvajalec. Zakonodajca s področja graditve torej ne preprečuje, da bi nadzornik – pravna ali fizična oseba za odgovornega nadzornika določila odgovornega projektanta zaposlenega na občini, če ta izpolnjuje pogoje ZGO-1 za odgovornega nadzornika. Morebitna druga izključevanja (konkurenčna klavzula, dovoljene dejavnosti občine..) pa niso predmet gradbene zakonodaje, temveč drugih predpisov.
Opozarjamo le, da občina ne more izvajati dejavnosti nadzornika, ker za to dejavnosti ne more biti registrirana.

Vprašanje: Ali je možno, da nekdo kot oseba, ki ima opravljen strokovni izpit in izpolnjuje pogoje po predpisih o graditvi objektov, sodeluje z določeno družbo na podlagi civilnopravne pogodbe – podjemne pogodbe in ali je morda dolžan registrirati kakšno dejavnost oziroma priglasiti delo. Ali je možno, da takšen posameznik, ki je zaposlen pri neki družbi, pri drugi družbi na podlagi podjemne pogodbe opravlja delo odgovornega vodje del.

Odgovor: Oseba, ki izpolnjuje pogoje za odgovorno vodenje del, lahko sodeluje z udeležencem pri graditvi, ki ima registrirano dejavnost ali ustrezno priglašeno pri AJPES, na podlagi podjemne pogodbe. Če gre npr. za odgovornega vodjo del, predpisi o graditvi objektov predpisujejo, da mora izvajalec del imeti ustrezno registrirano ali priglašeno dejavnost in da mora zagotoviti sodelovanje posameznika, ki izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del. Predpisi o graditvi objektov torej ne prepovedujejo, da bi posameznik sodeloval z izvajalcem na podlagi podjemne pogodbe.

Seveda pa mora takšen posameznik pri nastopanju na trgu, izpolniti zahteve, ki izhajajo iz davčnih in gospodarsko pravnih predpisov. Prav tako predpisi o graditvi objektov ne prepovedujejo, da bi posameznik, ki je zaposlen pri določeni družbi, po podjemni pogodbi sodeloval z drugo družbo, pri kateri ni zaposlen. Tudi v tem primeru pa obstajajo omejitve, ki ne izvirajo iz predpisov o graditvi objektov, temveč iz delovnopravnih predpisov in iz pogodbe o zaposlitvi (konkurenčna klavzula).

Vprašanje: Ali je treba imeti pri gradnji enodružinske hiše uradnega nadzornika?

Odgovor: ZGO-1 v 85. členu določa, da mora investitor zagotoviti gradbeni nadzor najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču. Gradbeni nadzor se poveri nadzorniku, ki je lahko projektant ali izvajalec, ki ne izvaja gradnje na istem objektu; gradbeni nadzor pa lahko ob izpolnjevanju predpisanih pogojev opravlja tudi investitor sam. Edina izjema je gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, kjer gradbeni nadzor ni potreben.

Vprašanje: Ali se nadzor nad gradnjo po ZGO-1 deli na posamezna področja (gradbeni nadzor, elektro nadzor, strojni nadzor ipd. in kje v predpisih je to urejeno?

Odgovor: Ko investitor sklene pisno pogodbo z nadzornikom, ta nato v imenu investitorja opravlja celoten nadzor nad gradnjo.

Nadzornik mora za nadzor imenovati odgovornega nadzornika – posameznika, ki po določbah ZGO-1 izpolnjuje pogoje glede na zahtevnost objekta. Odgovorni nadzornik z imenovanjem prevzame naloge in obveznosti, ki jih določa ZGO-1. Odgovorni nadzornik lahko za izvajanje posameznih del, ki so v zvezi z opravljanjem nadzora, imenuje svoje pomočnike - odgovorne nadzornike posameznih del.

Iz navedenega sledi, da je imenovanje odgovornega nadzornika posameznih del izključna pravica odgovornega nadzornika in posledično nadzornika, ne pa investitorja. Odgovornega nadzornika posameznih del odgovorni nadzornik imenuje po svojem preudarku, z imenovanjem pa mu mora določiti tudi obseg nadzorstva. ZGO-1 ne določa kdaj, za katera dela, za katere objekte je tako imenovanje potrebno ali medsebojnih obveznosti med odgovornim nadzornikom in odgovornim nadzornikom posameznih del.

Vprašanje: Na več razpisih se pojavlja zahteva, da morajo biti kandidati vpisani v imenik IZS, dela, ki pa so v razpisu objavljena, pa se opravljajo na podlagi določb Zakona o rudarstvu – ali res obstaja potreba po tem, da bi se kandidati vpisovali v imenik IZS?

Odgovor: Za odgovorne projektante, odgovorne nadzornike, odgovorne revidente in odgovorne vodje del se v skladu z določbami Zakona o graditvi objektov zahteva vpis v imenik IZS. Torej, če gre za dela, ki se opravljajo v skladu z ZGO-1 morajo biti udeleženci pri graditvi v skladu z ZGO-1 vpisani v imenik.

Razpisi se pripravljajo na podlagi Zakona o javnem naročanju, na vse morebitne kršitve predpisov oz. nesorazmerne zahteve naročnika pa so možne pritožbe skozi pritožbene postopke.

Vprašanje: Kakšna je potrebna izobrazba in druge strokovne kvalifikacije za opravljanje nalog geotehologa, katerega vloga je pomembna zaradi zahtev varstva okolja za vse objekte, ki se gradijo na nagnjenih in plazovitih terenih, kjer je pomembno pravilno temeljenje, odvajanje meteornih vod, možnosti ponikanja in nasploh stanje podtalnice. Kdo izdelava geomehansko mnenje? Kako so pomembne delovne izkušnje, leta zaposlitve in podobno? Kdo odgovarja za varnost in stabilnost, če se po izgradnji, tekom časa pojavijo problemi v zvezi s posedanjem tal, z drsenjem in podobno?

Odgovor: Za izpolnjevanje vseh bistvenih zahtev objekta v fazi izdelave PGD odgovarja odgovorni vodja projekta PGD (odgovorni projektant). Posredno pa tudi odgovorni projektant gradbenih konstrukcij. Enako velja tudi pri PGD za enodružinsko hišo, pri kateri odgovorni projektant gradbenih konstrukcij poda le izjavo, da bo stanovanjska hiša mehansko odporna in stabilna. Na kakšen način in na podlagi katerih predhodnih raziskav, mnenj in elaboratov odgovorni projektant gradbenih konstrukcij poda izjavo oz. izdelava načrt gradbenih konstrukcij, ZGO-1 in njemu podredni predpisi ne določajo.

V fazi gradnje iz 32. člena ZGO-1 izhaja, da investitor nameravanega objekta, projektant, ki je izdelal projektno dokumentacijo za takšen objekt, izvajalec gradnje takšnega objekta, nadzornik nad gradnjo takšnega objekta in revident projektne dokumentacije, za takšen objekt odgovarjajo za neposredno škodo, ki nastane tretjim osebam in izvira iz njegovega dela in njegovih pogodbenih obveznosti. Nadalje je v 3. odstavku 86. člena določeno, da odgovorni nadzornik lahko za izvajanje posameznih del, ki so v zvezi z opravljanjem gradbenega nadzora, imenuje svoje pomočnike - odgovorne nadzornike posameznih del. Odgovorni nadzornik posameznih del je lahko posameznik, ki po določbah zakona izpolnjuje pogoje za odgovorno vodenje posameznih del.

Iz samega zakona sicer res ne izhaja obveza po zagotavljanju dokumentacije in nadzora pri izvajanju del s področja geotehnologije, je pa odgovornost tako projektantov, izvajalcev in nadzornikov, da ta znanja vključijo in upoštevajo.

6.2 POGOJI ZA PROJEKTANTE, REVIDENTE, NADZORNIKE, VODJE DEL

[na začetek](#)

Vprašanje: Kdo lahko projektira vodovodno omrežje: samo gradbeni inženir ali obvezno tudi strojni inženir in posledično kdo nadzoruje izvajanje del in podpisuje izjavo o zanesljivosti objekta?

Odgovor: ZGO-1 v 45. členu določa, da kot odgovorni vodja projekta nastopa odgovorni projektant iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen objekta prevladuje. 47. člen pa nadalje določa, da odgovorni projektant odgovarja za vsak načrt, ki ga je izdelal in potrdil s svojim podpisom in žigom, ter jamči, da je načrt v skladu s prostorskimi akti, gradbenimi predpisi in projektnimi pogoji, da izpolnjuje vse bistvene zahteve in da je v skladu z elaborati, odgovorni vodja projekta pa je odgovoren za medsebojno usklajenost vseh načrtov projekta, ki ga je potrdil s svojim podpisom in žigom.

Če je torej za gradnjo treba izdelati tako načrt gradbenih konstrukcij, kot načrt strojnih instalacij, se med odgovornima projektantoma določi odgovornega vodjo projekta, in sicer tiste stroke, ki pri posameznem objektu prevladuje. Ta potem v nadaljevanju tudi sodeluje pri pripravi izjave v dokazilu o zanesljivosti objekta.

Vprašanje: Kako v praksi (javni razpisi) izpeljati prehodno določbo ZGO-1, da lahko tehnik, ki izpolnjuje določene pogoje, nastopa tudi kot odgovorni vodja del pri zahtevnih objektih. Kako v zvezi s tem reševati težave pri dokazovanju izpolnjevanja navedenih pogojev na javnih razpisih?

Odgovor: Navedena določba ZGO-1 (2. odstavek 230. člena) omogoča določenim tehnikom, ki izpolnjujejo predpisane pogoje, da nastopajo v vlogi odgovornega vodje del. Ker ZGO-1 ob tem ne predvideva vpisa v imenik pristojne poklicne zbornice in tudi ne kakršnegakoli preverjanja izpolnjevanja pogojev na poklicni zbornici ali pri drugem organu, govorimo o pridobljenih pravicah na podlagi samega zakona. V kolikor je izpolnjevanje pogoja za opravljanje nalog odgovornega vodje del tudi pogoj za odločanje v upravnem ali katerem drugem postopku (javni razpis), pa mora biti ugotavljanje izpolnjevanja pogojev po samem zakonu predmet takšnega postopka. Upravni organi pri tem postopajo v skladu s predpisi o splošnem upravnem postopku, ki določajo pravila pri dokazovanju dejstev.

Pri tem je treba poudariti, da je v primeru, ko organ, ki vodi postopek javnega razpisa diskriminatorno ali z nesorazmernimi zahtevami izključuje možnost sodelovanja nekaterim posameznikom, ki imajo na opisan način pridobljeno pooblastilo, takšen razpis lahko izpodbijajo.

Vprašanje: Ali tretji odstavek 45. člena ZGO-1, ki določa, da kot odgovorni vodja projekta nastopa odgovorni projektant iz stroke, ki pri nameravani gradnji glede na namen objekta prevladuje, ni v nasprotju z določbami drugega odstavka 27. člena ZGO-1, ki določa, da mora v primerih, ko pri projektiranju sodeluje več projektantov in odgovornih projektantov, investitor izmed odgovornih projektantov imenovati odgovornega vodjo projekta?

Odgovor: Citirana člena ZGO-1 nista v nikakršnem nasprotju. V 27. členu ZGO-1 so določene naloge investitorja, kot enega od udeležencev pri graditvi. Investitor imenuje odgovornega vodjo projekta izmed odgovornih projektantov – praviloma naj bi ga imenoval v pisni obliki. 45. člen ZGO-1 določa pogoje za odgovorne projektante in način določanja odgovornega vodje projekta. Glede na določbe tretjega odstavka mora pri stavbah investitor kot odgovornega vodjo projekta imenovati arhitekta, saj ta pri stavbah praviloma prevladuje, pri gradbeno inženirskih objektih pa tistega odgovornega projektanta, čigar stroka pri projektu glede na vrsto gradnje prevladuje.

Vprašanje: Ali posameznik, ki je diplomiral na višji strokovni šoli gradbeništva in ima 4 leta delovnih izkušenj v gradbeništvu, strokovnega izpita pa nima, izpolnjuje pogoje za opravljanje nadzora nad manj zahtevnimi objekti?

Odgovor: ZGO-1 v drugem odstavku 86. člena določa, da gradbeni nadzor nad gradnjami manj zahtevnih objektov lahko opravlja le posameznik, ki po določbah ZGO-1 izpolnjuje pogoje za odgovorno projektiranje manj zahtevnih objektov ali za odgovorno vodenje del.

Merila glede izpolnjevanja pogojev za projektiranja manj zahtevnih objektov določa 45. člen ZGO-1. Ta določa, da je odgovorni projektant manj zahtevnih objektov posameznik, ki je pri pristojni poklicni zbornici vpisan v ustrezen imenik in ima po končanem študiju za pridobitev univerzitetne izobrazbe najmanj tri leta delovnih izkušenj oziroma ima po končanem študiju za pridobitev visoke strokovne izobrazbe pa najmanj pet delovnih izkušenj.

Merila glede izpolnjevanja pogojev za odgovorno vodenje del pa določa 77. člen ZGO-1. Ta določa, da je odgovorni vodja del lahko posameznik, ki ima pridobljeno univerzitetno izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj tremi leti delovnih izkušenj pri gradnjah, ali posameznik, ki ima pridobljeno visoko strokovno izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj petimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah ali posameznik, ki ima pridobljeno višjo strokovno izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj sedmimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah, ali tehnik oziroma posameznik, ki ima pridobljeno srednjo izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj desetimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah.

Iz zgoraj navedenega sledi, da je pogoj za opravljanje nalog odgovornega nadzornika po določbah ZGO-1 v vseh primerih vpis v ustrezen imenik poklicne zbornice - IZS ali ZAPS. Ker pa se vpis v ustrezen imenik lahko izvede le po opravljenem strokovnem izpitu, to glede na zgoraj navedeno pomeni, da posameznik brez opravljenega strokovnega izpita ne izpolnjuje pogojev za opravljanje nadzora nad manj zahtevnimi objekti.

Vprašanje: Ali se nadzor nad gradnjo po ZGO-1 deli na posamezna področja (gradbeni nadzor, elektro nadzor, strojni nadzor ipd.) in kje v predpisih je to urejeno?

Odgovor: Nadzornik mora za gradbeni nadzor imenovati odgovornega nadzornika – posameznika, ki po določbah ZGO-1 izpolnjuje pogoje glede na zahtevnost objekta. Odgovorni nadzornik z imenovanjem prevzame naloge in obveznosti, ki jih določa ZGO-1. Odgovorni nadzornik lahko za izvajanje posameznih del, ki so v zvezi z opravljanjem gradbenega nadzora, imenuje svoje pomočnike - odgovorne nadzornike posameznih del.

Iz navedenega sledi, da je imenovanje odgovornega nadzornika posameznih del izključna pravica odgovornega nadzornika in posledično nadzornika, ne pa investitorja. Odgovornega nadzornika posameznih del odgovorni nadzornik imenuje po svojem preudarku, z imenovanjem pa mu mora določiti tudi obseg nadzorstva. ZGO-1 ne določa kdaj, za katera dela, za katere objekte je tako imenovanje potrebno ali medsebojnih obveznosti med odgovornim nadzornikom in odgovornim nadzornikom posameznih del.

Glede na zgoraj navedeno lahko kot odgovorni nadzornik in kot odgovorni nadzorniki posameznih del nastopajo posamezniki iz katerekoli stroke, neodvisno od vrste objekta ali del, ki se izvajajo. Ne glede na to pa v stroki obstajajo nepisana pravila, ki so uveljavljena v praksi in v skladu s katerimi se za posamezno vrsto del v praksi imenuje tudi odgovornega nadzornika ustrezne stroke.

Vprašanje: Ali je lahko v skladu s 77. členom ZGO-1 odgovorni vodja del tudi posameznik, ki ima izobrazbo diplomirani inženir rudarstva in geotehnologije?

Odgovor: V 77. členu ZGO-1 je med drugim določeno, da je odgovorni vodja del za zahtevne objekte lahko posameznik, ki ima pridobljeno univerzitetno izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične smeri z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici, pri tej zbornici pa je tudi vpisan v ustrezen imenik, v primeru manj zahtevnih objektov pa se vpis v zbornico ne zahteva.

ZGO-1 ne predvideva izključevanj v smislu vodenja del glede na izobrazbo, to pomeni, da je lahko odgovorni vodja del posameznik, ki izpolnjuje pogoje 77. člena ZGO-1, ne glede na smer izobrazbe. Edini pogoj v ZGO-1, vezan na izobrazbo je, da ima posameznik pridobljeno izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične smeri. Odgovorni vodje del so lahko po strokovni izobrazbi tudi posamezniki, ki so zaključili izobraževanje elektro ali strojne smeri, kakor tudi rudarske in geotehnologije ali kakšne druge tehnične smeri, v kolikor izpolnjuje vse ostale pogoje (strokovni izpit, vpis v imenik pri Inženirski zbornici Slovenije).

Vprašanje: Za katera dela je lahko odgovoren posameznik, ki je opravil strokovni izpit in pridobil naziv odgovorni vodja posameznih del na področju gradbeništva, oziroma kakšna je razlika med

odgovornim vodjem posameznih del in odgovornim vodjem del? Ali lahko posameznik, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje nalog odgovornega vodje del odgovarja poleg gradbenih del (zemeljska, betonska, tesarska dela,...), tudi za obrtniška dela (keramičarska, slikopleskarska, suhomontažna dela,...)?

Odgovor: ZGO-1 v 76. členu določa, da mora izvajalec, ki prevzame celotno gradnjo, imenovati odgovornega vodjo del, izvajalec, ki prevzame le določena dela pa mora imenovati odgovornega vodjo posameznih del. Za izvajanje posameznih del lahko odgovornega vodjo posameznih del lahko imenuje tudi izvajalec, ki je prevzel celotno gradnjo. Tretji odstavek 77. člena ZGO-1 določa, da je odgovorni vodja posameznih del lahko posameznik, ki ima višjo strokovno izobrazbo z opravljenim strokovnim izpitom in najmanj dvema letoma delovnih izkušenj in tehnik z opravljenim strokovnim izpitom in z najmanj tremi leti delovnih izkušenj, lahko pa tudi oseba z opravljenim delovodskim ali mojstrskim izpitom s področja izvajanja del pri gradnjah in z najmanj petimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah.

ZGO-1 določa splošne pogoje glede izobrazbe in delovnih izkušenj, ki jih mora izpolnjevati posameznik, ne določa pa vrste del, ki jih ta lahko izvaja. Posameznik z izpolnjenimi pogoji za opravljanje nalog odgovornega vodje del lahko opravlja dela, za katera ima ustrezno izobrazbo in za katera ga je imenoval izvajalec.

Vprašanje: Kako tolmačiti določbo drugega odstavka 28. člena ZGO-1, ki določa, da mora imeti pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje pogoje za projektanta (družba, zadruga ali s.p.), zagotovljeno sodelovanje ustreznega števila posameznikov? Ali zadostuje, da ustanovitelj družbe izpolnjuje pogoje za odgovornega projektanta samo za eno vrsto načrta, tudi če družba izdeluje tudi vse druge vrste načrtov (arhitektura, krajinska arhitektura, gradbene konstrukcije itd.) ali mora imeti za druge vrste načrtov še več ustanoviteljev družbe, ki izpolnjujejo pogoje za odgovornega projektanta teh drugih vrst načrtov.

Odgovor: Določba 28. člena ZGO-1 ne zavezuje k temu, da bi morali biti v primeru, če družba izdeluje tudi druge vrste načrtov, za katere sicer ustanovitelj družbe ni pooblaščen, družbeniki družbe tudi odgovorni projektanti, ki izpolnjujejo pogoje za izdelavo takšnih načrtov. Zadošča namreč, da ima družba zagotovljeno sodelovanje (tudi po pogodbi) odgovornih projektantov, ki izpolnjujejo pogoje za izdelavo posameznih vrst načrtov, pri čemer ni potrebno, da so to družbeniki predmetne družbe.

Vprašanje: Ali je moč 77. člen ZGO-1 razumeti na način, da je na določenem objektu za odgovornega vodja posameznih del – strojnih inštalacij - imenovan npr. gradbeni inženir s strokovnim izpitom in dvema letoma delovnih izkušenj, ali gradbeni tehnik s strokovnim izpitom in več kot tremi leti delovnih izkušenj.

Odgovor: Glede na določbe Pravilnika o strokovnih izpitih s področja opravljanja inženirskih storitev se lahko opravlja strokovni izpit samo s področja osnovne izobrazbe. V povezavi s tem se lahko tudi dejavnost opravlja samo s tistega področja, na katerem je opravljen strokovni izpit. Torej strojnih inštalacij npr. ne more izvajati gradbeni tehnik, oz. za takšna dela ne more nastopati kot odgovorni vodja posameznih del.

Vprašanje: Ali gradbeni tehnik, ki ima pridobljeno srednješolsko izobrazbo (gradbeni tehnik) ter opravljen strokovni izpit iz gradbene stroke na podlagi Pravilnika o programu in načinu opravljanja strokovnih izpitov po zakonu o graditvi objektov ter več kot 10 let delovnih izkušenj, izpolnjuje pogoje za odgovornega vodjo del po 77. členu ZGO-1 za manj zahtevne objekte?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov v 77. členu določa, da je odgovorni vodja del med ostalimi tudi lahko posameznik, tehnik oziroma posameznik, ki ima pridobljeno srednjo izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj desetimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah.

Vprašanje: Kako se tolmačijo določbe 33. člena ZGO-1 glede zavarovanja odgovornosti za škodo nadzornika, ko le-ta hkrati nastopa v vlogi investitorja (občina)?

Odgovor: Zavarovanje nadzornika ni mišljeno kot zavarovanje fizične osebe, pač pa firme, izhaja pa iz

naslova škodnega dogodka tako za investitorja kot za tretje osebe. Ne glede na to, da investitor nastopa na istem objektu kot nadzornik, mora imeti sklenjeno zavarovanje zaradi povzročitve škode tretjim osebam. Predvsem pa mora najprej imeti prijavljeno dejavnost opravljanja nadzora.

Vprašanje: Ali lahko pooblaščen inženir strojne stroke opravlja dela na gradbišču kot odgovorni vodja posameznih del in sicer za krovsko kleparska dela?

Odgovor: Opisana dela običajno spadajo v dela, ki jih opravljajo posamezniki z pridobljeno izobrazbo gradbene smeri, zgolj izjemoma, pa bi se lahko ta dela štela tudi za dela, ki jih opravljajo posamezniki strojne stroke in sicer v primerih, ko bi bili materiali s katerimi se prekriva objekt pločevina in podobno in sicer iz razloga bistveno boljšega poznavanja materiala.

Vprašanje: Ali lahko investitor na istem objektu v fazi izvajanja gradbenih del nastopa v vlogi izvajalca del, v fazi izvajanja elektro instalacijskih del pa v vlogi nadzornika?

Odgovor: V prvem odstavku 34. členu Zakona o graditvi objektov je določeno, da kot nadzornik lahko nastopa na trgu samo pravna ali fizična oseba, ki v zvezi z gradnjo istega objekta hkrati ne nastopa kot izvajalec del. Kot odgovorni nadzornik ali odgovorni nadzornik posameznih del lahko nastopa samo posameznik, ki v zvezi z gradnjo istega objekta ne nastopa kot odgovorni vodja del ali odgovorni vodja posameznih del.

Če se investitor odloči, da bo na istem objektu dela razdelil v več faz gradnje, oz. bo dela razdelil po vrsti del, lahko nastopa sam enkrat kot izvajalec, drugič kot nadzornik, bistvo je, da se ta dva segmenta ne pokrivata istočasno in da se za takšna dela pripravi ločeno dokazilo o zanesljivosti objekta.

Vprašanje: Ali lahko tehnik, ki izpolnjuje določene pogoje, nastopa tudi kot odgovorni nadzornik in odgovorni vodja del pri manj zahtevnih objektih?

Odgovor: Glede na določbe 77. člena v povezavi s 86. členom ZGO-1 je odgovorni vodja del za manj zahtevne objekte lahko tudi tehnik oziroma posameznik, ki ima pridobljeno srednjo izobrazbo gradbene ali druge podobne tehnične stroke z opravljenim strokovnim izpitom za odgovorno vodenje del pri pristojni poklicni zbornici in z najmanj desetimi leti delovnih izkušenj pri gradnjah in ni nujno vpisan v ustrezen imenik pri IZS.

6.3 POGOJI ZA PROSTORSKE NAČRTOVALCE

[na začetek](#)

Vprašanje: Katere vsebine OPN-jev lahko izdelujejo imetniki posameznih licenc (A, KA in P)?

Odgovor: ZGO-1 v 130. členu določa, da licenca z označbo "A" omogoča med drugim tudi samostojno izdelavo urbanističnega načrta, občinskih prostorskih načrtov in občinskih podrobnih prostorskih načrtov, regionalnih prostorskih načrtov ter državnih prostorskih načrtov, kar velja enako tudi za licenco z označbo »KA«. Licenca z označbo "P" pa omogoča samostojno izdelavo posameznih sestavin državnega strateškega prostorskega načrta in občinskega strateškega prostorskega načrta oziroma strateškega dela občinskega prostorskega načrta ter posameznih sestavin občinskega prostorskega načrta.

Zakon o prostorskem načrtovanju v 39. členu določa, da občinski prostorski načrt vsebuje strateški in izvedbeni del, iz zgoraj navedenega pa izhaja, da takšen načrt lahko izdeluje imetnik licence »A« ali »KA«. Iz navedenega sledi, da kadar se izdeluje občinski strateški prostorski načrt kot samostojen občinski prostorski akt, tega ravno tako lahko izdeluje imetnik licence »A« ali »KA«, posamezne sestavine pa lahko izdeluje tudi imetnik licence »P«.

Vprašanje: Ali je magisterij in doktorat s področja projektiranja in prostorskega načrtovanja, ki sta navedena v 224. členu ZGO-1, potreben tudi ob končanem univerzitetnem študiju ali morda ta določba velja samo za nostrificirano diplomu univerzitetnega študija s področja tehnično – tehnoloških ved?

Odgovor: 224. člen ZGO-1 ureja poseben primer pridobitve statusa prostorskega načrtovalca z

licenco »P« po zakonu, tudi brez opravljenega strokovnega izpita, vendar morajo biti za to izpolnjeni točno določeni pogoji, med drugim tudi pogoj opravljenega magisterija ali doktorata s področja projektiranja ali prostorskega načrtovanja. Ta pogoj je postavljen kumulativno, torej je treba izpolnjevati ta pogoj poleg pridobljene univerzitetne izobrazbe (ali nostrificirane diplome, če je posameznik pridobil diplomu v tujini), obvezen tudi magisterij ali doktorat. Ne razlaga pa se ta določba tako, da bi bil magisterij ali doktorat obvezen samo za primer nostrificirane diplome.

6.4 POGOJI ZA TUJE UDELEŽENCE PRI GRADITVI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kateri so regulirani poklici s področja graditve?

Odgovor:

- odgovorni projektant arhitekture
- odgovorni projektant
- odgovorni revident
- odgovorni vodja del
- odgovorni vodja posameznih del
- odgovorni nadzornik
- odgovorni nadzornik posameznih del
- prostorski načrtovalec
- preglednik električnih inštalacij

Vprašanje: Kdo vodi postopek priznavanja poklicne kvalifikacije?

Odgovor: Postopke priznavanja poklicnih kvalifikaciji vodi Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije za naslednje poklice:

- odgovorni projektant arhitekture
- odgovorni projektant (krajinske arhitekture)
- odgovorni revident (s področja arhitekture in krajinske arhitekture)
- odgovorni nadzornik(s področja arhitekture in krajinske arhitekture)
- odgovorni nadzornik posameznih del (s področja arhitekture in krajinske arhitekture)
- prostorski načrtovalec

Postopke priznavanja poklicnih kvalifikaciji vodi Inženirska zbornica Slovenije za naslednje poklice:

- odgovorni projektant
- odgovorni revident
- odgovorni vodja del
- odgovorni vodja posameznih del
- odgovorni nadzornik
- odgovorni nadzornik posameznih del

Postopke priznavanja poklicnih kvalifikaciji vodi Ministrstvo za okolje in prostor za naslednje poklice:

- preglednik električnih inštalacij

Vprašanje: Kje so dostopne informacije v zvezi s postopki priznavanja poklicnih kvalifikacij?

Odgovor: Splošne informacije:
http://www.mdds.gov.si/si/delovna_podrocja/trg_dela_in_zaposlovanje/vzajemno_priznavanje_kvalifikacij/

Informacije ZAPS:
http://www.zaps.si/index.php?m_id=Priznavanje_poklicnih_kvalifikacij

Informacije IZS:
<http://www.izs.si/poklicne-kvalifikacije/>

Vprašanje: Ali mora kandidat, ki se mu prizna poklicna kvalifikacija za opravljanje reguliranega poklica

oziroma dejavnosti s področja gradbeništva v Republiki Sloveniji, za potrebe opravljanja reguliranega poklica oziroma dejavnosti znati slovenski jezik?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov ne določa pogoja znanja jezika udeležencev pri graditvi, določa pa, da je projektna dokumentacija in ostala dokumentacija, ki se uporablja v upravnem postopku, izdelana v slovenskem jeziku. Na kakšen način posameznik zadosti temu pogoju za upravni organ ni pomembno, je pa lahko prosta odločitev investitorja, ali bo projektanta oz. drugega udeleženca pri graditvi brez znanja slovenskega jezika najel ali ne.

Vprašanje: Ali podjetje ustanovljeno v drugi EU državi, ki ima stalno zaposlenega odgovornega projektanta vpisanega v ZAPS ali IZS lahko v RS opravlja storitve projektiranja?

Odgovor: ZGO-1 določa, da tuji ponudniki s sedežem v državah članicah Evropske unije, Evropskega gospodarskega prostora in Švicarske konfederacije ali s sedežem v državi, s katero je sklenjen ustrezen mednarodni sporazum (v nadaljnjem besedilu: države pogodbenice), ki želijo v Republiki Sloveniji opravljati storitve in dejavnosti projektiranja, revidiranja, izvajanja del in gradbenega nadzora stalno, preko ustanovljene podružnice v Republiki Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: stalno), ali občasno, čezmejno (v nadaljnjem besedilu: občasno), lahko opravljajo te storitve in dejavnosti v vseh statusnopravnih oblikah, če izpolnjujejo pogoje za zakonito opravljanje dejavnosti v državi sedeža.

Dejavnost projektiranja in nadzora sme opravljati pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja ali nadzora oziroma ima kot samostojni podjetnik posameznik takšno dejavnost priglašeno pri pristojni davčni upravi.

Če samostojni podjetniki posamezniki ali ustanovitelji gospodarske družbe oziroma zadruge sami ne izpolnjujejo s tem zakonom predpisanih pogojev za odgovornega projektanta, mora imeti takšna pravna oziroma fizična oseba takrat, ko opravlja dejavnost projektiranja, s pogodbo o zaposlitvi, s pogodbo o delu v skladu z obligacijskimi razmerji, preko kooperacije ali na drug zakonit način zagotovljeno sodelovanje ustreznega števila posameznikov, ki izpolnjujejo s tem zakonom predpisane pogoje za odgovornega projektanta.

7.1 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA SPLOŠNO

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali sta v posameznem načrtu projektna dokumentacije lahko odgovorna dva projektanta ter ali sta lahko dva odgovorna projektanta v primeru, da je objekt razdeljen na dva dela, in nadalje v kakšnem primeru bi lahko bila napisana dva projektanta gradbene stroke?

Odgovor: Odgovorni projektant je samo ena oseba, nikjer pa izrecno ni opredeljeno, da je lahko samo ena oseba oz., da teh oseb ne sme biti več. Pomembno pri tem pa je, da so jasna medsebojna razmerja in prevzem odgovornosti (zavarovanje), v kolikor se določi dva/več odgovorna projektanta posameznega načrta.

Posamezen načrt znotraj projekta se lahko razdeli na več delov, ki jih podpišejo posamezni odgovorni projektanti. Še vedno pa lahko tudi takšen načrt podpiše več odgovornih projektantov, če se tako med seboj dogovorijo. Odgovornost pa morata nositi oba/več, oz. jo že pred tem sama/sami dogovorita.

Vprašanje: Kakšna je zakonska podlaga za določitev metode oz. prikaza zakoličbe objekta v vodilni mapi – lokacijski podatki?

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji natančno ne določa načina oz. metode prikaza zakoličbe objekta in prepušča odločitev načina prikaza posameznemu projektantu.

Vprašanje: Kdaj k PGD ni treba priložiti Načrta ravnanja z gradbenimi odpadki?

Odgovor: Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih v 2. odstavku 5. člena določa, v katerih primerih je obvezno k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja treba predložiti načrt ravnanja z gradbenimi odpadki. Obvezno je, ko gre za gradnjo novega objekta,

rekonstrukcijo, nadomestno gradnjo ali odstranitev objekta. Ne glede na navedeno pa načrta ni potrebno predložiti:

- če je investitor fizična oseba in gre za neonesnažen zemeljski izkop, njegova prostornina pa je manjša od 1000 m³, oz.

- če je investitor pravna oseba in ne gre za zahtevni objekt in gre za neonesnažen zemeljski izkop, njegova prostornina pa je manjša od 1000 m³.

Vprašanje: Ali lahko spremembo gradbenega dovoljenja (nova projektna dokumentacija) opravi drug projektant kakor tisti, ki je izdelal prvotni PGD?

Odgovor: Spremembo projekta lahko izdelata isti projektant oz. odgovorni projektant, kot je izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, na podlagi katerega je že bilo izdano gradbeno dovoljenje, lahko pa tudi drug.

Vprašanje: Kdo lahko izdelata PZI in PID dokumentacijo?

Odgovor: PZI in PID dokumentacijo lahko izdelata, kateri koli projektant, neodvisno od tega kdo je izdelal PGD.

Vprašanje: Ali je treba navesti na uvodnih straneh načrtov:

3/1 Načrt gradbenih načrtov in drugi gradbeni načrti – načrt plošče,
3/2 Načrt gradbenih načrtov in drugi gradbeni načrti – načrt vodovoda,
3/3 Načrt gradbenih načrtov in drugi gradbeni načrti – načrt kanalizacije itn.

ali:

3/1 Načrt plošče,

3/2 Načrt vodovoda,

3/3 Načrt kanalizacije.

saj sklepete, da že sama št. mape (3) opredeljuje vrsto načrta.

Odgovor: Načrti gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti imajo vedno številko 3 tako, da sta pravilni obe predlagani varianti označevanja..

Vprašanje: Ali vsebuje dokumentacija namenjena za prigrasitev občine v postopek gradbenega dovoljenja samo Vodilno mapo ali celoten projekt PGD ?

Odgovor: ZGO-1 v 5 odstavku 54. člena določa, da po prejemu vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pristojni upravni organ za gradbene zadeve o tem nemudoma obvesti občino, na območju katere je nameravana gradnja in jo pozove, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku. Obvestilu pristojni upravni organ za gradbene zadeve priloži povzetek podatkov o nameravani gradnji iz projekta za izdajo gradbenega dovoljenja. V 6 odstavku istega člena pa je določeno da se vsebina povzetka iz prejšnjega odstavka določi s pravilnikom iz 40. člena tega zakona. Pravilnik o projektni dokumentaciji pa v 23. členu določa, da se dodaten izvod vodilne mape šteje za povzetek podatkov o nameravani gradnji.

Vprašanje: Kaj je mišljeno pod risbo strehe, tloris ostrešja (konstrukcije) ali tloris strehe, kot jo vidimo iz zraka?

Odgovor: Risba strehe prikazuje pogled strehe iz zraka. Prikazani so žlebovi, dimniki, strešna okna, smer odtekanja vode,...

Vprašanje: Kje je določen obseg ter vsebina lokacijskih podatkov in format ter nosilci zapisa teh podatkov, ki jih mora investitor predložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, katere so določbe predpisov o prostorskem informacijskem sistemu, na katere se pri predpisovanju predložitve projektov v digitalni obliki sklicuje Pravilnik o projektni dokumentaciji.

Odgovor: Obseg digitalnega dela projektna dokumentacije je določen v 37. členu Pravilnika o projektni dokumentaciji. Digitalni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavljata priloga 1 vodilne mape in lokacijski podatki vodilne mape. Lokacijski podatki skladno z določbami 18. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji obsegajo tako tekstualne opise kot grafične prikaze.

Format zapisa – rasterski ali vektorski (dxf, dwg, ifc, pdf, tiff,...) in nosilci tega zapisa (disketa, CD, DVD, USB,...) niso določeni.

Vprašanje: Ali je pri spremembi namembnosti, kadar je zanjo predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, potrebno pridobivanje projektnih pogojev, soglasij na projektne rešitve ter soglasij za priključitev?

Odgovor: K projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasja oz. soglasje za priključitev v primeru, da se zaradi spremembe namembnosti spreminja kapaciteta priključka ali se izvajajo novi priključki.

Vprašanje: Kakšno vrsto dokumentacije je treba pridobiti za vrtino za toplotno črpalko zrak-voda za potrebe obstoječega objekta?

Odgovor: Gradbenega dovoljenja za izvedbo ogrevanja s toplotno črpalko zrak-voda na obstoječem objektu ni treba pridobiti, zato tudi projektna dokumentacija z vidika ZGO-1 ni predpisana.

Vprašanje: Ali je obvezni sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja tudi načrt ostrešja.

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji ne predpisuje obvezne vsebine načrtov, saj v 21. členu le navaja, da so v načrtu arhitekture zlasti risbe temeljenja in kanalizacije, tlorise vseh etaž z vpisanimi merami in relativnimi višinskimi kotami, risba strehe, dva značilna, med seboj pravokotna prereza ter druge značilne prereze, ki so potrebni za razumevanje objekta ter fasade.

Med naštetimi ni risbe ostrešja. Ta se izdelava v kolikor pripomore k določitvi tehničnih značilnosti projektirane stavbe, oziroma služi dokazovanju izpolnjevanja predpisanih bistvenih zahtev.

Vprašanje: Ali je del načrta odstranjevalnih del tudi posnetek obstoječega stanja?

Odgovor: Pravilnik v tretjem odstavku 20. člena določa, da se v primeru odstranitve objekta izdelava samo načrt odstranjevalnih del, v katerem se prikaže način odstranitve objekta tako, da bo zagotovljena varnost ljudi s čim manjšimi posledicami za okolico ter da se prikaže situacija končne ureditve. Načrt odstranitve objekta pa se lahko izdelava le z izdelavo posnetka obstoječega stanja objekta, oziroma se pri izdelavi tega načrta lahko uporabijo tudi načrti izvedenih del (PID) v kolikor investitor razpolaga z njim.

Vprašanje: Ali mora biti projekt izdelan v tujini potrjen s strani odgovornega projektanta iz Slovenije, ki je član IZS.

Odgovor: Projekt mora biti izdelan v slovenskem jeziku mora pa ga podpisati član IZS ali ZAPS.

Vprašanje: Ali se v projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vložijo tudi projektni pogoji?

Odgovor: Sestavni del PGD so samo kopije pridobljenih soglasij in soglasij za priključitev.

Vprašanje: Kje je določen način in oblika hranjenja projektne dokumentacije pri projektantu.

Odgovor: ZGO-1 ne določa načina hranjenja projektne dokumentacije pri izdelovalcih. Način shranjevanja projektne dokumentacije je prepuščen izdelovalcem - projektantom oziroma odgovornim projektantom.

Vprašanje: Kakšna je zakonska možnost zaščite odgovornega vodje projekta PGD v primeru, ko PID ni skladen s PGD.

Odgovor: Zaradi zagotavljanja skladnosti mora biti sestavni del Dokazila o zanesljivosti objekta tudi izjava odgovornega vodje PGD, da je objekt izveden v skladu z izdelanim PGD.

V kolikor odgovorni projektant ugotovi, da spremembe, ki so nastale med gradnjo, vplivajo na spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih in drugih pogojev ter

elementov, ki bi lahko vplivali na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali predpisane bistvene zahteve, mora o tem obvestiti investitorja, ki mora nato na spremenjen PGD pridobiti tudi spremembo izdanega gradbenega dovoljenja. Investitor lahko spremembo PGD naroči pri prvotnem projektantu ali pri novem. V takem primeru bo, zahtevano izjavo podpisal novo določen odgovorni vodja PGD.

Vprašanje: Ali je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje za priključek na elektroenergetsko omrežje za prečrpališče in kakšen je priključek glede na zahtevnost.

Odgovor: Objekti s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tlorisne površine do 20 m² ter višine do 4 m od terena do kapa skladno z Uredbo uvrščeni med enostavne objekte – pomožne infrastrukturne objekte oziroma pomožne komunalne objekte, vendar le ob pogoju, da izpolnjujejo tudi ostale pogoje Uredbe, predvsem določbe 4. člena, ki določa, da nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture. Če prečrpališče služi obstoječemu objektu in se lahko priključuje na obstoječe elektroenergetsko omrežje ga lahko uvrstimo med enostavne objekte.

Vprašanje: Ali so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) enostanovanjskih stavb elaborati in če, kateri?

Odgovor: Sestavni del PGD enostanovanjske stavbe, ki je manj zahtevni objekt so tako izkazi kot elaborati. V ZGO-1 je določeno, da so sestavni del projektne dokumentacije lahko tudi študije, zasnove, strokovne ocene, elaborati, geodetski načrti in podobni dokumenti, kadar so zaradi posebnosti posamezne vrste objekta ali lokacije, na kateri se objekt zgradi, potrebni in jih zahtevajo posebni predpisi. Navedeno povzema tudi 5. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji, ki določa, da projekt po zaporedju sestavlja vodilna mapa, načrti in elaborati, določbe 34. in 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji pa navajajo le posebnosti PGD za enostanovanjske stavbe, ki so manj zahtevni objekti glede vodilne mape in načrtov. 25. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji, kot pomoč in vodilo projektantom navaja nekatere elaborate, ki so sestavni del projektne dokumentacije, če posebni predpisi tako določajo.

Vprašanje: Ali soglasodajalci pred izdajo soglasja k PGD lahko zahtevajo predložitev projekta za izvedbo (PZI)?

Odgovor: Soglasodajalci podajo soglasje k PGD, tako kot je to določeno v 50.a členu ZGO-1 ta pa za podlago za izdajo soglasja določa PGD in ne PZI. Soglasodajalci v postopku izdaje soglasja nimajo pravice zahtevati PZI, razen če poseben predpis tega izrecno ne določa.

Vprašanje: Ali je elaborat izdelan na podlagi Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih sestavni del PGD?

Odgovor: Izdelavo elaborata varnostnega načrta, katerega obvezo določa Uredba o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, mora naročnik ali nadzornik projekta zagotoviti pred začetkom del na gradbišču in je po vsebini sestavni del projekta za izvedbo (PZI).

Vprašanje: Na kakšen način se pečati projektna dokumentacija?

Odgovor: Projektna dokumentacija se zveže z državno vrvico. Pravilnik o projektni dokumentaciji v nazivih členov govori o pečatenju projektne dokumentacije, v določbah členov pa o žigosanju in podpisu odgovornega projektanta. Iz navedenega sledi, da sta možna dva načina, ki dokazujeta avtorstvo in zagotavljata neokrnjenost projektne dokumentacije – tako pečatenje oziroma plombiranje s svinčeno plombo, kot žigosanju nalepke, ki prekriva državno vrvico s podpisom odgovornega projektanta.

Vprašanje: Ali je poleg vodilne mape in načrtov potrebno pečatiti tudi elaborate.

Odgovor: Pravilnik ne določa načina izdelave, podpisovanja in pečatenja elaboratov. Iz navedenega sledi, da elaboratov ni treba pečatiti.

Vprašanje: Ali je lahko del projekta izdelan v tujem jeziku?

- Odgovor: Projekti po ZGO-1, ki se vlagajo v upravne postopke, se morajo v celoti izdelati v slovenskem jeziku.
- Vprašanje: Kateri odgovorni projektant lahko podpiše »druge gradbene načrte«, ki jih uvrščamo v mapo 9?
- Odgovor: Odgovorni projektanti načrtujejo in prevzemajo odgovornost za tista dela, ki jih obvladajo in jih podpisujejo. ZGO-1 nikjer ne določa, kateri izmed odgovornih projektantov sme podpisati katerega od načrtov, opredeljenih v 36. členu, prav tako tega ne določa noben izmed podzakonskih aktov. Gre za prakso, da odgovorni projektanti načrtujejo in prevzemajo odgovornost za tista dela, ki jih obvladajo.
- Vprašanje: V katero mapo projektne dokumentacije je treba vstaviti zasnovo požarne varnosti – ali med elaborate ali v vodilno mapo?
- Odgovor: Ker ima zasnova požarne varnosti enak namen, precej podobno vsebino in v večini primerov celo iste pripravljavce jo je možno šteti za elaborat in se jo zato uvršča v tisti del projektne dokumentacije, ki združuje vse elaborate, študije ipd.
- Vprašanje: Ali je treba tudi za objekte, ki niso stavbe, v polje »Splošni podatki o nameravani gradnji – Druge klasifikacije« vpisati ali so načrti izdelani z uporabo TSG ali z uporabo drugih ukrepov?
- Odgovor: Ker Pravilnik o požarni varnosti v stavbah določa le zahteve za stavbe, ne pa tudi za gradbene inženirske objekte, za objekte, ki niso stavbe, takšne navedbe ni mogoče vpisati.
- Vprašanje: Koliko sme biti star geodetski načrt?
- Odgovor: Zahteve za geodetski načrt so določene v Pravilniku o geodetskem načrtu. Le-ta nikjer ne določa starosti oziroma veljavnosti načrta. Iz same vsebine je možno zaključiti, da je načrt ažuren toliko časa, dokler se stanje v naravi ali pri mejah parcel ne spremeni tako, da bi ne zagotavljal potrebne natančnosti za predvideno rabo.
- Vprašanje: Kako ZGO-1 in Pravilnik o projektni dokumentaciji definirata pojem rekonstrukcije in z njim povezane izjeme?
- Odgovor: ZGO-1 v 2. členu v točki 7. uvodoma določa, da je gradnja izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta; v točki 7.1. da je gradnja novega objekta izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled; v točki 7.2 da je rekonstrukcija objekta spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10%; v točki 9. pa še, da je sprememba namembnosti izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.

ZGO-1 definira pojme gradnja novega objekta, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija objekta, odstranitev objekta in sprememba namembnosti. ZGO-1 in podzakonski predpisi uporabljajo iste pojme, ko določajo pravila in izjeme. Iz opisa rekonstrukcije navedene v točki 7.2 nesporno izhaja, da vsakršno povečanje volumna stavbe za več kot 10% ni mogoče šteti za rekonstrukcijo stavbe temveč za dozidavo ali nadzidavo stavbe.

V 3. odstavku 22. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji je določeno, da če se nameravana gradnja nanaša na rekonstrukcijo objekta s katero se ne spreminja prostornina objekta, nadzidavo, odstranitev ali spremembo namembnosti, se lahko grafični prikazi lokacijskih podatkov izdelajo na prikazu iz katastrskega načrta v merilu, ki zagotavlja preglednost prikazov lokacijskih podatkov. Pri rekonstrukciji stavbe se ta določba lahko uporabi le takrat, ko ne pride do nobene spremembe volumna, torej le pri "klasični"

rekonstrukciji določenih konstrukcijskih elementov stavbe. V kolikor se prostornina stavbe pri rekonstrukciji povečuje do dovoljenje 10% pa je potrebno pred izdelavo projektne dokumentacije izdelati geodetski načrt.

7.2 ENOSTANOVANJSKE STAVBE

[na začetek](#)

- Vprašanje: Ali se določbe 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji lahko uporabljajo tudi za gradnjo prizidkov k enostanovanjski stavbi?
- Odgovor: Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi ob prizidavi, nadzidavi ali rekonstrukciji obstoječega objekta, če objekt tudi po izvedeni gradnji ustreza določbam 35. člena Pravilnika. Navedeno pomeni, da bo objekt tudi po prizidavi, nadzidavi ali rekonstrukciji še vedno enostanovanjski in manj zahteven objekt.
- Vprašanje: Ali se določbe 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji lahko uporabljajo tudi v primeru, če se nadzida gospodarski objekt in se mu spremeni namembnost v enostanovanjsko stavbo?
- Odgovor: Določb 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji ni mogoče upoštevati v primeru, če predmet prizidave ni enostanovanjska stavba, lahko pa se uporabi, v kolikor bo po prizidavi celoten objekt postal enostanovanjska stavba.
- Vprašanje: Ali mora projektna dokumentacija enostanovanjskih stavb, glede na določbe 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji, vsebovati tudi elaborate in zahtevane izkaze?
- Odgovor: 35. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji navaja le posebnosti PGD, ki ga investitor predloži zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za enostanovanjske stavbe, ki so manj zahtevni objekti.
- Vendar mora projektna dokumentacija izpolnjevati tudi zahteve področnih predpisov. Tako mora PGD enostanovanjskih stavb vsebovati s področnimi predpisi zahtevane elaborate, vodilna mapa dokumentacije pa tudi zahtevane izkaze teh elaboratov.
- Vprašanje: Projektant katere stroke lahko v projektni dokumentaciji za enostanovanjsko stavbo poda izjavo, da bo objekt mehansko odporen in stabilen?
- Odgovor: Ker v Pravilniku o projektni dokumentaciji ni navedeno, katere stroke mora biti odgovorni projektant, to pomeni, da je to lahko odgovorni projektant katerekoli stroke, ki je sodeloval pri izdelavi tega projekta. Vsekakor pa je zaradi zavarovanja odgovornosti odgovornega projektanta, ki bo podal tovrstno izjavo priporočljivo, da se tovrstna izjava kljub temu poda na podlagi predhodno izdelanega izračuna mehanske odpornosti in stabilnosti, ki ga izdela za to usposobljen strokovnjak.
- Vprašanje: V kateri del projekta se vloži izjava odgovornega projektanta da bo objekt mehansko odporen in stabilen?
- Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji ne določa, kam se to izjavo vloži, ker pa je po smislu del projekta, je smiselno, da se jo doda poleg vodilne mape in načrta arhitekture.
- Vprašanje: Ali je treba v rubriki »Druge klasifikacije« Priloge 0.4 Splošni podatki o objektu in soglasjih, pri enostanovanjskih stavbah navajati način projektiranja, kot ga določa Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah?
- Odgovor: Da. Podobne zahteve glede navajanja podlag za projektiranje v rubriki »Druge klasifikacije« Priloge 0.4 Splošni podatki o objektu in soglasjih vsebuje tudi 11. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele, 13. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah in 9. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred hrupom.
- Vprašanje: Ali je sestavni del projektne dokumentacije za enostanovanjske stavbe tudi Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe?

Odgovor: Da. Njegova vsebina bo zaradi odsotnosti naprav za prezračevanje okrnjena oziroma bodo nekatera polja ostala prazna. Iz tehničnega poročila in izpolnjenega izkaza bo torej mogoče razbrati, da se stavba prezračuje naravno, kar pravilnik dopušča.

Vprašanje: Ali enostanovanjska stavba pomeni isto kot enodružinska hiša z enim naslovom, kjer pa sta lahko dve ali celo tri ločena stanovanja?

Odgovor: Ne. Pojem enostanovanjske stavbe je definiran v Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena v nadaljevanju CC-SI in v metodoloških pojasnilih in navodilih za razvrščanje objektov po tej uredbi, ki so objavljena na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor ter Statističnega urada RS. CC-SI in spremljajoča metodološka navodila določajo, da med enostanovanjske stavbe v skupini 111 sodijo: »samostoječe hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice in podobne enostanovanjske stavbe, poleg tega pa tudi vrstne hiše kot so atrijske vrstne hiše ali vrstne hiše z enim stanovanjem, ki ima svojo streho in lasten vhod iz pritličja, v katerih se nahaja eno stanovanje«.

Pojem enodružinska hiša razlaga standard SIST ISO 6707 Stavbe in gradbeni inženirski objekti – slovar – 1. del: Splošni izrazi, ki v točki 3.3.5 določa, da je to stavba, načrtovana kot eno stanovanje.

Iz navedene definicije oziroma opisa torej izhaja, da se določbe pravilnika glede enostanovanjskih stavb ne morejo uporabljati za hiše z dvema ali več stanovanji, saj CC-SI izrecno določa, da so enostanovanjske stavbe s samo enim stanovanjem.

Vprašanje: Ali mora projektna dokumentacija za že zgrajeno enostanovanjsko stavbo, vsebovati tudi posnetke inštalacij?

Odgovor: Tudi pri izdelavi projektne dokumentacije, ki obravnava enostanovanjsko stavbo, ki je manj zahtevni objekt, je treba uporabljati določbe 34. in 35. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji, ki določa, da projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje le vodilno mapo, načrt arhitekture in izjavo odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen.

Vprašanje: Ali se lahko posebnosti izdelave projektne dokumentacije za enostanovanjske stavbe upoštevajo tudi pri izdelavi projektne dokumentacije za enostanovanjsko stavbo z ločenima garažo in shrambo?

Odgovor: Da.

Vprašanje: Ali lahko PGD namesto izjave odgovornega projektanta, da bo objekt mehansko odporen in stabilen vsebuje kar ustrezno izdelan načrt gradbenih konstrukcij?

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji v 35. členu določa posebnosti in minimalno vsebino PGD za tak objekt, v kolikor je namesto ustrezne izjave predložen celoten načrt gradbenih konstrukcij se s tem dodatno dokazuje, da bo objekt izpolnjeval bistveno zahtevo glede mehanske odpornosti in stabilnosti.

Vprašanje: Ali se za gradnjo objekta, v katerem je večji del namenjen enostanovanjski gradnji, dodane pa so sobe za kratkotrajno nastanitev lahko upoštevajo določbe ZGO-1 in Pravilnika o projektni dokumentaciji, ki se nanašajo na gradnjo enostanovanjskih objektov?

Odgovor: Objekte se skladno z določbami Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena razvršča po pretežnosti. Vendar je namen tega le razvrstitev objekta ne pa določitev njegove namembnosti. V opisanem primeru namembnost objekta ni le enostanovanjska, zato menimo da v takem primeru ni mogoče upoštevati izjem Pravilnika o projektni dokumentaciji glede potrebne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in vodenja postopka za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se izrecno nanašajo zgolj na enostanovanjske objekte.

7.3 PGD

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kaj je treba navajati v polju druge klasifikacije obrazca 0.4 Splošni podatki o objektu in soglasjih Vodilne mape PGD?
- Odgovor: Pri stavbah morata odgovorni vodja projekta oz. odgovorni projektant skladno z določbami podzakonskih predpisov v tem polju navesti ali je stavba projektirana na podlagi ustrezne tehnične smernice ali na podlagi drugih ustreznih ukrepov. Take zahteve predpisov so 11. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele, 13. člen Pravilnika o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah, 13. člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah, oz. 9. člen Pravilnika o zaščiti stavb pred hrupom.
- Tu se lahko navaja tudi izjava po 8. členu Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti.
- Vprašanje: Ali je treba za gradbeno inženirske objekte, v polje »Splošni podatki o nameravani gradnji – Druge klasifikacije« vpisati ali so načrti izdelani z uporabo TSG-1-001 2010 Požarna varnost v stavbah ali z uporabo drugih ukrepov?
- Odgovor: Ker Pravilnik o požarni varnosti v stavbah določa le zahteve za stavbe, ne pa tudi za gradbene inženirske objekte, za objekte, ki niso stavbe, takšne navedbe ni mogoče vpisati.
- Vprašanje: Ali je možno odgovornega vodjo PGD zamenjati?
- Odgovor: Odgovorni vodja projekta je posameznik, ki investitorju odgovarja za medsebojno usklajenost vseh načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo, pri čemer je imenovanje odgovornega vodje projekta izmed odgovornih projektantov izključna pristojnost investitorja. Investitor lahko za odgovornega vodjo projekta imenuje tudi odgovornega projektanta, ki sam ne sodeluje pri izdelavi projektne dokumentacije.
- Odgovornost odgovornega vodje projekta je v fazi projektiranja v medsebojni usklajenosti načrtov projektne dokumentacije, v fazi gradnje pa v skladnosti objekta s projektno dokumentacijo. Ker odgovornost odgovornega vodje projekta v ničemer ne izhaja iz odgovornosti priprave same projektne dokumentacije lahko investitor odgovornega vodjo projekta tudi zamenja, pri čemer nov odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja prevzame nase odgovornost glede projektantskega nadzora v celoti.
- Vprašanje: Ali je del načrta odstranjevalnih del tudi posnetek obstoječega stanja?
- Odgovor: Pravilnik v tretjem odstavku 20. člena določa, da se v primeru odstranitve objekta izdela samo načrt odstranjevalnih del, v katerem se prikaže način odstranitve objekta tako, da bo zagotovljena varnost ljudi s čim manjšimi posledicami za okolico ter da se prikaže situacija končne ureditve. Načrt odstranitve objekta pa se lahko izdela le z izdelavo posnetka obstoječega stanja objekta, oziroma se pri izdelavi tega načrta lahko uporabijo tudi načrti izvedenih del (PID) v kolikor investitor razpolaga z njim.
- Vprašanje: Ali so načrti odstranjevalnih del v PGD obvezni tudi v primerih, ko se odstranjuje le del objekta.
- Odgovor: ZGO-1 določa, da je gradnja izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta. Vedno, ko je predmet projektne dokumentacije tudi odstranitev dela objekta ali celotnega objekta, mora projektna dokumentacija vsebovati tudi načrt odstranjevalnih del – to je načrt št. 3. načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti.
- Vprašanje: Ali se v PGD vložijo tudi projektni pogoji?
- Odgovor: Sestavni del PGD so samo kopije pridobljenih soglasij in soglasij za priključitev.
- Vprašanje: Na kakšen način se pečati projektna dokumentacija?
- Odgovor: Projektna dokumentacija se zveže z državno vrstico. Pravilnik o projektni dokumentaciji v nazivih členov govori o pečatenju projektne dokumentacije, v določbah členov pa o žigosanju in podpisu odgovornega projektanta. Iz navedenega sledi, da sta možna dva načina, ki dokazujeta avtorstvo in zagotavljata neokrnjenost projektne dokumentacije – tako

pečatenje oziroma plombiranje s svinčeno plombo, kot žigosanje nalepke, ki prekriva državno vrvico s podpisom odgovornega projektanta.

- Vprašanje: Če se pri rekonstrukciji prostornina objekta ne spreminja, se lahko grafični prikazi lokacijskih podatkov izdelajo na načrtu parcele – ali mora biti v tem primeru obstoječ objekt že vrisan v načrt parcele (oz. ali je zadosti, da na načrtu parcele odgovorni projektant sam vriše objekt).
- Odgovor: V 3. odstavku 22. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji je določeno le, da se lahko grafični prikazi lokacijskih podatkov, v kolikor se nameravana gradnja nanaša na rekonstrukcijo objekta, s katero se ne spreminja prostornina objekta, nadzidavo, odstranitev ali spremembo namembnosti, izdelajo na prikazu iz katastrskega načrta v merilu, ki zagotavlja preglednost prikazov lokacijskih podatkov.
V kolikor objekt še ni vrisan v katastru stavb, se tega v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ne more zahtevati, investitorja pa se opozori, da je v skladu s 105. členom ZGO-1 dolžan poskrbeti za vpis objekta v zemljiški kataster oz. v primeru stavbe tudi v kataster stavb.
- Vprašanje: V primeru prizidave, nadzidave ali rekonstrukcije se poleg obveznih načrtov izdela tudi posnetek obstoječega stanja. Ali mora biti iz posnetka obstoječega stanja razvidna namembnost obstoječega objekta, ali mora biti navedeno merilo prikaza, ali gre pri posnetku obstoječega stanja za posnetek objekta, kot je dejansko zgrajen (npr. za objekt, ki se rekonstruira, je bilo izdano gradbeno dovoljenje, vendar pa objekt ni zgrajen po tem dovoljenju, ima npr. večji tloris ter se na posnetku obstoječega stanja prikaže objekt, kot je dejansko zgrajen, torej ima večji tloris, kot je dovoljen z gradbenim dovoljenjem)?
- Odgovor: V skladu s 9. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji mora biti na vseh risbah navedeno merilo in vsebina risbe oz. mora biti navedeno, kaj posamezna risba prikazuje. Tako iz tekstualnega, kot iz grafičnega dela PGD mora biti razvidna namembnost objekta. Že iz definicije »posnetek obstoječega stanja« izhaja, da mora ta biti izdelan na podlagi obstoječega stanja objekta.
- Vprašanje: Ali se zaradi položajne neusklajenosti geodetskega posnetka in DKN nameravana gradnja longitudinalnih objektov lahko ločeno prikazuje enkrat na geodetskem posnetku in drugič na geodetski situaciji, kjer se sledi dejanskemu poteku voda v naravi?
- Odgovor: Po Pravilniku o projektni dokumentaciji se grafični prikaz lokacijskih podatkov izdela na geodetskem načrtu. Geodetski načrt se izdela v skladu s Pravilnikom o geodetskem načrtu, ki med drugim določa, da mora geodetski načrt za pripravo projektno dokumentacije za graditev objekta vsebovati najmanj podatke o reliefu, vodah, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, rastlinstvu ter podatke o zemljiških parcelah. Če so podatki, ki se prikazujejo v geodetskem načrtu, položajno neusklajeni, mora geodetsko podjetje v grafičnem prikazu podatke položajno uskladiti glede na namen uporabe geodetskega načrta.
- Vprašanje: Kakšna dokumentacija je potrebna za postavitve bivalnih kontejnerjev, postavljenih na točkovne temelje, s predvideno električno in vodovodno napeljavo?
- Odgovor: Gradnja manj zahtevnega objekta, kamor spadajo tudi bivalni kontejnerji na točkovnih temeljih se skladno z določbami Zakona o graditvi objektov lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. K zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja mora investitor priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Sestavni del PGD je lahko tudi tipski projekt bivalnega kontejnerja.
- Vprašanje: Ali oskrba s kapnico lahko omogoča samooskrbo objekta, ki sledi napredku tehnike?
- Odgovor: Z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 57/2012 -ZGO-1D), je bila uvedena možnost samooskrbe s pitno vodo na način, ki sledi napredku tehnike, če omrežje za oskrbo s pitno vodo še ni zgrajeno, če omrežje še ni vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto in tudi še ni sklenjena pogodba o opremljanju (pogoji iz tretjega odstavka 66. člena ZGO-1).
Za komunalno oskrbo, ki sledi napredku tehnike se štejejo tudi alternativni sistemi oskrbe s

pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja, kar določa tudi 24. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji. Da je dopustna oskrba s pitno vodo s kapnico izhaja tudi iz Uredbe o oskrbi s pitno vodo.

Vprašanje: Ali mora načrt arhitekture za prizidavo ali nadzidavo v istem nivoju obdelave prikazati tudi obstoječi objekt?

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji določa, da se v primeru prizidave, nadzidave ali rekonstrukcije objekta poleg obveznih načrtov izdela tudi posnetek obstoječega stanja, ki omogoča, da se jasno označijo tisti deli obstoječega objekta, ki se zaradi prizidave, nadzidave ali rekonstrukcije v obstoječem objektu spreminjajo ali dopolnjujejo. To pomeni, da se v projektni dokumentaciji natančno (na nivoju PGD) obdelajo samo tisti deli obstoječe stavbe, ki so pomembni za prikaz nadzidave, rekonstrukcije ali nadzidave obstoječega objekta. Ostali deli objekta se prikažejo kot posnetek stanja (shematsko). Natančna obdelava celotnega objekta je nesmiselna, za investitorja pa predstavlja samo dodaten strošek.

Vprašanje: Ali je za izpolnjevanje pogoja prostorskega akta, v katerem je določena max. bruto površina gradnje na zemljišču dovolj izjava s strani odgovornega projektanta, kot strokovne in kompetentne osebe, ki s svojim podpisom in žigom jamči za resničnost vseh podatkov vnesenih v projekt?

Odgovor: Tekst je sestavni del projekta za katerega vsebino odgovarja odgovorni projektant s podpisom in žigom, zato se nekatere vsebine, ki so potrebne za odločanje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja lahko razberejo tudi samo iz teksta, brez natančne grafične obdelave. Kot dokaz o obstoječi kvadraturi, pa se lahko uporabijo tudi podatki iz registra nepremičnin objavljenega na spletni strani Geodetske uprave RS.

7.4 PZI

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je projekt za izvedbo obvezen tudi pri gradnji enostanovanjske stavbe?

Odgovor: PZI je obvezen pri gradnji vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektov. ZGO-1 ne predvideva nikakršnih izjem.

Vprašanje: Ali je treba tudi pri gradnji v lastni režiji izvajati dela po projektu za izvedbo in je PZI tudi v tem primeru obvezen?

Odgovor: Pri gradnji v lastni režiji je treba prav tako izvajati dela po PZI in torej PZI tudi izdelati – izrecne določbe, da to ne bi bilo potrebno, namreč zakon ne vsebuje.

Vprašanje: Čemu izdelati PZI, če pa je upravni organ že izdal gradbeno dovoljenje in kaj je sploh vsebina PZI in čemu je namenjen?

Odgovor: ZGO-1 določa, da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja.

PZI pa je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen s podrobnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja sploh lahko izvede.

Vprašanje: Kdaj je treba PZI izdelati in ali se ta lahko izdeluje sproti?

Odgovor: ZGO-1 ne predpisuje terminskih planov izdelave PZI. V 83. členu ZGO-1 je le določeno, da mora izvajalec na gradbišču dela izvajati po PZI. PZI se lahko izdeluje sproti, vendar pred pričetkom gradnje posamezne faze. ZGO-1 določa, da mora izvajalec na gradbišču na vpogled ves čas gradnje zagotoviti vsaj tisti del PZI, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.

Vprašanje: Ali mora biti izdelovalec PZI oz. PID dokumentacije isti, kot je izdelal PGD?

- Odgovor: PZI ali PID dokumentacijo lahko izdelata, kateri koli projektant, neodvisno od tega kdo je izdelal PGD.
- Vprašanje: Kakšnim sankcijam je podvržen izvajalec, če na gradbišču na vpogled ves čas gradnje ne zagotoviti vsaj tisti del PZI, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje?
- Odgovor: V primeru neizpolnitve te obveznosti ZGO-1 za izvajalca določa globo v znesku od 8.000 do 20.000 evrov (16. točka 171. člena ZGO-1).
- Vprašanje: Kakšnim sankcijam je podvržen investitor gradnje v lastni režiji, če na gradbišču na vpogled ves čas gradnje ne zagotoviti vsaj tisti del PZI, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje?
- Odgovor: V primeru neizpolnitve te obveznosti ZGO-1 za posameznika določa globo v znesku od 500 do 1.200 evrov (8. točka 174. člena ZGO-1).

7.5 PID

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kakšna je vsebina projekta izvedenih del (PID), ko pri gradnji ni prišlo do sprememb in se namesto Vodilne mape PID izdelata le izjava, kot jo določa Priloga 5 Pravilnika o projektni dokumentaciji, saj Pravilnik o projektni dokumentaciji nič ne govori o obvezi izdelave posameznih načrtov?
- Odgovor: PID je skladno z določbami šestega odstavka 35. člena ZGO-1 projekt izvedenih del (PZI), dopoljen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo. Če med gradnjo ni prišlo do odstopanj od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kar z izjavo potrdijo nadzornik, projektant, odgovorni nadzornik in odgovorni vodja projekta, PID-a ni treba izdelati. Ne izdeluje se niti vodilna mapa, niti načrti. V takem primeru PID nadomesti PZI, ki se priloži zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja.
- Ne glede na navedeno pa lahko investitor tudi v primeru, ko ni prišlo do sprememb naroči in upravnemu organu predloži čistopis projekta izvedenih del, kar omogoča drugi odstavek 30. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji.
- Vprašanje: Kaj je v primeru, ko pri gradnji ni prišlo do sprememb in se Vodilna mapa PID ne izdelata sestavni del uporabnega dovoljenja po 102. členu ZGO?
- Odgovor: ZGO-1 tega ne določa. Ob smiselni uporabi dejstva, da je PID projekt izvedenih del (PZI), dopoljen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo, je v navedenem primeru sestavni del uporabnega dovoljenja Vodilna mapa PZI.
- Vprašanje: Ali je za pridobitev uporabnega dovoljenja potrebno predložiti PID, če se je predhodno pridobilo gradbeno dovoljenje za legalizacijo objekta?
- Odgovor: Tudi v zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za gradnjo, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, pa je bila izvedena brez njega, gradbeno dovoljenje pa izdano pozneje, je treba, skladno z določbami 89. člena ZGO-1, zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priložiti projekt izvedenih del (PID).
- Ker se skladno z določbami šestega odstavka 20. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji v primeru pridobitve gradbenega dovoljenja za že zgrajen objekt namesto risb predvidenega objekta izdelata posnetek obstoječega stanja, pa predstavlja tak projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) hkrati tudi PID.
- Vprašanje: Kakšna naj bi bila oblika Navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta, ki mora biti skladno z določbami šestega odstavka 89. člena ZGO-1 sestavni del zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja in kdo je izdelovalec tega navodila?
- Odgovor: ZGO-1 ne predpisuje niti oblike Navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta, niti kdo ga

mora pripraviti. Navodilo za obratovanje in vzdrževanje objekta je obvezni sestavni del zahtevka za izdajo uporabnega dovoljenja za zahtevni objekt.

Investitor se odloči, kdo in kako bo izdelal Navodilo za obratovanje in vzdrževanje objekta, s katerim se določijo obvezni minimalni časovni razmiki rednih pregledov ter roki in obseg občasnih pregledov, kakor tudi obseg vzdrževalnih del, s katerimi je treba zagotoviti, da bo objekt ves čas svoje uporabe izpolnjeval bistvene zahteve oziroma da bodo inštalacije, naprave in oprema v objektu ves čas svoje uporabe izpolnjevale bistvene zahteve, v skladu s predpisi. Smiselno pa je, da navodilo izdelava izvajalec del, saj on jamči, da bo objekt ob pravilnem vzdrževanju deloval tudi v skladu z garancijami, ki jih da izvajalec del.

Vprašanje: Zakaj sestavni del podatkov vodilne mape PID niso tudi Splošni podatki o objektu in soglasjih?

Odgovor: 31. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji določa, da mora vodilna mapa PID vsebovati: 0.1 Naslovno stran s ključnimi podatki o projektu in udeležencih pri graditvi, 0.2 Kazalo vsebine vodilne mape, 0.3 Kazalo vsebine projekta ter 0.5 Podatke o izdelovalcih projekta, katerih vsebina je določena v prilogi 1 tega Pravilnika.

Ostale podatke o udeležencih pri graditvi, vključno s soglasodajalci vsebuje vodilna mapa Dokazila o zanesljivosti objekta.

Vprašanje: Kaj je vsebina tehničnega poročila načrta arhitekture?

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji določa le minimalno obvezno sestavino tehničnega poročila. Za odločanje v upravnem postopki izdaje uporabnega dovoljenja je bistvena predvsem navedba in utemeljitev vseh sprememb izvedene gradnje s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot to določa 32. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji. Obseg predloženega PID je odvisen od nastalih sprememb pa tudi zahtev investitorja, kot to določa drugi odstavek 30. člena Pravilnika o projektni dokumentaciji.

7.6 ELABORATI

[na začetek](#)

Vprašanje: V katero mapo projektne dokumentacije je treba vstaviti zasnovo požarne varnosti – ali med elaborate ali v vodilno mapo?

Odgovor: Uvršča se jo v tisti del projektne dokumentacije, ki združuje vse elaborate, študije ipd.

Vprašanje: Ali je izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe v PGD dokumentaciji obvezen tudi za stavbe, ki nimajo predvidene vgradnje prezračevalnih sistemov, oz. so naravno prezračevane?

Odgovor: Izpolnitev in priložitev izkaza je obvezna za stavbe ki so v pravilniku določene, tudi če gre za stavbo ali prostore, ki se prezračujejo naravno. Predpis postavlja zahteve za kakovost notranjega okolja, predvsem zraka in ni v ničemer vezana le na prisilno ali hibridno prezračevanje. Projektant mora zagotoviti, da bodo izpolnjene zahteve za kakovost zraka (notranjega okolja), ne glede na to, na kakšen način se ta kakovost doseže.

Vprašanje: Ali sta geološko poročilo oz. geotehnični pogoji geološke službe obvezna elaborata PGD?

Odgovor: Pravilnik o projektni dokumentaciji takih obveznih elaboratov ne določa, včasih pa jih kot obvezno sestavino PGD zahtevajo prostorski akti, pred načrtovanjem na plazovitem območju.

S Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov so v načrtovanje gradbenih konstrukcij vpeljana pravila evrokodov. Uporaba pravil evrokodov pa pomeni tudi uporabo standarda SIST EN 1997 Gotehnično projektiranje, ki v tretjem poglavju določa tudi način zbiranja, beleženja in interpretiranja geotehničnih informacij.

Vprašanje: Ali je elaborat izdelan na podlagi Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih sestavni del PGD?

Odgovor: Izdelavo elaborata varnostnega načrta, katerega obvezo določa Uredba o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih, mora naročnik ali nadzornik projekta zagotoviti pred začetkom del na gradbišču in je po vsebini sestavni del projekta za izvedbo (PZI).

Vprašanje: Kdo sme izdelati študijo izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo z energijo?

Odgovor: Pravilnik o metodologiji izdelave in vsebini študije izvedljivosti alternativnih sistemov za oskrbo stavb z energijo ne določa zahtev za izdelovalca študije izvedljivosti. Tudi predpisi s področja graditve objektov ne določajo, kdo sme izdelovati te študije, to pa pomeni, da gre za neregulirano področje. Tovrstno delo sme opraviti vsak, ki je za to usposobljen in za opravljeno delo prevzema odgovornost.

7.7 REVIDIRANJE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kdaj je revizija projektne dokumentacije obvezna?

Odgovor: Revizija projektne dokumentacije je obvezna, če tako zahtevajo predpisi ali če tako zahteva investitor.

Vprašanje: Kateri so predpisi, ki zahtevajo obveznost revizije projektne dokumentacije ?

Odgovor: Ko projektant za zagotavljanje izpolnjevanja določene bistvene zahteve, namesto priporočene tehnične smernice, objekt projektira z uporabo rešitev iz zadnjega stanja gradbene tehnike, ki zagotavljajo vsaj enako stopnjo zaščite kakor projekt, pripravljen z uporabo tehnične smernice, mora to v vodilni mapi PGD izrecno navesti, za ta del projektne dokumentacije pa je obvezna tudi revizija. taki predpisi so:

9. člen Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov,
14. člen Pravilnik o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah,
12. člen Pravilnik o zaščiti stavb pred delovanjem strele,
11. člen Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah.

Vprašanje: Ali je treba izvesti revidiranje projektne dokumentacije tudi v primerih »legalizacije«?

Odgovor: Izjem glede revidiranja take gradnje ZGO-1 ne določa. »Legalizacijo« objekta je treba v projektni dokumentaciji opredeliti glede na vrsto izvedbe gradbenih del ter izvesti revizijo projektne dokumentacije v kolikor gre za zahteven objekt.

Vprašanje: Kaj je obseg revizije?

Odgovor: ZGO-1 v 53. členu določa, da se z revizijo preverja izpolnjevanje predpisanih bistvenih zahtev glede na namen objekta.

V primerih, ko se revizija zahteva zaradi projektiranja z uporabo zadnjega stanja tehnike in ne na podlagi priporočenih tehničnih smernic, je predmet revizije izključno kontrola brezhibnosti tistih sestavin posameznih načrtov, s katerimi se dokazuje, da projekt izpolnjuje predpisane bistvene zahteve z najmanj enakovredno ravno, kot če bi bila uporabljena tehnična smernica in v njej navedeni dokumenti.

Vprašanje: Ali je za ugotovitev, da je revizijo izdelalo ustrezno število odgovornih revidentov soodgovorna upravna enota, ali je dolžnost upravne enote le, da je bila revizija opravljena, ter da so tisti revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta?

Odgovor: Dolžnost upravne enote je ugotoviti ali je bila revizija opravljena, ter da so tisti revidenti oz. odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta, kar izhaja iz določb prvega odstavka 66. člena ZGO-1, ne pa tudi, če je bilo za opravljeno revizijo imenovanih zadostno število odgovornih revidentov.

8.1 SOGLASJA SPLOŠNO

[na začetek](#)

- Vprašanje: Katera soglasja je treba pridobiti pred gradnjo oziroma pred izdajo gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Obveznost pridobitve soglasja zaradi varovanja javnega interesa na različnih področjih (varnost uporabe in dobrega stanja javne infrastrukture, ohranjanje varovanih območij in objektov) predpisujejo številni področni predpisi. Informacijo o tem, katero soglasje je treba pridobiti v primeru nameravane gradnje, je možno pridobiti ob pomoči usposobljenega strokovnjaka – projektanta ali na podlagi neuradnega poizvedovanja pri pristojni upravni enoti ali občini. V pomoč pri poizvedovanju glede obveznosti pridobivanja soglasij je tudi seznam pristojnih soglasodajalcev, ki je objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor:
http://www.mzi.gov.si/si/delovna_podrocja/prostor/graditev/seznam_soglasodajalcev/
- Vprašanje: Ali je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja tudi soglasje sosedov?
- Odgovor: Veljavna zakonodaja s področja graditve objektov ne predpisuje, da bi bili sosedje tudi soglasodajalci, saj se z njihovim soglasjem ne varuje javni interes, temveč zasebni. Soglasje sosedu mora investitor predložiti v postopku izdaje gradbenega dovoljenja le, če tako določa prostorski akt občine s katerim se ureja območje nameravane gradnje. To pomeni, da v kolikor prostorski akt daje investitorju možnost, da se meji približa s soglasjem sosedu bolj kot je predpisano, mora investitor v takem primeru to soglasje pridobiti in ga predložiti v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Informacije o tem kateri prostorski akt ureja konkretno območje, lahko pridobite na vaši občini (lahko zaprosite tudi za izdajo lokacijske informacije).
- Vprašanje: Ali je investitor pri pripravi projektne dokumentacije in upravni organ pri izdaji gradbenega dovoljenja dolžan upoštevati projektne pogoje in soglasje soglasodajalca, ter ali soglasodajalec pri podaji projektnih pogojev ali pred izdajo soglasja lahko zahteva izdelavo dodatnih študij?
- Odgovor: Da. Vendar le. Če takšni pogoji izhajajo iz veljavnih predpisov.
- Vprašanje: Ali je soglasodajalec po ZGO-1 tudi izvajalec javne službe odvoza odpadkov in izvajalec javnih služb na področju energetike?
- Odgovor: S področja zbiranja komunalnih odpadkov noben zakon ne določa pristojnih soglasodajalcev. Na področju energetike pa za podajanje soglasja obstaja pravna podlaga in sicer v Energetskem zakonu.
- Vprašanje: Komunalno podjetje je izdalo soglasje k projektnim rešitvam, na podlagi katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje, vendar sedaj, pri izvedbi gradnje, noče ravnati v skladu s tem soglasjem. Soglasodajalec je v soglasju predvidel določena dela na kanalizaciji, ki se morajo opraviti, teh del pa sedaj noče izvesti in s tem ravnati po predpisanem soglasju.
- Odgovor: Izpolnjevanje predmetnih pogojev se preveri na tehničnem pregledu objekta pred izdajo uporabnega dovoljenja na podlagi mnenja pristojne komisije, v kateri bo tudi pristojni soglasodajalec. V primeru zavrnitve izdaje uporabnega dovoljenja pride v poštev uveljavljanje pravic in sprožitev ustreznih postopkov, vključno s sodnimi zaradi morebiti nastale škode.
- Vprašanje: Ali lahko soglasodajalec (npr. ARSO pri izdaji naravovarstvenega soglasja) zavrne izdajo soglasja, če ugotovi da je gradnja objekta v nasprotju s prostorskimi akti pristojne občine na določenem območju.
- Odgovor: Ugotavljanje dopustnosti nameravane gradnje oziroma ugotavljanje njene skladnosti s prostorskim aktom je naloga pristojnega upravnega organa, ki izdaja gradbeno dovoljenje. Če soglasodajalec pri izdelavi projektnih pogojev oz. pri izdaji soglasja ugotovi, da določena gradnja ni v skladu s prostorskim aktom (na splošno), seveda lahko na to opozori investitorja, ne sme pa zavrniti izdaje soglasja iz tega razloga.

Vprašanje: Ali se vložitev zahteve za izdajo soglasja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja dokazuje z vročilnico ali je treba to dokazati z overjenim potrdilom soglasodajalca o oddani vlogi z prilogami?

Odgovor: Kot dokazilo o vloženi zahtevi se šteje potrdilo o oddani zahtevi za izdajo soglasja pristojnega soglasodajalca, iz katerega mora biti nedvoumno razvidno, da je soglasodajalec prejel zahtevo za izdajo soglasja. To je lahko potrdilo o priporočeni pošiljki s povratnico, iz katere naj bo razvidno, da gre za zahtevo za izdajo soglasja, ali pa potrdilo vložišča pristojnega soglasodajalca.

8.2 SOGLASJE VARSTVENI REŽIM, VAROVALNI PAS

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je potrebno soglasje upravljavca občinske ceste za novo gradnjo manj zahtevnega objekta v varovalnem pasu, če je objekt oddaljen od ceste 80 m, priključek in dovoz do objekta pa sta obstoječa?

Odgovor: ZGO-1 v 49.b členu (obveznost pridobitve projektnih pogojev in soglasij oziroma soglasja za priključitev) določa, da če nameravana gradnja leži na območju, ki je s posebnimi predpisi ali z ZGO-1 opredeljeno kot varovalni pas gospodarske javne infrastrukture, ali na območju, ki je s predpisi opredeljeno kot varovano območje, mora investitor pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje pristojnega soglasodajalca.

Torej, če se namerava zgraditi objekt izven varovalnega pasu ceste in se z ničemer ne posega v obstoječ režim v varovalnem pasu, soglasje upravljavca ceste ni potrebno.

Vprašanje: Kakšen je rok za izdajo soglasij, za katerega posebni zakoni določajo drugačne (daljše) roke kot ZGO-1?

Odgovor: ZGO-1 v 50.a členu določa, da mora pristojni soglasodajalec izdati soglasje pri zahtevnem objektu v 30 dneh, pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri enostanovanjski stavbi, nezahtevnem in enostavnem objektu pa v 10 dneh od prejema zahteve. ZGO-1 je tudi določil skrajni rok za izdajo soglasij po posebnih zakonih v varovanih območjih in sicer 30 dni, obenem pa je uzakonjena domneva danega soglasja, če soglasodajalec v predpisanem roku soglasja ne izda.

Zakon o vodah, uzakonja daljši, 60 dnevni rok za izdajo soglasja pri zahtevnem in vodnem objektu, 30 dnevni rok pri manj zahtevnem objektu oziroma v 15 dnevni rok pri enostavnem in nezahtevnem objektu, od prejema popolne vloge. Zakon o ohranjanju narave, pa za izdajo mnenja o presoji sprejemljivosti posega v naravo, ki je podlaga za izdajo naravovarstvenega soglasja, uzakonja 15 dnevni rok pri enostavnih in manj zahtevnih objektih, 30 dnevni rok pri zahtevnih objektih oziroma celo daljši rok, če strokovna priprava zaradi obsežnosti preverjanj, ki so potrebna za izdelavo mnenja, ni možna v predpisanem roku, vendar najkasneje v roku 30 dni za manj zahtevne objekte in 60 dni za zahtevne objekte o čemer se nemudoma obvesti ministrstvo, ki je pristojno za izdajo naravovarstvenega soglasja.

Vprašanje: Kaj storiti v primeru, ko določen odlok o prostorskih ureditvenih pogojih nek objekt označuje kot objekt, evidentiran v registru enot kulturne dediščine, za katerega je iz registra enot kulturne dediščine in iz projektnih pogojev Zavoda za varstvo kulturne dediščine razvidno, da ni več objekt varovanja in da se tudi ne nahaja na območju varstva kulturne dediščine?

Odgovor: Za objekte, ki niso predmet varovanja in torej zanje tudi ne obstaja noben režim varovanja, v postopkih izdajanja gradbenega dovoljenja ni podlage, da se zahteva soglasje pristojnega organa, npr. Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Vendar pa opozarjamo na to, da je v določenih primerih režim varovanja v skladu s predpisi o varovanju kulturne dediščine lahko prepuščen tudi določbam prostorskega akta. Prostorski akt je namreč predpis, s katerim mora biti nameravana gradnja skladna, kar je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Vprašanje pravnih podlag za varovanje kulturne dediščine je urejeno v 28. do 31. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine, razlaga določb navedenega zakona pa je v pristojnosti Ministrstva za kulturo.

Vprašanje: Ali določbe glede posledic molka soglasodajalca (domneva danega soglasja) iz 50.a člena ZGO-1 velja tudi v primeru posega na vodnem zemljišču, glede na izjemo, ki je določena v petem odstavku 153. člena Zakona o vodah?

Odgovor: Zakon o vodah je specialen predpis glede na Zakon o graditvi objektov zato je v primeru, da vodno soglasje ni dano v roku šteti, da je vodno soglasje dano, razen če gre za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču, kot to določa peti odstavek 153. člena Zakona o vodah, ko ta izjema skladno z Zakonom o vodah ne velja.

Vprašanje: Kako se tolmačijo določbe 50. in 50.a člena Zakona o graditvi objektov v povezavi s 105. in 105.a členom Zakona o ohranjanju narave?

Odgovor: Zakon o ohranjanju narave določa, da je treba za gradnjo objekta na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status (naravne vrednote), pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje (105. člen). V teh primerih se naravovarstveni pogoji in naravovarstveno soglasje pridobi na način in po postopku, kakor je za pridobitev projektnih pogojev in soglasij določeno s predpisi s področja graditve objektov.

Zakon o ohranjanju narave določa, da je treba izvesti presojo sprejemljivosti za gradnjo objekta na območjih Natura 2000 oziroma na zavarovanih območjih. Ta se v skladu z drugim odstavkom 105. člena in 105.a člena Zakona o ohranjanju narave, izvede v postopku izdaje naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja. Gradbeno dovoljenje za objekt na območjih Natura 2000 in na zavarovanih območjih (105.a člen Zakona o ohranjanju narave), je nično, če je izdano brez naravovarstvenega soglasja. V šestem odstavku 33.a člena Zakona o ohranjanju narave je namreč določeno, da je odločba, s katero se dovoli poseg v naravo nična, če presoja sprejemljivosti posegov v naravo ni bila izvedena skladno z določbami Zakona o ohranjanju narave. Zakon o graditvi objektov torej ne velja za gradnjo tistih objektov za katere je treba izvesti presojo sprejemljivosti.

8.3 SOGLASJE ZA PRIKLJUČITEV

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali lahko upravljavec vodovoda, ki je dal soglasje za priključitev na vodovod, po izdaji gradbenega dovoljenja odredi novo lokacijo jaška, s katero se investitorju bistveno povečajo stroški in predstavljajo še druge ovire (postavitev jaška na sosedovo parcelo)?

Odgovor: Investitor ima pravico končati dela v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem, ki je bilo izdano na podlagi projekta za gradbeno dovoljenje, temu projektu pa predloženo soglasje. Upravljavec vodovoda sicer lahko v fazi gradnje predlaga druge rešitve, vendar investitor teh rešitev ni dolžan upoštevati in ga ne smejo dodatno finančno ali kako drugače bremeniti.

Vprašanje: Kaj storiti v primeru, ko upravljavec kanalizacije kot soglasodajalec za priključitev na kanalizacijo ne priznava predloženih meritev (geodetski posnetek stanja in video posnetek kanalizacijskega objekta) in zahteva, da jih lahko opravi le on in kako ravnati, če na tehničnem pregledu objekta soglasodajalec nasprotuje izdaji uporabnega dovoljenja?

Odgovor: Soglasodajalec lahko na tehničnem pregledu zahteva samo dokazila, s katerimi se dokazuje izpolnjevanje pogojev določenih v danem soglasju, za katere ima podlago v predpisih.

Vprašanje: Ali lahko elektro podjetje kot soglasodajalec pri vlogah za soglasje zahteva navedbo davčne številke in celo dokazilo o pravici graditi?

Odgovor: Soglasodajalci lahko zahtevajo samo tiste podatke, za katere obstaja podlaga v predpisu, v konkretnem primeru v predpisih s področja energetike.

Vprašanje: Ali lahko komunalno podjetje za izdajo soglasja za priključitev od investitorjev zahteva projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, vključno z načrtom strojnih inštalacij?

Odgovor: Soglasodajalec mora izdati soglasje za priključitev že na podlagi zahteve, kateri je priložena

idejna zasnova in ni upravičen zahtevati PGD z načrti.

- Vprašanje: Ali se zahteva za izdajo soglasja za priključitev zavrne z upravno odločbo in kako je s tem v primeru, ko upravljavec npr. ugotovi, da v določeni enoti urejanja še ni zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema?
- Odgovor: V opisanem primeru bi bilo treba v soglasju za priključitev navesti, da komunalne opreme še ni oziroma da še ni zgrajena in izročena v upravljanje oziroma je v tem primeru treba izdati odločbo, s katero se podaja soglasja za priključitev zavrne, kar je treba v odločbi ustrezno obrazložiti.
- Vprašanje: Kaj storiti v primeru, ko investitor sicer predloži soglasje upravljavca za priključitev na električno energijo, vendar je v soglasju vsebovan pogoj, da bo za potrebe napajanja objekta potrebno zgraditi priključni vod ustrezne dolžine. V zvezi s tem se zahteva od investitorjev dopolnitev projektne dokumentacije s prikazom poteka trase kablovoda na geodetskem načrtu in predložitve dokazil o pravici graditi (služnostnih pogodb), investitorji pa se s takšno zahtevo ne strinjajo, ker trdijo, da je dolžnost pooblaščenih distributerjev oskrbovanje gospodinjstev z električno energijo. Kako naj upravni organ ravna v teh primerih?
- Vprašanje: Ali je zakonito pogojevanje izdaje soglasja za priključitev na kanalizacijsko omrežje s plačanim komunalnim prispevkom?
- Odgovor: Pogojevanje izdaje soglasja za priključitev s plačilom komunalnega prispevka, ni zakonito, saj je plačilo komunalnega prispevka pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja in ne že soglasja za priključitev.
- Vprašanje: Ali je pri rekonstrukciji objekta, oz. novogradnji na obstoječi kletni etaži treba pridobiti soglasja za priključke na elektriko, vodo in mešano kanalizacijo, če se ti v ničemer ne spreminjajo?
- Odgovor: Če se priključna moč ter lokacija priključkov na zemljišču ne spreminjajo, gradnja pa ne vpliva na same priključke, soglasja na novo stanje niso potrebna.
- Vprašanje: Kakšna je razlika med soglasjem za priključitev po predpisih o graditvi in predpisih s področja energetike?
- Odgovor: Pri obeh soglasjih gre za eno soglasje oziroma da se pridobljeno soglasje za priključitev po predpisih s področja energetike izrecno šteje tudi za soglasje za priključitev po ZGO-1.
- Vprašanje: Ali so izvajalci javne službe oskrbe s pitno vodo na tehničnem pregledu dolžni preverjati tudi ustreznost internih inštalacij v objektih?
- Odgovor: Upravljalci vodovodnega omrežja ugotavljajo ustreznost priključevanja na omrežje. Za ustreznost strojnih inštalacij znotraj objekta v fazi projektiranja odgovarja projektant oziroma odgovorni projektant, v fazi izvedbe pa izvajalec del. Zato upravljalci vodovodnega omrežja niso dolžni preverjati ustreznosti internih inštalacij v objektu, temveč preverjajo samo ustreznost izvedenega priključka.

8.4 SOGLASJE ETAŽNI LASTNIKI

- Vprašanje: Lastnik mansardnega stanovanja v večstanovanjski stavbi želi v otroški sobi vgraditi strešno okno zaradi boljše naravne osvetlitve tega prostora. Iz Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje izhaja, da vgradnja strešnega okna sodi med vzdrževanje objekta, kar se po predpisih o graditvi objektov lahko izvaja brez gradbenega dovoljenja. Ali je možna vgradnja strešnega okna brez soglasja ostalih etažnih lastnikov, ker gre za izvedbo vzdrževalnih del oziroma če je za izvedbo strešnega okna potrebno pridobiti soglasja ostalih etažnih lastnikov, kakšen mora biti delež teh soglasij?
- Odgovor: Če etažni lastnik v posameznem delu stavbe izvaja vzdrževalna dela, pa pri tem posega tudi v skupne dele objekta (kar streha je), potrebuje v skladu z Stanovanjskim zakonom [na začetek](#)

soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na teh skupnih delih. Če posega v nosilno konstrukcijo strehe (npr odstranitev špirovca), pa rabi soglasje vseh solastnikov.

Vprašanje: Ali je pri obnavljanju stanovanj v stari večstanovanjski hiši ko se zaradi vlage posega v temelj in osnovni zid - obod hiše, ki je večinoma iz kamna, potrebno kakršnokoli soglasje, dovoljenje ali statična presoja za taka dela. Kaj velja v primeru prebojev v nosilne zidove – nove odprtine, ki se izvajajo z namenom boljšega izkoristka stanovanj.

Odgovor: Odgovor je odvisen od tega, ali gre za vzdrževanje ali rekonstrukcijo. Konstrukcijski posegi v temelje objekta, nosilne zidove ali izvajanje prebojev v nosilnih zidovih pomenijo rekonstrukcijo objekta in se lahko izvajajo le ob pridobitvi gradbenega dovoljenja, za kar je treba pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov.

Vprašanje: V večstanovanjski stavbi se načrtuje združitev sosednjih stanovanj z izvedbo rekonstrukcije oz. preboja nosilne stene. Ker gre za večstanovanjsko stavbo zgrajeno na podlagi enega gradbenega dovoljenja, ki ima tudi v katastru stavb eno številko a je sestavljena iz med seboj dilatiranih sklopov s tremi ločenimi vhodi, vas zanima, ali je treba pri pridobivanju gradbenega dovoljenja predložiti soglasja lastnikov vseh treh vhodov ali le tistega dela objekta, kjer se bo rekonstrukcija dejansko izvedla.

Odgovor: Ne glede na število vhodov ali dilatacije posameznih delov je stavba po vaših navedbah evidentirana kot ena celota, zato bo zanjo treba pridobiti soglasja vseh etažnih lastnikov vseh vhodov.

8.5 ZARAČUNAVANJE SOGLASIJ

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali se lahko za izdajo projektnih pogojev in soglasij ter soglasja za priključitev karkoli zaračunava?

Odgovor: Ne. Soglasodajalci za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij ter soglasja za priključitev niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov ali drugih plačil.

9.1 PRAVICA GRADITI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj velja kot dokazilo o pravici graditi po zakona o graditvi objektov?

Odgovor: Za dokazilo o pravici graditi po zakonu o graditvi objektov veljajo:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na nepremičnini, ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Vprašanje: Ali se kot »druga listina« po določbah 56. člena zakona o graditvi objektov lahko šteje overjeno soglasje lastnika nepremičnine preko katere potekajo komunalni priključki oz. pogodba za poseg v tujo nepremičnino ter ali mora soglasje oz. pogodbo overiti izključno notar ali pa se lahko to opravi na upravni enoti?

Odgovor: Ne. investitor mora skleniti z lastnikom takšnega zemljišča pogodbo o ustanovitvi stvarne ali obligacijske pravice na tej nepremičnini. Kot dokazilo o pravici graditi šteje notarsko overjena pogodba skupaj z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo.

- Vprašanje: Ali vse obligacijske pravice lahko dokazujejo pravico graditi na zemljišču?
- Odgovor: Ne. V poštev pridejo le tiste obligacijske pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo in ki se nanašajo na graditev.
- Vprašanje: Kaj se kot dokazilo o pravici graditi šteje v primeru, ko se gradi gospodarska javna infrastruktura na podlagi pogodbe o opremljanju (oz. urbanistične pogodbe), ko torej to infrastrukturo gradi investitor in ne občina?
- Odgovor: Za objekte gospodarske javne infrastrukture glede dokazovanja pravice graditi velja, da se pravica graditi dokazuje z dokumenti, ki so naštetih v 56. členu. V primeru urbanistične pogodbe mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotoviti, kdo je lastnik zemljišča, na katerem se namerava graditi gospodarska javna infrastruktura in nato od tega lastnika dalje na podlagi dokazil iz 56. člena ugotoviti, ali je investitor v verigi prenosov upravičen, ki izhajajo iz lastninske pravice, izkazal pravico graditi.
- Vprašanje: Ali se gradbeno dovoljenje lahko glasi na s.p., torej na samostojnega podjetnika posameznika. Če da, kaj se v tem primeru šteje za pravico graditi, kajti s.p. ni vpisan in niti se ne more vpisati v zemljiško knjigo?
- Odgovor: Samostojni podjetnik je fizična oseba in zato lahko samostojni podjetnik nastopa kot investitor v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Kot dokazilo o pravici graditi se bo štel vpis lastninske ali druge pravice v korist fizične osebe.
- Vprašanje: Ali ima najemnik, ki ima dolgoročno najemno pogodbo, ki je vpisana v zemljiško knjigo pravico na podlagi takšne pogodbe ob soglasju lastnika podanega v navedeni pogodbi, pravico graditi na nepremičnini, ki jo ima v najemu in tako nastopati v postopku izdaje gradbenega dovoljenja kot investitor?
- Odgovor: Da, mora pa biti pravica zgraditi nek objekt na podlagi najemne pogodbe jasno opredeljena. Ta ugotovitev (na podlagi vpogleda v zemljiško knjigo ali iz notarsko overjene pogodbe z dokazom o vložitvi zemljiškooknjižnega predloga za vpis v zemljiško knjigo) je stvar ugotovitvenega postopka v konkretni zadevi.
- Vprašanje: Obnovili boste objekt, pri čemer sta v razmerju 11/12 oz. 1/12 vpisana dva solastnika in sprašujete, kaj velja za dokazilo o pravici graditi?
- Odgovor: V primeru solastnine se kot dokazilo o pravici graditi na idealnem deležu solastnika šteje njegovo pisno soglasje.
- Vprašanje: Za plinovod je bilo v letu 2003 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Ali za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo plinovoda kot dokazilo o pravici graditi zadostujejo služnosti, ki jih ima investitor vpisane na zemljiščih, kjer poteka obstoječi plinovod?
- Odgovor: Odvisno od obsega obstoječe služnosti, oziroma vsebine sklenjenih pogodb o ustanovitvi služnosti. Presoja ali lahko investitor na podlagi že pridobljenih služnosti izvede tudi nameravana dela (rekonstrukcijo, povečanje kapacitet plinovoda) bo opravil upravni organ v konkretnem upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja ob poznavanju vseh relevantnih dejstev in zbranih dokazov.
- Vprašanje: Ali je tudi za dostop treba imeti pravico graditi?
- Odgovor: Investitor mora izkazati, da ima pravico dostopa. To pravico lahko izkazuje z lastninsko pravico na dostopnem zemljišču, lahko pa tudi s stvarno pravico služnosti. Služnost lahko dokazujete z notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti z dokazilom o vložitvi predloga za vpis te pravice v zemljiško knjigo.
- Vprašanje: Ali je treba za pridobitev gradbenega dovoljenja za nadzidave, dozidave ali rekonstrukcije objektov zgrajenih pred letom 1967, od investitorja zahtevati da izkaže pravico graditi tudi za zemljišča po katerih potekajo komunalni vodi in dostopi, ki so obstoječi in se zaradi predvidenih posegov ne spreminjajo?

- Odgovor: Kolikor gre za stavbe, za katere se po 197. členu zakona o graditvi objektov šteje, da imajo uporabno dovoljenje po zakonu in če se zaradi nadzidave, dozidave ali rekonstrukcije objekta priključki na komunalne vode in dostopne poti ne spreminjajo in niso predmet izdaje gradbenega dovoljenja, za zemljišča, preko katerih potekajo obstoječi priključki in dostopi, ni treba zahtevati dokazil o pravici graditi. Iz določbe zakona, da ima stavba, ki izpolnjuje pogoje iz 197. člena uporabno dovoljenje po zakonu, je namreč smiselno zaključiti, da ima tudi zagotovljene dostope in komunalne priključke. V kolikor pa so po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja predvidena tudi dela na dostopni cesti ali na komunalnih vodih, pa mora investitor k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi ustrezna dokazila o pravici graditi na zemljiščih preko katerih le-ti potekajo.
- Vprašanje: Ali se soglasje tretjega odstavka 56. člena zakona o graditvi objektov izda kot samostojna odločba ali se izda v kakšni drugi obliki npr. kot del soglasja za priključitev na cesto.
- Odgovor: V tretjem členu 56. člena je določeno, da se pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture, ki se bo izvajala v cestnem telesu državne ali občinske javne ceste, za dokazilo o pravici graditi šteje soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo takšne gradnje znotraj cestnega telesa. Iz navedene določbe ne izhaja oziroma ni določeno, da bi soglasje moralo biti dano v obliki odločbe.
- Vprašanje: Ali se soglasje tretjega odstavka 56. člena zakona o graditvi objektov velja tudi za primere, ko se v javni cesti gradi priključne vode za posamezni objekt (npr vodovodni priključek za enostanovanjsko hišo, elektro priključek za proizvodni objekt)?
- Odgovor: Ob smiselni uporabi določb zakona o graditvi objektov in upoštevanju namena spremembe zakona, ki je bil med drugim tudi poenostaviti oz. skrajšati postopke za pridobitev gradbenega dovoljenja, tudi za primere gradnje hišnih priključkov, ki jih je treba izvesti preko ali v javni cesti, za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja ni treba skleniti služnostne pogodbe, temveč zadostuje soglasje upravljavca ceste.
- Vprašanje: Ali je za klančino za invalide na zemljišču, ki ni v lasti investitorja, potrebna stavbna pravica ali je dovolj služnostna pravica.
- Odgovor: Katera obligacijska ali stvarna pravica je za določen poseg najbolj ustrezna v zakonu o graditvi objektov ni določeno. Vsebina določene stvarne oz. obligacijske pravice je določena v stvarnopravnem oz. obligacijskem zakoniku, izbira najustreznejše pravice pa je prepuščena investitorju in lastniku zemljišča, ki skleneta pogodbo o ustanovitvi določene pravice.
- Vprašanje: Nameravate vložiti zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja, nimate pa urejenega dostopa na parcelo, na kateri nameravate graditi. Dostop do parcele je urejen po cesti, ki je kategorizirana, vendar je v zasebni lasti treh lastnikov, ki vam odrekajo pravico do služnosti. Zanima vas, ali bi v primeru, če bi sodišče ustanovilo pravico do nujne poti, le-ta v postopku izdaje gradbenega dovoljenja zadoščala kot dokazilo o urejenem dostopu do objekta.
- Odgovor: Da.
- Vprašanje: Kaj je šteti za drugo listino, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini, kot je to navedeno v četrti alineji prvega odstavka 56. člena Zakona o graditvi objektov.
- Odgovor: Taki listini sta med drugim soglasje etažnih lastnikov po 29. členu Stanovanjskega zakona ali listine na podlagi določb 54. člena Zakona o umeščanju prostorskih ureditev državnega pomena v prostor.
- Vprašanje: Investitor namerava na parceli, katere lastnik je, porušiti obstoječo stavbo in zgraditi novo stanovanjsko stavbo. Za dostop do zemljišča nameravane gradnje investitor uporablja obstoječ dovoz, ki poteka iz javne ceste, ki je javno dobro ter preko parcele, ki je sicer kategorizirana kot javna cesta, vendar je v fizični lasti, zato sprašujete ali ima investitor z izvedeno kategorizacijo že izkazano pravico graditi.

Odgovor: Samo z izvedeno kategorizacijo še ni izpolnjen pogoj glede dokazila o pravici graditi, kot ga določa ZGO-1. Judikat upravnega sodišča I U 190/2010 izrecno navaja, da je Ustavno sodišče RS že v mnogih primerih, ko so bili izpodbijani občinski odloki o kategorizaciji javnih cest, odločilo, da takšni predpisi, ki dejansko brez podlage nacionalizirajo zasebna zemljišča, niso v skladu z Ustavo RS, če občina z lastnikom zemljišča ni sklenila pravnega posla oziroma ga ni razlastila (prim. npr. odločbe Ustavnega sodišča št. U-I-286/08 z dne 5. 11. 2009, U-I-211/04 z dne 10. 11. 2005, U-I-113/08 z dne 2. 4. 2009 in U-I-100/03 z dne 7. 4. 2005) in poudarja, da s samo kategorizacijo zasebne poti v javno cesto, dostop iz 66. člena ZGO-1 ni zagotovljen.

10.1 GRADBENO DOVOLJENJE SPLOŠNO

[na začetek](#)

Vprašanje: Želite pridobiti gradbeno dovoljenje za hišo. Kam lahko podate vlogo?

Odgovor: Za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo enostanovanjske stavbe je pristojna Upravna enota. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložijo investitor.

Vprašanje: Kaj je treba navesti v vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja?

Odgovor: V vlogi mora investitor navesti podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanjo priključuje. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je treba priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon.

Vprašanje: Radi bi izvedli rekonstrukcijo hiše? Kaj je treba navesti v vlogi?

Odgovor: Poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanjo priključuje, je treba v vlogi navesti še tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1966. Enako velja, če se vloga nanaša na spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo objekta.

Vprašanje: Kdaj je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja popolna?

Odgovor: Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja je formalno popolna, ko investitor pri pristojnem upravnem organu vložijo zahtevo v kateri nevede podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, tej zahtevi pa priložijo najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon. V primeru formalno nepopolnih vlog lahko upravni zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrže.

Vprašanje: Kako opredeliti namembnost posameznih poslovnih prostorov večstanovanjske zgradbe, ki bodo naknadno dokončani in ali je potrebno za taka dela pridobiti gradbeno in uporabno dovoljenje?

Odgovor: Namembnost posameznih prostorov mora biti določena že s projektno dokumentacijo. Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to opredeljuje tudi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali se barva fasade vpisuje v gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Obvezna vsebina izreka gradbenega dovoljenja je določena v 68. členu Zakona o graditvi objektov. Med ostalimi mora izrek vsebovati tudi posamezne značilnosti objekta, če so določene s prostorskimi akti ali drugimi predpisi. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti izdelan v skladu s prostorskim aktom in v kolikor prostorski akt izrecno predpisuje barvo fasade, mora projekt vsebovati tudi opredelitve oziroma navedbe glede barve fasade v smislu skladnosti s prostorskim aktom. Če barva fasade ni določena s prostorskim aktom ali drugim predpisom, je izbira barve prepuščena svobodni volji

investitorja in se ne vpisuje v izrek gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Katero dovoljenje potrebujete za povečavo obstoječega balkona v večstanovanjski stavbi?

Odgovor: Z vidika predpisov, ki urejajo graditev objektov pojasnujemo, da je povečanje balkona možno šteti kot dela, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Želite urediti dostop do zgornjega nadstropja v stanovanjski hiši, preko zunanjih, nepokritih stopnic iz betona ali železa. Zanima vas, ali morate pred gradnjo pridobiti gradbeno dovoljenje.

Odgovor: Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Gradnjo zunanjih stopnic je šteti za rekonstrukcijo objekta (stanovanjske hiše), če posega v njegove konstrukcijske elemente in hkrati ne spreminja velikosti osnovnega objekta za več kot 10%, v nasprotnem primeru se šteje kot gradnja novega objekta. V vsakem primeru je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Prejeli ste obvestilo o poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin in sprašujete, ali je glede na navedbe v opisu obdavčljivega premoženja zaključiti, da je stavba že bila legalizirana, ali lahko po kakšnem postopku na hitro v tej situaciji postopek legalizacije oz. pridobitve gradbenega dovoljenja izvedete sami?

Odgovor: Podatki iz izračuna vrednosti nepremičnin nikakor in z ničemer ne vplivajo na dejstvo, ali je za določen objekt pridobljeno gradbeno dovoljenje oz. na postopek za njegovo pridobitev. Gradbeno dovoljenje za nelegalno zgrajen objekt investitor pridobi po enakem postopku, kot ga zakon o graditvi objektov predpisuje za gradnjo novega objekta. To pomeni, da je gradbeno dovoljenje možno pridobiti, če so za to izpolnjeni vsi pogoji predpisani z zakonom.

Vprašanje: Podali ste zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja. Ko ste podali vlogo, sta manjkali še dve služnostni pogodbi, nekatere stvari v projektu pa je bilo potrebno dopolniti. V tem času je bil sprejet nov prostorski akt – upravni organ zahteva, da je projektna dokumentacija pripravljena v skladu z novim prostorskim aktom, ne glede na to, da je bila vloga vložena v času veljavnosti starega.

Odgovor: Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če ugotovi, da je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, ki velja na določenem območju v trenutku odločitve, razen če novi akt med prehodnimi določbami ne določa drugače (t.j., da se pri postopkih, ki so že uvedeni, odloča po starem).

Vprašanje: Stanovanjsko hišo, zgrajeno pred II. svetovno vojno, želite rekonstruirati in spremeniti namembnost iz stanovanjskega v gospodarski objekt. Sprašujete, kakšna dokumentacija je potrebna, da dokažete, da je objekt zgrajen pred letom 1968.

Odgovor: Zakon tega izrecno tega ne določa. Upravni organ v konkretnem postopku odloča na podlagi vseh znanih dejstev, dokazov in dokumentacije, s katero razpolaga, po načelu proste presoje dokazov in na podlagi pravil Zakona o splošnem upravnem postopku. Tako se kot dokaz lahko uporabi vse, kar je primerno za ugotavljanje stanja stvari in kar ustreza posameznemu primeru, zlasti pa listine, priče, izjave strank, izvedence in ogleda.

Vprašanje: Kakšen je rok za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Zakon o splošnem upravnem postopku določa, da mora upravni organ izdati odločbo in jo vročiti stranki najpozneje v enem mesecu od prejema popolne vloge, kolikor za izdajo odločbe ni potreben poseben ugotovitveni postopek. Kadar je za izdajo odločbe potreben poseben ugotovitveni postopek, mora upravni organ, izdati odločbo najpozneje v dveh mesecih od prejema popolne vloge.

Vprašanje: Ali obstaja zakonski rok za vročitev odločbe o izdaji gradbenega dovoljenja strankam v postopku, ki imajo stalno prebivališče v tujini?

Odgovor: Zakonodaja s področja graditve objektov ne vsebuje specialnih določb, ki bi urejala

vprašanja, ki jih navajate v vašem dopisu. To pomeni, da mora upravni organ pri vročanju gradbenega dovoljenja postopati v skladu s splošnimi predpisi, ki urejajo upravni postopek, torej v skladu z zakonom o splošnem upravnem postopku.

Vprašanje: Ali je treba za parkirno skladišče pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Da.

Vprašanje: Zanima vas, kakšne dokumente potrebujete za zidanico potrebno obnove, ki je stara 40-50 let. Velikost zidanega dela zidanice je 4 x 4m, lesenega dela pa 2 x 2 m.

Odgovor: Kolikor bo zaradi obnove objekta potrebno poseči v konstrukcijske elemente objekta, velikost osnovnega objekta pa se ne bo spremenila za več kot 10%, gre za rekonstrukcijo objekta, ki se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. V primeru, da zaradi obnove objekta ni treba poseči v konstrukcijske elemente objekta in se zaradi tega tudi ne spreminja njegova zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz, gre za investicijska vzdrževalna dela, za katera ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: V letu 2005 ste kupili vinograd z zidanico grajeno v letu 1976, ki nima nobenih dovoljenj. Sprašujete, ali lahko pridobite projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za adaptacijo, rekonstrukcijo in dozidavo obstoječe zidanice?

Odgovor: Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in dozidavo objekta se lahko pridobi le za legalno zgrajene objekte, če so izpolnjeni tudi ostali pogoji. Investitor mora v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen.

Vprašanje: Kje in kako lahko preverite ali je bilo v zvezi z hišo, ki jo nameravate kupiti in ki je stara več kot sto let, pridobljeno gradbeno dovoljenje (npr. za nadomestno gradnjo) oziroma ali je bilo izvedeno kakšno drugo dejanje zaradi katerih bi lahko imeli stroške oz. sitnosti.

Odgovor: Za izdajo gradbenih in uporabnih dovoljenj za stanovanjske objekte pristojne upravne enote (do leta 1995 so bile pristojna občine), ki tudi vodijo evidenco o izdanih dovoljenjih in tudi razpolagajo z arhivskim gradivom. Vsekakor pa morate razpolagati z določenimi podatki, da upravna enota lahko preveri ali je za gradnjo določenega stanovanjskega objekta bilo izdano gradbeno dovoljenje ali ne. Katere podatke potrebuje upravna enota, da navedeno preveri pa vam ne moremo odgovoriti, saj je to odvisno od pristojne upravne enote in njenega načina vodenja evidence o izdanih dovoljenjih. Če se stanovanjski objekt za katerega sprašujete, po letu 1967 ni spreminjal v smislu del, za katera bi bilo potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, lahko lastnik objekta z zahtevo zaprosi za izdajo potrdila, da ima objekt uporabno dovoljenje, na podlagi katere bo pristojni upravni organ upoštevaajoč 197. člen zakona o graditvi objektov v postopku ugotovil, ali so za to izpolnjeni pogoji.

Vprašanje: Želite najeti poslovne prostore in bi se hoteli prepričati o veljavnosti gradbenega in uporabnega dovoljenja za objekt in o pogojih, ki bi morali biti izpolnjeni za uporabo prostorov v pisarniško skladiščne namene.

Odgovor: Z gradbenim in uporabnim dovoljenjem za objekt razpolaga investitor oziroma lastnik objekta, hraniti pa ga je dolžna tudi upravna enota, ki ga je izdala. Če dejavnost, ki jo kot najemnik prostorov nameravate opravljati v objektu, spreminja namembnost objekta, mora lastnik objekta oziroma investitor, ki ima pravico graditi, pridobiti spremenjeno gradbeno dovoljenje. Več informacij lahko pridobite na upravni enoti, ki je gradbeno dovoljenje izdala.

Vprašanje: Sprašujete, ali lahko stranka zahteva podaljšanje roka za dopolnitev zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja za 30 dni.

Odgovor: Zakon o splošnem upravnem postopku določa, da rok, ki ga je določila uradna oseba, ki vodi postopek in s predpisi določen rok, ki ga je mogoče podaljšati, se lahko podaljšata na prošnjo, ki jo vloži prizadeta oseba pred iztekom roka, če so podani opravičeni razlogi za podaljšanje. V navedenem členu je tudi določeno, da zoper sklep o podaljšanju ni pritožbe. Glede na navedeno mora pristojni upravni organ v postopku o zahtevi za podaljšanje roka

ugotoviti, (če bo podana pred iztekom roka) ali je stranka izkazala upravičene razloge za podaljšanje in na podlagi ugotovitev odločiti o zahtevku. Če upravni organ s sklepom zavrne vlogo za podaljšanje roka, zoper katerega ni pritožbe, stranka lahko sklep izpodbija v pritožbi zoper upravni akt, s katerim bo odločeno o njeni zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Kje se pridobi gradbeno dovoljenje za ureditev stanovanja v 1. nadstropju hiše oziroma mansarde, koliko takšno gradbeno dovoljenje približno stane in kako je s stroški rušenja starega poslopja.

Odgovor: Če predmetna ureditev stanovanja predstavlja rekonstrukcijo objekta, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložite pri pristojni upravni enoti, v območju katere se nahaja zemljišče predvidene gradnje. Višina upravne takse v zvezi s pridobitvijo gradbenega dovoljenja je skladno z določilom Zakona o upravnih taksah odvisna od vrednosti objekta, ki je predmet gradbenega dovoljenja. Stroški izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pa so odvisni od izdelovalca projektne dokumentacije glede na potrebni obseg dokumentacije.

Vprašanje: Ali si morate za gradnjo prizidka k hiši, s streho, ki bo namenjena za verando in kopalnico, glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, pridobiti gradbeno dovoljenje.

Odgovor: Da. Le gradnja enostavnega objekta se lahko začne brez gradbenega dovoljenja. Enostavni objekti so v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje konstrukcijsko nezahtevni objekti, ki ne potrebujejo posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje. Enostavni objekti so navedeni v prilogi 2 Uredbe. Prizidka, katerega streha bi se uporabljala kot veranda, ne moremo uvrstiti niti med nezahtevne objekte, za katere se gradbeno dovoljenje pridobi po poenostavljenem postopku, saj ni izpolnjen pogoj enoetažne izvedbe in da ni namenjen prebivanju.

Vprašanje: Kam pošljete pritožbo v primeru izdane negativne odločbe upravne enote v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in na kateri račun je potrebno plačati takso.

Zakon o splošnem upravnem postopku med drugim določa, da pisna odločba obsega tudi pouk o pravnem sredstvu, v katerem se stranki sporoči, ali lahko vloži zoper odločbo pritožbo. Če je pritožba dovoljena, je treba v pouku navesti, na koga se stranka pritoži, pri kom in v katerem roku vloži pritožbo in koliko znaša zanjo taksa ter da lahko poda pritožbo tudi na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal ter da mora biti organ, pri katerem je potrebno vložiti pritožbo, naveden s polnim osebnim imenom in naslovom. Ker gre v danem primeru za konkreten postopek, ki bo zaključen z upravnim aktom (npr. odločbo) predlagamo, da počakate do izdaje le-tega, saj bo iz pouka o pravnem sredstvu razvidno kam lahko pritožbo pošljete. Za informacijo, na kateri račun lahko plačate takso, pa se obrnite na upravno enoto, ki je oz. bo odločbo izdala.

10.2 GRADBENE PARCELE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj je gradbena parcela?

Odgovor: Gradbena parcela je urbanistični pojem, ki je bil uzakonjen leta 2003. Pred tem je zakonodaja uporabljala termin funkcionalno zemljišče. Gre za zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Vprašanje: Ali obstaja kakršenkoli drug predpis, ki še ureja postopek določanja pripadajočega zemljišča?

Odgovor: Določitev pripadajočega zemljišča k stavbi ureja Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi.

Vprašanje: Ali je treba v primeru, da prostorski akt določa kot pogoj velikost gradbene parcele, zahtevati predhodno izvedbo parcelacije oziroma kje iskati pravno podlago za predhodno izvedbo parcelacije.

Odgovor: Predpisi o graditvi objektov ne vsebujejo določb o obvezni parcelaciji pred izdajo gradbenega dovoljenja. Kolikor to ni izrecno določeno v prostorskem aktu, za obvezno parcelacijo pred izdajo gradbenega dovoljenja ni nobene pravne podlage.

Vprašanje: Kaj storiti v primeru, ko prostorski akt določa minimalno velikost gradbene parcele?

Vprašanje: V prostorskih aktih občin je v veliko primerih določeno, da se objekti za lastne potrebe lahko gradijo le na gradbenih parcelah, ki pripadajo stavbi. Velikost gradbene parcele je na podlagi projektne dokumentacije določena z gradbenim dovoljenjem za osnovni objekt, katerega gradnja je že končana, prenehal pa je veljati tudi prostorski akt, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje za osnovni objekt. Na kakšen način se lahko poveča gradbena parcela k osnovnemu objektu.

Odgovor: Gradbene parcele ne določa pristojni upravni organ za izdajo gradbenega dovoljenja, pač pa jo oblikuje investitor v postopku parcelacije pri Geodetski upravi RS, ter pri tem upošteva določila prostorskega akta.

10.3 MINIMALNA KOMUNALNA OSKRBA

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali investitor lahko zagotovi komunalno oskrbo tudi na način, ki ga prostorski akt ne določa, če gre za način oskrbe, ki sledi napredku tudi na območju, na katerem velja občinski podrobni prostorski načrt?

Odgovor: Da, to velja tudi, če se območje ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom.

Vprašanje: Kaj se šteje pod samooskrbo objekta, ki sledi napredku tehnike?

Odgovor: V 24. členu Pravilnika o projektne dokumentaciji je določeno, da se za komunalno oskrbo, ki sledi napredku tehnike štejejo zlasti:

- alternativni sistemi oskrbe s pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja oziroma lastna oskrba prebivalcev s pitno vodo, kadar je glede na predpise o oskrbi s pitno vodo ta dovoljena,
- alternativni sistemi oskrbe z elektriko, kot je zagotavljanje elektrike s fotonapetostnimi ali vetrnimi sistemi,
- alternativni sistemi odvajanja odpadnih voda, kot so male čistilne naprave, nepretočne greznice in greznice glede na predpise o odvajanju odpadnih voda,
- alternativni sistemi zagotavljanja toplote, kot so decentralizirani sistemi na podlagi obnovljivih virov energije, soproizvodnja toplotne in električne energije ali toplotne črpalke.

Vprašanje: Ali zakonodaja omogoča, da si investitorji ne glede na določbe prostorskega akta na svojem stavbnem zemljišču zgradijo stanovanjsko stavbo z lastno čistilno napravo, kar bi zagotovilo samooskrbo objekta.

Odgovor: Da, če je to v skladu s predpisi s področja varstva okolja - Uredba o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07, 30/10).

Vprašanje: Kaj je zadnje stanje tehnike v zvezi z dostopom do javne ceste?

Odgovor: Pogoj »napredek tehnike« velja le za komunalno oskrbo, ki obsega oskrbo s pitno vodo, elektriko in odvajanje odpadnih voda, za zagotovitev dostopa do javne ceste pa si ni mogoče predstavljati, kaj bi lahko bil »napredek tehnike« v smislu zagotovitve samooskrbe objekta, zato v tem primeru ni relevanten.

Vprašanje: Ali lahko kapnica omogoča samooskrbo objekta in je s tem izpolnjen pogoj, da se sledi zadnjemu stanju tehnike?

Odgovor: Za komunalno oskrbo, ki sledi napredku tehnike se štejejo tudi alternativni sistemi oskrbe s pitno vodo, kot je zbiranje deževnice in sodobni načini filtriranja (24. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji). Da je dopustna oskrba s pitno vodo s kapnico, izhaja tudi iz Uredbe o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 88/12).

10.4 PODALJŠANJE GD

[na začetek](#)

Vprašanje: Gradbeno dovoljenje bo v kratkem poteklo, investitor še ni začel graditi. Ali je gradbeno dovoljenje možno podaljšati?

Odgovor: Pristojni organ za gradbene zadeve lahko v času veljavnosti gradbenega dovoljenja podaljša veljavnost gradbenega dovoljenja na zahtevo investitorja, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

Vprašanje: Gradbeno dovoljenje je poteklo. Ali je še možno vložiti vlogo za podaljšanje gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Ne. Vlogo za podaljšanje gradbenega dovoljenja je treba podati pred iztekom veljavnosti gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Kakšen je postopek za podaljšanje veljavnosti gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Investitor mora podati vlogo za podaljšanje gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu. Ta bo veljavnost gradbenega dovoljenja podaljšal z odločbo, ki jo izda v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank, če bo ugotovil, da gradbeno dovoljenje ni v nasprotju z izvedbenim prostorskim aktom, ki velja v času odločanja.

Vprašanje: Ali obstaja kakšen pogoj za podaljšanje gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Gradbeno dovoljenje se lahko podaljša, razen če se izvedbeni prostorski akt po izdaji gradbeno dovoljenje spremeni in bi bilo gradbeno dovoljenje v času podaljšanja v nasprotju s tem izvedbenim prostorskim aktom.

10.5 SONČNE ELEKTRARNE

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je treba za postavitve fotovoltaične elektrarne na strehi obstoječega objekta pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Montiranje naprav, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov energije in iz soprodukcije toplote in električne energije z visokim izkoristkom, se šteje za investicijska vzdrževalna dela (oziroma vzdrževanje objekta) in zanje ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, če so takšne naprave v skladu z Uredbo o energetske infrastrukture določene kot enostavne naprave (23.b člen Uredbe) in so izpolnjene tudi zahteve iz 23.a člena Uredbe. V kolikor katerikoli pogoj ni izpolnjen, je treba pred pričetkom gradnje pridobiti gradbeno dovoljenje. Montaža takšne naprave ne sme biti v nasprotju s prostorskimi akti.

Vprašanje: Kakšni so pogoji za postavitve manjše vetrnice z močjo 5 -10 kW, kje so določeni ter kakšna soglasja so potrebna in kdo jih izdaja?

Odgovor: Gradbeno dovoljenje za postavitve vetrnice ni potrebno v primeru, če gre za napravo, ki proizvaja električno energijo s pomočjo vetrne energije z nazivno električno močjo do vključno 50 kW ter če so izpolnjeni pogoji, ki jih določa Uredba o energetske infrastrukture v 23. a členu. Montiranje takšnih naprav se namreč šteje za investicijska vzdrževalna dela oziroma za vzdrževanje objekta, ki se glede na določbe ZGO-1 na obstoječih objektih lahko opravijo brez gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je za namestitve fotovoltaičnih modulov na obstoječe objekte: eno in večstanovanjske stavbe, objekte družbene javne infrastrukture (šole, vrtce, telovadnice,...) in tudi na druge nestanovanjske objekte (industrijske stavbe, hotele,...), treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

- Odgovor: Uredba o energetske infrastrukturi ne razlikuje med objekti glede na njihovo namembnost (stanovanjski, šole, hoteli...). Gradbenega dovoljenja za namestitev tovrstnih naprav ni treba pridobiti, če gre za naprave, ki so z Uredbo o energetske infrastrukturi določene kot enostavne naprave (23.b člen Uredbe) in so izpolnjene tudi zahteve iz 23.a člena Uredbe.
- Vprašanje: Ali je v primeru, ko se za izvedbo montaže fotovoltičnih naprav potrebne predhodne ojačitve obstoječe konstrukcije treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Da.
- Vprašanje: Ali je na določenem zemljišču, na katerem so stari zapuščeni vinogradi in vse propada, mogoča gradnja sončne elektrarne velikosti 1 MW?
- Odgovor: Da, če je s prostorskim aktom, ki velja na določenem območju, dopustna gradnja energetskih objektov.

10.6 SPREMEMBA GD

[na začetek](#)

- Vprašanje: V katerih primerih je treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Spremembo gradbenega dovoljenja mora pridobiti investitor v primeru, če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, pomeni spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev.
- Tudi kadar investitor, ki mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje, pred začetkom gradnje ali med gradnjo, prenese pravico graditi na drugo osebo, se sme na zahtevo te osebe gradbeno dovoljenje spremeniti. Novi investitor mora zahtevi za spremembo predložiti dokazilo o pravici graditi.
- Vprašanje: Kaj je treba priložiti k vlogi za spremembo gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Investitor mora k vlogi za spremembo gradbenega dovoljenja priložiti projekt, v katerem bo sprememba objekta projektno obdelana in h kateremu bodo pridobljena soglasja vseh pristojnih organov in organizacij, ki jih spremembe tangirajo (npr. če se spremenijo pogoji za priključitev objekta na vode komunalne infrastrukture je potrebno pridobiti nova soglasja upravljavcev vodov,...). Projekt mora biti izdelan tudi v skladu s prostorskimi akti, ki veljajo na območju posega.
- V primeru spremembe gradbenega dovoljenja zaradi spremembe investitorstva mora novi investitor k zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja priložiti le dokazilo o pravici graditi.
- Vprašanje: Kdaj se gradbeno dovoljenje lahko spremeni?
- Odgovor: Investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja in v času njegove veljavnosti.
- Vprašanje: Ali se gradbeno dovoljenje lahko spremeni v času poskusnega obratovanja?
- Odgovor: Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni do pridobitve uporabnega dovoljenja.
- Vprašanje: Kakšen je postopek za spremembo gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja. Če se nova odločba omeji na predlagane spremembe, jo pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem

ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja.

Če se sprememba gradbenega dovoljenja nanaša samo na spremembo investitorstva, se odločba izda po skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank.

Vprašanje: Koliko časa velja spremenjeno gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Če se gradbeno dovoljenje spremeni, ostane z izdajo odločbe o njegovi spremembi čas njegove veljavnosti nespremenjen.

Vprašanje: Ali je v primeru nujnih in upravičenih sprememb med gradnjo, ki jih narekujejo danosti in zahteve samega terena (lokalno slaba nosilnost in podobno) treba ustaviti gradnjo, narediti spremembo projekta in podati vlogo za spremembo GD?

Odgovor: Med gradnjo se včasih pojavijo okoliščine, ki zahtevajo spremembo projekta za izvedbo (PZI), včasih pa je obseg ali narava sprememb takšna, da PZI in PGD ne bi bila več skladna. V takšnih primerih je treba dela ustaviti in PGD dokumentacijo spremeniti ter pristojni organ prositi za spremembo gradbenega dovoljenja. Dela je za čas do pravnomočnosti novega gradbenega dovoljenja treba zaustaviti.

Vprašanje: Ali si v primeru, da se med gradnjo pojavijo spremembe, zaradi katerih je treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, in gradnje ne prekineš do pridobitve spremembe gradbenega dovoljenja, črnograditelj, čeprav imaš vseskozi namen in kasneje zadeve legalno urediš?

Odgovor: Razen izjem določenih v ZGO-1 je vsaka gradnja brez gradbenega dovoljenja nelegalna gradnja, gradnja v nasprotju z izdanim in veljavnim gradbenim dovoljenjem, pa je neskladna gradnja. Namera, da bo enkrat v prihodnosti stanje sanirano in gradbeno dovoljenje izdano, ne zadošča in ne opravičuje takšnega postopanja.

Vprašanje: Ali je treba za spremembo stanovanjsko – poslovnega objekta, za katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje za gradnjo po etažah 2K+P+3N, pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, če bi želeli objekt povečati v globino in višino tako, da nastane etažnost 4K+P+6V+TE. Objekt odstopa samo po večjem številu etaž, ostalo se ne spreminja – tlorisni gabarit, namembnost, kota pritličja, fasad, streha, lega objekta, gradbena linija, prometna ureditev, komunalna ureditev, velikost gradbene parcele.

Odgovor: Za navedeni primer je potrebno pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja oziroma novo gradbeno dovoljenje. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Kako spremeniti gradbeno dovoljenje za stavbo, v smislu investitorstva, glede na to, da je stavba v fazi gradnje, zgodila se je tudi parcelacija zemljišča, na katerem se nahaja gradnja?

Odgovor: Vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja novi investitor vloži pri upravni enoti, ki je izdala gradbeno dovoljenje, vlogi pa predloži dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo ter ostale listine, ki se nanašajo na spremembo.

V kolikor je bila opravljena parcelacija prvotnega zemljišča je potrebno vlogi priložiti tudi dokazila o izvedeni parcelaciji, ter dokazila da se zaradi parcelacije lokacijski pogoji niso spremenili oz. vsa dokazila, ki so potrebna za odločanje v konkretnem upravnem postopku, ki ga upravni organ vodi v skladu z določbami ZUP.

Vprašanje: Za kupca zemljišča z že pridobljenim gradbenim dovoljenjem je stanovanjska stavba po gradbenem dovoljenju prevelika. V kakšni meri se lahko hiša spremeni, ali se za spremembo lahko izbere drugega projektanta?

- Odgovor: V kolikor kupcu zemljišča pridobljeno gradbeno dovoljenje ne ustreza lahko PGD spremeni in pridobi spremembo gradbenega dovoljenja ali novo gradbeno dovoljenje. Prav tako investitor svobodno izbira projektanta.
- Vprašanje: Ali je treba v primeru, da je gradbeno dovoljenje pridobljeno za gradnjo zidane hiše, pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, če bi se odločili za montažno gradnjo?
- Odgovor: Ne. V takšnih primerih, ko se spreminja konstrukcija objekta, ne spreminjajo pa se lokacijski pogoji, za izpolnjevanje bistvenih zahtev odgovarja odgovorni projektant z izdelavo projekta za izvedbo in podpisom dokazila o zanesljivosti.
- Vprašanje: Ali lahko investitor, ki je med gradnjo delno spremenil oziroma povečal gabarite kletne etaže, pridobi spremembo gradbenega dovoljenja oziroma ali gre v takem primeru za dozidavo objekta?
- Odgovor: Dokler objekt ni zgrajen oziroma investitor zanj še ni pridobil uporabnega dovoljenja, takšne gradnje ni mogoče šteti kot dozidavo k obstoječemu objektu. Investitor mora v takem primeru zaprositi za spremembo gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja tudi v primeru, ko gre za zmanjšanje objekta, ker se en nivo kleti ne zgradi?
- Odgovor: Tudi v navedenem primeru mora investitor podati zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja, saj sprememba etažnosti za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, pomeni spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev.
- Vprašanje: Ali je mogoče gradbeno dovoljenje, ki je bilo izdano za izgradnjo več objektov, spremeniti tako, da bi za dva objekta od skupno petih prenesli investitorstvo na drugega investitorja?
- Odgovor: Da.
- Vprašanje: Ali mora investitor, ki zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja zaradi spremembe investitorstva, izkazati tudi pravico graditi na zemljišču, kjer poteka dostopna pot do objekta?
- Odgovor: Novi investitor mora za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja izkazati, da ima pravico dostopa. To pravico lahko izkazuje z lastninsko pravico na zemljišču, preko katerega poteka dostop, lahko pa tudi s stvarno pravico služnosti. Služnost lahko dokazuje z notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti z dokazilom o vložitvi predloga za vpis te pravice v zemljiško knjigo.
- Vprašanje: Ali je mogoče pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, če se je med tem spremenil prostorski izvedbeni akt, na podlagi katerega je bilo izdano gradbeno dovoljenje.
- Odgovor: Gradbeno dovoljenje se lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano in v kolikor predlagane spremembe ne vplivajo na lokacijske pogoje. V kolikor pa se med tem spremeni prostorski izvedbeni akt, ki te pogoje spremeni, je pa potrebno izdati novo gradbeno dovoljenje, kjer upravni organ v skladu z določili 66. člena ZGO-1 med drugim preverja ali je projekt izdelan v skladu z veljavnim prostorskim aktom.
- Vprašanje: V kolikšnem času upravni organ izda spremembo gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: V enem mesecu od prejema popolne vloge oz. v dveh, če ja za izdajo odločbe potreben poseben ugotovitveni postopek.
- Sprememba gradbenega dovoljenja se lahko izda v skrajšanem postopku, če se nova odločba omeji na predlagane spremembe, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave, oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja.

Sprememba gradbenega dovoljenja se izda po skrajšanem postopku tudi v primeru, če se sprememba nanaša samo na spremembo investitorstva.

Vprašanje: Ali je možna sprememba gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt?

Odgovor: Gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti. V primeru spremembe mora investitor pridobiti novo gradbeno dovoljenje za nezahtevni objekt.

10.7 SPREMEMBA NAMEMBNOSTI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj je sprememba namembnosti?

Odgovor: Sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa tako spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.

Vprašanje: Ali je za spremembo namembnosti potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov določa, da se z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, razen v primerih navedenih v tretjem in četrtem odstavku 4. člena zakona o graditvi objektov. Je pa treba najprej ugotoviti, ali predvidena dela, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, sploh predstavljajo takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico. Pri presoji, ali gre za povečanje vpliva objekta na okolico, je treba dokazati, da se vplivi na okolico zaradi spremembe namembnosti niso povečali. Za dokazovanje v skladu z določbami zakona o splošnem upravnem postopku štejejo vsi dokazi, ki so primerni za ugotavljanje stanja stvari in kar ustreza posameznemu primeru, zlasti pa listine, priče, izjave strank, ogledi, izvedenci.

Vprašanje: Pridobili smo gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti. Ali moramo čakati na pravnomočnost gradbenega dovoljenja, preden začnemo z deli?

Odgovor: Z deli, ki so v zvezi s spremembo namembnosti, se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Lahko pa investitor na lastno odgovornost začne z deli tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, če se namembnost spreminja v enostanovanjskih stavbah.

Odgovor: Ne.

Vprašanje: Ali so primeri, ko gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti ni potrebno, ne glede na to ali se povečajo vplivi na okolico.

Odgovor: Gradbenega dovoljenja ni treba v nobenem primeru pridobiti, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov (v nadaljnjem besedilu: CC-SI), spremeni:

- znotraj skupine upravnih in pisarniških stavb;
- znotraj razreda trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče ali bencinski servis;
- iz upravne in pisarniške stavbe v trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče in bencinski servis;
- iz gostinske stavbe, razen iz hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev in druge stavbe za kratkotrajno nastanitev, v upravno in pisarniško stavbo ali trgovsko in drugo stavbo za storitvene dejavnosti, razen če se spremeni v sejensko dvorano, razstavišče ali bencinski servis.

Vprašanje: Ali so primeri, ko je gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti v vsakem primeru potrebno, tudi če se ne povečajo vplivi na okolico.

Odgovor: Vedno gre za spremembo namembnosti, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, če se objekt ali del objekta glede na svoj namen po CC-SI spremeni v:

- zabaviščni park ali podoben zabaviščni objekt;
- stavbo za kulturo in razvedrilo;
- skladišče ali odlagališče odpadkov;
- bencinski servis;
- trgovinsko skladišče z namenom prodaje;
- gostinsko stavbo.

Vprašanje: Ali so predpisani kakšni pogoji za spremembo namembnosti, za katero ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Taka sprememba ne sme biti v nasprotju s prostorskim aktom, prav tako ne sme biti v nasprotju z gradbenimi predpisi, če dela v zvezi s spremembo namembnosti vplivajo na predpisane bistvene zahteve.

Vprašanje: Ali je treba k vlogi za spremembo namembnosti priložiti gradbeno dovoljenje za obstoječ objekt?

Odgovor: Ne, pač pa je treba v vlogi navesti številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1966.

10.8 VELJAVNOST GD

[na začetek](#)

Vprašanje: Koliko časa velja gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v določenem roku. Rok je odvisen od vrste objekta, ki ga investitor gradi in sicer:

- v primeru zahtevnega objekta: v treh letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru manj zahtevnega objekta: v dveh letih po njegovi pravnomočnosti;
- v primeru spremembe namembnosti, nezahtevnega in enostavnega objekta: v enem letu po njegovi pravnomočnosti

Vrste objektov so določene z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost.

Vprašanje: Investitor je pričel z gradnjo v roku, ki je naveden v gradbenem dovoljenju. Gradnja je zastala. Ali je treba gradbeno dovoljenje podaljšati?

Odgovor: Ne.

Vprašanje: Ali spremembe izvedbenega prostorskega akta vplivajo na veljavno gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Ne. Gradnja se izvede skladno z veljavnim gradbenim dovoljenjem, ne glede na kasnejše spremembe, dopolnitve ali nadomestitve izvedbenega prostorskega akta.

11.1 GRADNJA SPLOŠNO

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali je na zemljišču, ki je z občinskim odlokom opredeljen za individualno gradnjo – gosta pozidava, dovoljeno graditi večstanovanjske stavbe, npr. manjše bloke?

Odgovor: Manjšega bloka ni mogoče šteti za individualno gradnjo.

Vprašanje: Kakšna dokumentacija je potrebna za obnovo hiše, kjer se bo zamenjala strešna kritina in žlebovi in ali je za taka dela potrebno pridobiti GD?

Odgovor: Zamenjava strešne kritine in zamenjava žlebov s katero se ne posega v konstrukcijo objekta šteje za vzdrževanje objekta, za katera ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, zato tudi dokumentacija za taka dela ni predpisana. V kolikor pa gre za zamenjavo celotnega ostrešja (konstrukcije) in kritine, pa je za tak poseg treba pred pričetkom del pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje.

- Vprašanje: Katera so minimalna opravila (pripravljalna dela, zakoličba, izkop), ki določajo, da se je gradnja po gradbenem dovoljenju pričela?
- Odgovor: Pogoje za začetek izvajanja del določa 82. člen ZGO-1, med njimi so ureditev gradbišča in postavitve gradbiščne table, vodenje gradbenega dnevnika, v določenih primerih tudi prijava gradbišča inšpekciji za delo. Gradnja se torej začne, ko je na zemljišču urejeno gradbišče in se dejansko začne z gradnjo - npr. temeljev, ali izkopom gradbene jame. Sečnja dreves še ne pomeni začetka gradnje, praviloma tudi ne zemeljski izkop ali nasipavanje zemljišča. Prav tako začetka gradnje ne predstavlja zakoličba, saj se ta, skladno z določbami 80. člena ZGO-1 izvede pred začetkom gradnje.
- Vprašanje: Koliko kvadratnih metrov mora obsegati površina na kateri se gradi?
- Odgovor: ZGO-1 ne določa površine na kateri se lahko gradi. Takšne zahteve lahko določa prostorski izvedbeni akt, ki velja na konkretnem zemljišču. Informacijo o tem pridobite na pristojni občini.
- Vprašanje: Kolikšna je minimalna velikost zemljišča za gradnjo stanovanjske stavbe?
- Odgovor: ZGO-1 takih omejitev ne določa. Takšna omejitev lahko izhaja iz določb veljavnega prostorskega akta. Informacijo o tem pridobite na pristojni občini.
- Vprašanje: Ali se lahko postavi objekt brez urejenega dovoza oz. ali se lahko do objekta spelje cesta, po zemljišču, ki je najboljše kmetijsko zemljišče?
- Odgovor: Gradbeno dovoljenje se ne sme izdati, če ni zagotovljen dovoz do objekta, dovoz pa se lahko omogoči samo tam, kjer je v skladu s prostorskim aktom to možno.
- Vprašanje: Ali mora biti širina dovozne poti 3,5 m tako kot v Mariboru, enaka po vsej Sloveniji?
- Odgovor: ZGO-1 in njemu pripadajoči podzakonski akti ne določajo širine dovozne poti. Takšen pogoj lahko izhaja iz občinskih predpisov, ki pa jih sprejme vsaka občina za natančno določeno območje posebej, širine cest pa določajo tudi predpisi o gradnji cest.
- Vprašanje: Ali je treba za pripravljala dela (izgradnja podpornega zidu) imeti kakšno dovoljenje?
- Odgovor: ZGO-1 in na njem sloneči predpisi ne definirajo pojma pripravljalnih del. Podporni zidovi – škarpe so sicer lahko enostavni ali nezahtevni objekti, glede na višinsko razliko med zemljišči, kot je to določeno v Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Višji podporni zid pa je manj zahtevni objekt. Pred gradnjo nezahtevnega ali manj zahtevnega zidu je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.
- Vprašanje: Ali je možno upoštevati del sosednjega kmetijskega zemljišča, ki je sicer v lasti investitorja v skupno površino »gradbene parcele«, za katero je predpisan faktor pozidanosti 40%, investitor pa je ta faktor na zemljišču, ki je zazidljivo presegel?
- Odgovor: Ne. ZGO-1 določa, da gradbena parcela pomeni zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Le za zazidljiva zemljišča pa je mogoče šteti, da bodo ves čas uporabe objekta služile temu objektu.
- Vprašanje: Ali se lahko v okviru rekonstrukcije obstoječi objekt poruši ter zgradi na istem mestu objekt manjšega tlorisa in se mu doda kletne etaže, tako da volumen novega objekta ne preseže 10% volumske povečave obstoječega objekta?
- Odgovor: V kolikor se objekt v celoti poruši, na njegovem mestu pa se zgradi nov objekt, ne gre za rekonstrukcijo objekta, pač pa za rušenje in novogradnjo.
- Vprašanje: Kaj storiti, ko se stanje v naravi ne pokriva z zemljiškokatastrskim prikazom?

- Odgovor: Zemljiškokatastrski prikaz služi po določbah Zakona o evidentiranju nepremičnin prikazovanju oblike in medsebojne lege parcel, ki pa je zgolj informativen in se ne sme neposredno uporabljati za ugotavljanje poteka mej. Predlagamo, da pristopite k postopku urejanja mej s katerim se urejajo in evidentirajo meje ali deli meja parcel.
- Vprašanje: Je treba tudi pri gradnji nezahtevnih objektov opraviti zakoličbo objekta?
- Odgovor: Ne. Elementi za zakoličbo so določeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (18. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji). Pri nezahtevnih objektih ni projektne dokumentacije, zahtevk se vloži na obrazcu z osnovnimi podatki o legi objekta na zemljišču z navedbo odmikov od parcelnih meja.
- Vprašanje: Ali je potrebno gradbeno dovoljenje za spremembo enega stanovanja v tri manjša, pri čemer se ne posega v konstrukcijo objekta niti v obstoječo napeljavo, saj so sanitarije že ločene, stanovanje pa že sedaj nima parkirnega mesta?
- Odgovor: Za izvedbo takšnih del je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.
- Vprašanje: Ali spada vgradnja dvigala v trgovskem kompleksu znotraj ene trgovine med vzdrževalna dela?
- Odgovor: Vgradnja dvigal se šteje za rekonstrukcijo, če se posega v konstrukcijske elemente obstoječega objekta in je zanj treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Če pa posega v konstrukcijo ni, se šteje vgradnja za vzdrževanje objekta.
- Vprašanje: Ali je pred izvedbo rekonstrukcije objekta poškodovanega v požaru treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Vprašanje: Ali je za gradnjo balkona treba pridobiti gradbeno dovoljenje in kje je balkon sploh definiran?
- Odgovor: Balkon je definiran v točki 4.10 slovenskega standarda SIST ISO 6707-1 kot "dostopen prostor, ki sega iz fasade stavbe". Ker se ga povezuje z osnovno konstrukcijo stavbe, je za njegovo gradnjo treba pridobiti gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo.
- Vprašanje: Ali je možna izvedba dveh projektov in pridobitev dveh gradbenih dovoljenj za dva enostanovanjska objekta na eni zemljiški parceli – vsako zemljišče z gradnjo predstavlja del iste zemljiške parcele?
- Odgovor: ZGO-1 ne določa omejitev koliko objektov (ločenih dovoljenj) je možno zgraditi na eni zemljiški parceli. Takšna omejitev lahko izhaja iz določb veljavnega prostorskega akta.
- Vprašanje: Ali je gradnjo nove frčade šteti za nadzidavo ali rekonstrukcijo strehe?
- Odgovor: ZGO-1 pojma prizidava in nadzidava natančneje ne definira. Slovenski standard SIST ISO 6707-1 definira frčado, kot okno, ki izstopa in površine strehe. Frčado ni mogoče enačiti z nadzidavo.
- Vprašanje: Ali je treba zaradi gradnje prizidka k že zgrajenemu objektu, pri izdaji gradbenega dovoljenja ugotavljati tudi pogoj glede zagotovitve minimalne komunalne oskrbe?
- Odgovor: V primeru gradnje s katero se spreminja način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe ali povečuje moč priključkov je treba pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotavljati tudi način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe objekta.
- Vprašanje: Ali se lahko izvajanje gradbenih del, kot je rušenje objektov in gradnja novih objektov, izvaja brez napisa oziroma označitve gradbišča?
- Odgovor: Investitor mora z gradbiščno tablo označiti gradbišče pred začetkom del pri vseh gradnjah, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje.
- Vprašanje: Kakšno dovoljenje je potrebno pri adaptaciji poslovnega objekta v študentski dom z

desetimi stanovanji

- Odgovor: Gre za spremembo namembnosti objekta in/ali za rekonstrukcijo objekta, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje.
- Vprašanje: Ali je v primeru gradnje večstanovanjskega bloka za trg po načinu »ključ na roke« dopustno opustiti vodenje knjige obračunskih izmer?
- Odgovor: Obveznost vodenja gradbenega dnevnika na gradbišču izhaja iz 82. člena ZGO-1, ki ga je treba voditi za vse zahtevne in manj zahtevne objekte za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje. ZGO-1 predpisuje obveznost vodenja knjige obračunskih izmer v primeru, kjer so cene v pogodbi določene za mersko enoto posameznih del.
- Vprašanje: Po nakupu stanovanjskega objekta ugotavljate, da ta ni izveden skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, zato sprašujete, kaj lahko storite?
- Odgovor: Problemi, ki izhajajo iz razmerja med kupcem in prodajalcem objekta, sodijo na področje civilnega prava - spore v zvezi s tem rešuje pristojno civilno sodišče. Goljufija je kaznivo dejanje po Kazenskem zakoniku in se preganja po pravilih kazenskega postopka.
- Vprašanje: Ali določba četrtega odstavka 45. člena ZGO-1 v kateri je navedeno, da »odgovorni vodja PGD pri izvajanju gradnje objekta, ki ga je projektiral, nadzoruje, ali se gradnja izvaja v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja« pomeni, da odgovorni vodja PGD lahko nadzoruje gradnjo ali da mora nadzorovati gradnjo?
- Odgovor: Navedena določba uvaja možnost projektantskega nadzora. V kakšni meri bo odgovorni vodja PGD to možnost opravil, je stvar medsebojnih razmerij oziroma pogodbe med investitorjem in projektantom. Vsekakor mora odgovorni vodja PGD po končani gradnji podpisati tudi Dokazilo o zanesljivosti objekta, v kateri poda izjavo, da je izvedeni objekt skladen s PGD.
- Vprašanje: Kaj so zaključna gradbena dela?
- Odgovor: Teh del ne opredeljuje ZGO-1 temveč Pravilnik o tehničnih normativih za projektiranje in izvajanje zaključnih del v gradbeništvu, ki je delno še v uporabi. Pravilnik po načinu izvajanja in uporabljenem materialu ta dela deli na teracerska, fasaderska, kamnoseška, mavčarska, keramična, slikarska, plaskarska, tapetarska, dela pri polaganju podov, parketarska, izolacijska, ključavničarska, kleparska, mizarska, roletarska, steklarska, dela pri protikorozizijski zaščiti, delampri izdelavi spuščениh stropov in lahkih pregrad.

11.2 NADOMESTNA GRADNJA

[na začetek](#)

- Vprašanje: Kaj je nadomestna gradnja?
- Odgovor: Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07, ZGO-1b) je med definicijami v 2. členu pri opredelitvi vrst gradenj črtal pojem »nadomestna gradnja«. S tem je bila ukinjena tudi možnost, da se gradbeno dovoljenje glasi na nadomestno gradnjo. Ker pa prostorski akti vsebujejo pojem »nadomestna gradnja«, je bilo v prehodnih določbah (123. člen ZGO-1b) določeno, da, če je v prostorskem aktu navedeno, da se lahko izvaja samo nadomestna gradnja, to ne glede na določbe v prostorskem aktu pomeni, da se lahko obstoječi objekt odstrani in na mestu poprej odstranjenega objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu.

V kolikor prostorski akt omogoča samo nadomestno gradnjo to pomeni, da glede pogojev gradnje veljajo najprej določbe 123. člena ZGO-1, glede pogojev, ki jih Zakon o graditvi objektov za nadomestne gradnje ne določa, pa poleg tega tudi določbe prostorskega akta, ki ureja nadomestne gradnje.

V primeru, da prostorski akt poleg določb o nadomestni gradnji, vsebuje tudi določbe o odstranitvi objekta in gradnji novega objekta, ki so milejše, se lahko uporabijo te določbe.

- Vprašanje: Ali je možna nadomestna gradnja na lokaciji, ki se nahaja na sosednji parceli, ki je 80 m oddaljena od lokacije obstoječe legalne stare zgradbe, ki bi jo porušili. Nadomestna gradnja ima zagotovljene komunalne priključke, česar pri stari zgradbi ni.
- Odgovor: Dopustnost nameravane gradnje novega objekta in odstranitev starega objekta je odvisna od tega, kakšne so določbe prostorskega akta občine, ki ureja konkretna zemljišča. V kolikor je v prostorskem aktu navedeno, da se lahko izvaja samo nadomestna gradnja, to ne glede na določbe v prostorskem aktu pomeni, da se lahko obstoječi objekt odstrani in na mestu poprej odstranjenega objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu (123. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov - Uradni list RS, št. 126/07, ZGO-1b). V primeru, da prostorski akt poleg določb o nadomestni gradnji, vsebuje tudi določbe o odstranitvi objekta in gradnji novega objekta, ki so milejše, se lahko uporabijo te določbe.
- Vprašanje: Ali je lahko nadomestna gradnja manjše velikosti in v manjšem delu zamaknjena stran od cestnega telesa kot prvotni objekt?
- Odgovor: 123. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07, ZGO-1b) prepoveduje oziroma onemogoča, da bi se kot nadomestne gradnje, ki so sicer pojmovno uporabljene v prostorskih aktih, izvajale gradnje, ki so glede na gabarite drugačne od obstoječih objektov, ki se z nadomestno gradnjo nadomeščajo. To pomeni, da ne smejo biti gabariti niti manjši niti večji od obstoječega objekta. Nadomestni objekt tudi ne sme biti na drugem mestu kot obstoječi objekt ali z drugo namembnostjo, ne glede na določbe prostorskega akta, ki bi to morebiti v smislu nadomestne gradnje dopuščal. V primeru, da prostorski akt poleg določb o nadomestni gradnji, vsebuje tudi določbe o odstranitvi objekta in gradnji novega objekta, se lahko uporabijo te določbe.
- Vprašanje: Ali se nadomestna gradnja dopušča le v primeru, ko je v izvedbenem aktu dopuščena le nadomestna gradnja in kako v primeru, ko izvedbeni akt dopušča nadomestno gradnjo in novo gradnjo z oblikovalskimi določbami?
- Odgovor: Nadomestna gradnja je možna v vsakem primeru, če to dopušča prostorski akt, ne glede na to, da poleg tega dopušča tudi novo gradnjo, rekonstrukcije in podobno. Nadomestne gradnje ni mogoče izvesti z drugačnimi gabariti, z drugo namembnostjo ali na drugem mestu kot stoji objekt, ki se nadomešča, razen če prostorski akt dopušča tudi novo gradnjo pod drugimi pogoji. V primeru da se določeni oblikovalski pogoji lahko izpolnijo pri nadomestni gradnji, lahko investitor seveda uporabi te določbe in je možna gradnja v skladu s temi določbami.
- Vprašanje: Ali je pri nadomestni gradnji potrebno upoštevati določbe izvedbenega akta glede faktorja zazidanosti, faktorja zazelenitve, odmikov – posledično pridobitev soglasij za manjši odmik, če se striktno upošteva določba 123. člena?
- Odgovor: Glede na pogoje iz 123. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07, ZGO-1b), o nespremenjeni lokaciji, velikosti in namembnosti objekta soglasij za manjši odmik ni treba pridobiti. Pri nadomestni gradnji ni treba upoštevati določb prostorskega akta glede faktorja zazidanosti ali faktorja zazelenitve, je pa treba upoštevati morebitne ostale pogoje prostorskega akta (barve fasade, kritine, ...).
- Vprašanje: Ali se lahko projektira in izvede objekt, ki je tlorisnega in višinskega gabarita večji od odstranjenega objekta (seveda v mejah določb prostorskega akta), če je v prostorskem aktu navedeno, da so dopustne nadzidave, prezidave, dozidave, nadomestne gradnje in novogradnje objektov.
- Odgovor: Če je v prostorskem aktu navedeno, da se lahko izvaja samo nadomestna gradnja, to ne glede na določbe v prostorskem aktu pomeni, da se lahko obstoječi objekt odstrani in na mestu poprej odstranjenega objekta postavi nov objekt, ki je po velikosti in namembnosti enak odstranjenemu objektu.
V kolikor prostorski akt poleg določb o nadomestni gradnji vsebuje tudi določbe o odstranitvi objekta in gradnji novega objekta, ki so milejše, se lahko uporabijo te določbe.
- Vprašanje: Investitor je pred leti pridobil gradbeno dovoljenje za rušitev več kmetijskih objektov ter

gradnjo nadomestnega objekta – hleva v neposredni bližini mesta rušitve (čez cesto). Investitor je objekte porušil, zgradil nadomestni hlev in zanj pridobil uporabno dovoljenje. Ali lahko investitor sedaj pridobi gradbeno dovoljenje še za nov objekt na mestu porušениh objektov?

Odgovor: V primeru, da obstoječega objekta ni več, ne moremo govoriti o nadomestni gradnji, temveč o novogradnji na lokaciji, kjer je nekoč bil drug objekt. Investitor lahko pridobi gradbeno dovoljenje na tej lokaciji le, če prostorski akt, ki ureja predmetno lokacijo, dopušča novogradnjo.

11.3 SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj je lokacijska informacija ?

Odgovor: Lokacijska informacija je potrdilo iz uradne evidence, ki vsebuje:

- podatke o namenski rabi prostora (npr. stanovanjska raba, poslovna cona, kmetijsko zemljišče, gozd ipd.),
- lokacijske in druge pogoje, ki jih določata občinski prostorski načrt ali občinski podrobni prostorski načrt (predpisana velikost objektov, odmiki, oblikovanje objektov ipd.) ter
- podatke o prostorskih ukrepih (prepoved parcelacije, promet z zemljišči, začasna prepoved gradnje ipd.), ki veljajo na določenem območju.

Vprašanje: Ali se skladnost projekta s prostorskim aktom ugotavlja po pretežni namembnosti objekta ali pa je potrebno skladnost ugotavljati glede na posamezne dele objekta.

Odgovor: Projekt mora biti v celoti skladen z določbami prostorskega akta, pri čemer se upošteva tako pretežna namembnost objekta, kot posameznih delov.

Vprašanje: Kdo je v postopku izdajanja gradbenega dovoljenja, dolžan preveriti skladnost nameravane gradnje s prostorskimi izvedbenimi akti.

Odgovor: To je dolžan preveriti in ugotoviti tisti upravni organ za gradbene zadeve, ki vodi postopek izdaje gradbenega dovoljenja.

12.1 INŠPEKCIJSKE ZADEVE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kdo je dolžan preveriti ali je določena gradnja, ki se izvaja, ustrezna?

Odgovor: Ali so v konkretnem primeru izpolnjeni pogoji za začetek gradnje, ali se določena gradnja izvaja skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, ali so izpolnjeni pogoji za začetek uporabe določenega objekta in ali se dela, za katera ni treba pridobiti dovoljenj po ZGO-1 izvajajo v skladu s prostorskimi akti in gradbenimi predpisi, nadzoruje gradbeni inšpektor v okviru inšpekcijskega nadzorstva (145. člen ZGO-1).

Vprašanje: Kaj storiti če lastnik sosednjega stanovanja v večstanovanjski hiši brez kakršnihkoli obvestil ali vprašanj, pobarva fasado, podre drvarnico in začne zidati garažo.

Odgovor: Nadzor nad tem, ali so izpolnjeni pogoji za začetek gradnje in ali se gradnja oziroma sprememba namembnosti izvaja skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, izvaja gradbena inšpekcija.

Vprašanje: Ali je možen priklop na električno omrežje, če za objekt investitor nima pridobljenega gradbenega dovoljenja in je bila izdan inšpekcijski ukrep?

Odgovor: ZGO-1 v 158. členu določa, da je v zvezi z gradnjo, objektom ali delom objekta, glede katerih je po določbah zakona izrečen inšpekcijski ukrep zaradi nedovoljene gradnje, prepovedana izvedba komunalnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture (električno omrežje, vodovodno omrežje,...). Priklop objekta na električno omrežje bo mogoč, če bo za objekt pridobljeno gradbeno dovoljenje.

- Vprašanje: Ali se za inšpekcijski postopek za nelegalno gradnjo lahko upošteva dejstvo, da občina pripravlja nov prostorski akt, s katerim želi v čim večji meri omogočiti legalizacijo?
- Odgovor: Gradbeni inšpektor vodi upravne inšpekcijske postopke samostojno in neodvisno, v skladu z veljavno zakonodajo. Dokler v prostorskih aktih ni pravne podlage za legalizacijo obstoječih nelegalnih gradenj in zato zanje ni možna izdaja gradbenih dovoljenj, takšni objekti ostajajo v skladu z veljavno zakonodajo nelegalni in so podvrženi inšpekcijskim ukrepom, tudi rušenju. Inšpekcija ne glede na možnost legalizacije upošteva pri izvajanju nadzora, izrekanja ukrepov in izvršitvi odločb, kar imajo določeno v prioritetah dela, ki so objavljene na spletnih straneh inšpekcije.
- Vprašanje: Zaradi prenove poslovnega prostora v pritličju večstanovanjske stavbe smo izpostavljeni nevzdržnemu hrupu in vibracijam. Kdo nam lahko pomaga?
- Odgovor: Nadzor nad tem ali se objekt gradi tako, da zagotavlja zanesljivost in izpolnjuje bistvene zahteve po ZGO-1 (mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, zaščite pred hrupom....), izvaja gradbeni inšpektor, v delu, ki se nanaša na izpolnjevanje pogojev v okoljski zakonodaji, pa okoljski inšpektor.
- Vprašanje: Kdo lahko sproži postopek za ugotovitev kršitev, ali je pritožba upravičena in kakšne so lahko posledice za izvajalca in za investitorja v primeru, da izbrani izvajalec gradnje zahtevnega objekta ne izpolnjuje pogojev po Zakonu o graditvi objektov, oziroma ima uradno določenega kot odgovornega vodjo del neustrezno osebo, vodja del pa tudi nima strokovnega izpita in ni član IZS, prav tako nima dovolj izkušenj, zato je organizacija del slaba, kakovost izvedenih del slaba, rok izvedbe del vprašljiv, na pisne pripombe ni pravega odziva in namena, da se odpravi ugotovljene napake.
- Odgovor: Prijavo pristojnim inšpekcijskim službam oziroma gradbeni inšpekciji lahko poda kdorkoli, o upravičenosti prijave oziroma o tem, ali je do kršitve dejansko prišlo, pa presoja gradbeni inšpektor, ki dobi konkretno zadevo v pristojno reševanje.
- Same kvalitete izvedenih del, ki ne temelji na gradbenotehničnih predpisih, gradbeni inšpektor ne ugotavlja, temveč je to stvar civilnopravnih razmerij med investitorjem, izvajalcem in nadzornikom.
- Vprašanje: Ali lahko začasna betonarna, ki trenutno ne služi namenom gradbišča, pač pa oskrbi drugih gradbišč z betonom, deluje brez gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Začasna betonarna, postavljena na določenem gradbišču, je lahko namenjena izključno potrebam te gradnje. Če prihaja do izkoriščanja betonarne tudi v druge namene, je za sankcioniranje odgovoren Inšpektorat RS za okolje in prostor.
- Vprašanje: Ali za občinske prekrškovne organe veljajo določbe glede smeri izobrazbe na področju inšpekcij, kot jih določa Zakon o graditvi objektov, ali to velja le za državno inšpekcijo?
- Odgovor: Pogoji za gradbene inšpektorje, ki so določeni v 144. členu ZGO-1 veljajo izključno za državno gradbeno inšpekcijo. Naloge gradbene inšpekcije po 26. členu ZGO-1 namreč opravljajo izključno gradbeni inšpektorji inšpektorata v sestavi Ministrstva za okolje in prostor, torej Inšpektorata RS za okolje in prostor.
- Vprašanje: Ali neskladnost gradnje zastara z vpisom v zemljiško knjigo oziroma ali je sploh kakršenkoli zastaralni rok za inšpekcijsko ukrepanje v zvezi z neskladno gradnjo?
- Odgovor: Po predpisih o graditvi objektov zastaralni rok za ukrepanje pri neskladni gradnji ne obstaja, prav tako neskladna gradnja ne zastara z vpisom v zemljiško knjigo.
- Vprašanje: Kaj se zgodi v primeru, če je objekt, ki je še v fazi dokončevanja gradbenih zaključnih del in še nima uporabnega dovoljenja, pač pa ima samo pravnomočno gradbeno dovoljenje brez tehničnega prevzema, lastnik objekta pa že oddaja del takšnega objekta najemniku, ki v manjšem delu opravlja pisarniško dejavnost?
- Odgovor: Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisano gradbeno dovoljenje, je potrebna

pridobitev uporabnega dovoljenja. Če se objekt uporablja brez predpisanega uporabnega dovoljenja, lahko gradbeni inšpektor v skladu s predpisi o graditvi objektov prepove uporabo objekta, kršitelja pa kaznuje za prekršek.

Vprašanje: Ali lahko anonimna oseba opozori pristojnega gradbenega inšpektorja na gradnjo za katero obstaja sum na nelegalno oziroma nevarno gradnjo, zato, da le – ta začne inšpekcijski postopek po uradni dolžnosti in na kateri organ je treba takšno opozorilo poslati.

Odgovor: Inšpekcijsko prijavo je treba nasloviti na območno enoto Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor (gradbena inšpekcija), kjer se nelegalna ali nevarna gradnja nahaja, v prijavi pa je treba navesti dovolj konkretnih podatkov predvsem o lokaciji objekta, da lahko inšpektor preveri, kaj je na stvari. Gradbeni inšpektor mora v skladu s 24. členom Zakona o inšpekcijskem nadzoru obravnavati tudi anonimne prijave, razen če iz okoliščin izhaja sum, da so prijave neresne oziroma lažne. Inšpektor je v skladu z ZIN prav tako dolžan varovati tajnost vira prijave in vira drugih informacij, na podlagi katerih opravlja inšpekcijski nadzor.

Vprašanje: Kdaj nastane odgovornost projektanta za prekršek, če pri projektiranju kršijo oziroma ne upoštevajo določb prostorskega akta ter Zakona o graditvi objektov ter na njegovi podlagi izdanih podzakonskih predpisov, ki se nanašajo na projektiranje?

Odgovor: Za morebitni inšpekcijski nadzor nad izvajanjem določb ZGO-1 oziroma kršitvami projektantov oziroma odgovornih projektantov so pristojni gradbeni inšpektorji.

Za skladnost projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja z veljavnimi prostorskimi akti je odgovoren tudi pristojni upravni organ za gradbene zadeve, ki je izdal gradbeno dovoljenje. Ta je dolžan pri izdajanju gradbenega dovoljenja preveriti, ali je nameravana gradnja oziroma projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, skladna z veljavnim prostorskim aktom. V tem smislu mora torej pristojni upravni organ za gradbene zadeve ukrepati tako, da v primeru ugotovljenega neskladja nameravane gradnje z veljavnimi prostorskimi akti ne izda gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je gradbeni inšpektor pristojen tudi za nadzor nad že zgrajenimi objekti, ki že imajo uporabno dovoljenje, torej pri vzdrževanju objektov?

Odgovor: Da.

13.1 UPORABNO DOVOLJENJE SPLOŠNO

[na začetek](#)

Vprašanje: Kakšno dokumentacijo mora investitor predložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja?

Odgovor: Predložiti mora projekt izvedenih del (PID), geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji, dokazilo o zanesljivosti objekta in druga dokazila, če jih za tako vrsto objektov določa gradbeno dovoljenje ali poseben zakon. V primeru zahtevnih objektov še navodila za obratovanje in vzdrževanje, če je tako predpisano pa še program prvih meritev obratovalnega monitoringa.

Vprašanje: Kakšno dokumentacijo mora investitor predložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja pri enostanovanjski stavbi?

Odgovor: Predložiti mora geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji ter izjavi projektanta in nadzornika, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi.

Vprašanje: Kakšno dokumentacijo mora investitor predložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja pri objektih zgrajenih zaradi preprečitve naravne oziroma druge nesreče?

Odgovor: Predložiti mora geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji ter načrt obstoječega stanja z načrtom gradbenih konstrukcij s statičnim izračunom.

Vprašanje: Kakšno dokumentacijo mora investitor predložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja pri spremembi namembnosti?

- Odgovor: Predložiti mora izjavo odgovornega vodje PGD, da so v objektu ali delu objekta, ki se mu je spremenila namembnost izpolnjene vse bistvene zahteve.
- Vprašanje: Kakšno dokumentacijo mora investitor predložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja pri »legalizaciji«?
- Odgovor: Predložiti mora projekt izvedenih del (PID), geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji in druga dokazila, če jih za tako vrsto objektov določa gradbeno dovoljenje ali poseben zakon ter izjavo odgovornega vodje PGD, da so za objekt izpolnjene vse bistvene zahteve.
- Vprašanje: Kako pridobiti uporabno dovoljenje za objekt (kotlovnico), za katerega ni bilo izdano gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Če za gradnjo objekta ni bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje se tudi uporabnega dovoljenja ne pridobi.
- Vprašanje: Ali se na podlagi investicijsko vzdrževalnih del, saj posegi v nosilno konstrukcijo niso bili predvideni niti izvedeni, lahko pridobi uporabno dovoljenje?
- Odgovor: V ZGO-1 je določeno, da se redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in redna vzdrževalna dela v javno korist lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja, zato se uporabno dovoljenje ne pridobiti.
- Vprašanje: Ali je upravna enota dolžna pred imenovanjem komisije za tehnični pregled pregledati dokumentacijo, ki jo investitor predloži ob zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja?
- Odgovor: Upravni organ mora pred imenovanjem komisije za tehnični pregled vsaj formalno pregledati predloženo dokumentacijo, da se lahko odloči o nadaljevanju postopka.
- Vprašanje: Katera zakonodaja postavlja merila in kriterije, da nekdo postane izvedenec, strokovnjak oziroma ekspert za tehnični pregled?
- Odgovor: Izvedenci oz. strokovnjaki se imenujejo na podlagi Zakona o splošnem upravnem postopku, ki določa, da se za izvedence določijo osebe ali organizacije, ki imajo strokovno znanje, ki je potrebno za razjasnitev stanja stvari.
- Vprašanje: Je naloga imenovanih izvedencev v komisijo za tehnični pregled preverjanje kvalitete izvedenih del ali napak pri izvedb?
- Odgovor: Naloga komisije na tehničnem pregledu so določene v 95. členu ZGO-1. Naloga imenovanih strokovnjakov naj bi bile predvsem preverjanje ustreznosti listin, ki so sestavni del dokazila o zanesljivosti objekta, ki dokazujejo, da je objekt, ki je predmet tehničnega pregleda izveden v skladu z gradbenimi predpisi in s pogoji, določenimi za gradnjo ter da so bili preprečeni oziroma omejeni vplivi, ki jih objekt utegne povzročiti pri uporabi in izvedenih del.
- Vprašanje: Mora pristojni upravni organ v komisijo za tehnični pregled imenovati dodatne strokovnjake za vsak objekt?
- Odgovor: Ne, upravni organ lahko opravi tehnični pregled sam. Strokovnjaki naj bi se v komisijo za tehnični pregled imenovali predvsem pri zahtevnih objektih.
- Vprašanje: Ali sta v komisijo za tehnični pregled kot strokovnjaka oziroma izvedenca lahko imenovana odgovorni revident, ki je revidiral projektno dokumentacijo tega objekta, oziroma preglednik sistema aktivne požarne zaščite na istem objektu?
- Odgovor: Odgovorni revidenti, v kolikor sami niso sodelovali kot odgovorni nadzorniki, so lahko imenovani v komisijo za tehnični pregled kot strokovnjaki oziroma izvedenci. Kot izvedenec je v komisijo za tehnični pregled lahko imenovan tudi preglednik sistema aktivne požarne zaščite, vendar le primeru, da predmet presoje, ki mu jo določi uradna oseba, niso listine, ki

jih je sam izdelal.

Vprašanje: Ali je pridobitev pozitivnega mnenja gradbenega inšpektorja obvezen pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov določa le to, da imajo v postopku izdaje uporabnega dovoljenja pravico sodelovati tudi predstavniki pristojnih inšpekcij. ZGO-1 pa ne določa, da je pozitivno mnenje kateregakoli inšpektorja pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je mogoče pridobiti uporabno dovoljenje za objekt, ki je dokončan do tretje gradbene faze?

Odgovor: Če objekt ni zaključen, oz. ga ni mogoče uporabljati, ni možno pridobiti uporabnega dovoljenja.

Vprašanje: Ali se objekt že lahko začne uporabljati po uspešno izvedenem tehničnem pregledu?

Odgovor: Objekt se začne uporabljati, na podlagi uporabnega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je v primeru večstanovanjske stavbe, v kateri niso dokončani vsi prostori, mogoče pridobiti uporabno dovoljenje le za del že dokončanih prostorov?

Odgovor: Da, v kolikor prostori v objektu izpolnjuje vse bistvene zahteve, dokončani tudi vsi pogoji glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ter drugi pogoji, ki izhajajo iz gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je mogoče pridobiti uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt, kateremu so se v času gradnje zaradi ureditve prostorov na podstrešju stanovanjske površine povečale za 15%?

Odgovor: Gre za neskladno gradnjo, zato uporabnega dovoljenja ni mogoče pridobiti.

Vprašanje: Ali se lahko izda uporabno dovoljenje za kanalizacijo brez predhodno zgrajene čistilne naprave, je pa tak pogoj obstajal v GD?

Odgovor: Izdaja uporabnega dovoljenja za objekt, ki ne more oz. celo pred izpolnitvijo določenih pogojev ne sme funkcionirati, ni možna.

Vprašanje: Ali je mogoče izvesti tehnični pregled in pridobiti delno uporabno dovoljenje za celoten objekt brez kritine, ki ni v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem oziroma določbami prostorskega akta, po sprejetju novega akta, ki bo tako kritino dovoljeval, pa pridobiti še uporabno dovoljenje za kritino?

Odgovor: Eden od pogojev za izdajo uporabnega dovoljenja je tudi ugotovitev, da je objekt izveden v skladu z izdanim gradbenim dovoljenjem. Delnega uporabnega dovoljenja v skladu ni možno pridobiti.

Vprašanje: Ali je mogoče pridobiti uporabno dovoljenje za pet od sedmih enostanovanjskih objektov ob zgrajeni infrastrukturi in zunanji ureditvi, če je bilo izdano skupno gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Uporabno dovoljenje se lahko izda za vsak posamezen objekt posebej, ob pogoju, da so končana dela, brez katerih objekt ne bi mogel funkcionirati.

Vprašanje: Ali je v postopku izdaje uporabnega dovoljenja moč zahtevati dokazilo o pravici graditi, če se na tehničnem pregledu ugotovi, da gradnja sega na drugo zemljišče?

Odgovor: Gre za neskladno gradnjo, zato bo moral investitor najprej pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja, ki vključuje zemljišča, na katerih je dejansko izveden poseg.

Vprašanje: Ali je treba za postavitev naprave, sestavljeno iz parnega kotla, generatorja in turbine, namenjeno proizvodnji električne energije iz biomase, ki se bo nahajala v objektu (kotlovnici), ki že ima pridobljeno uporabno dovoljenje, pridobiti uporabno dovoljenje?

- Odgovor: V skladu z določilom Zakona o graditvi objektov v tem primeru ne gre za gradnjo objekta, temveč za postavitve naprave, za katero ni treba pridobiti gradbenega in uporabnega dovoljenja.
- Vprašanje: Kako razumeti 3. točko 89. člena ZGO-1, ki govori o tem, da če investitor ne vloži zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja v 8 dneh po prejemu obvestila izvajalca, da je gradnja končana, to lahko stori izvajalec?
- Odgovor: Omenjena določba omogoča izvajalcu, da v primeru, če zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja ne vloži investitor, zahtevo lahko vloži izvajalec.
- Vprašanje: Ali je treba po nakupu objekta s pridobljenim gradbenim in uporabnim dovoljenjem na ime starega lastnika spremeniti uporabno dovoljenje, ki se bo sedaj glasilo na novega lastnika?
- Odgovor: Uporabno dovoljenje se izda za objekt, zato naknadna sprememba lastništva objekta ne vpliva na dejstvo, da je bilo za objekt izdano uporabno dovoljenje.
- Vprašanje: Kaj storiti v primeru, ko vam kot investitorju izvajalec noče izročiti dokumentacije, ki jo je treba priložiti zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja (gradbeni dnevnik, dokazilo o zanesljivosti objekta itd.), zaradi nesporazuma okrog plačil?
- Odgovor: ZGO-1 ne določa nobenih izjem glede vlog za izdajo uporabnega dovoljenja v takih primerih, zato morate pridobiti vso zahtevano dokumentacijo, s katero boste lahko dokazovali, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenimi predpisi, ter da dosega vse relevantne bistvene zahteve.
- Vprašanje: Ali v kakem primeru preneha veljati uporabno dovoljenje, npr. z menjavo lastnika ali spremembo prostorskega akta.
- Odgovor: Uporabno dovoljenje velja za celotno življenjsko dobo objekta in ni vezano na lastništvo ali nove določbe prostorskih aktov.
- Vprašanje: Kako naj ravna upravni organ v primeru, če investitor ne predloži dokazil o vročitvi obvestila o tehničnem pregledu vsem udeležencem pri graditvi, oziroma ti ne pridejo na tehnični pregled?
- Odgovor: Na tehničnem pregledu mora biti obvezno prisoten investitor in ta se izvede ne glede na prisotnost ostalih udeležencev, investitor pa mora podati odgovore na vsa zastavljena vprašanja članov komisije.
- Vprašanje: Kako obravnavati zahteve, izjave, prošnje podizvajalcev v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, ki prosijo za zadržanje izdaje uporabnega dovoljenja, ker izvajalci oz. investitorji niso poravnali vseh obveznosti do njih in kako obravnavati zahteve, izjave, prošnje izvajalcev, da naj se njihovi podpisi na Dokazilih o zanesljivosti objekta štejejo za brezpredmetne oziroma da svoje podpise in dokumentacijo preklicujejo (umikajo), ker investitor ni poravnal obveznosti do njih?
- Odgovor: Take izjave ne morejo biti razlog za zadrževanje postopka izdaje uporabnega dovoljenja, saj se medsebojni finančni odnosi med investitorjem, izvajalcem in podizvajalci rešujejo v skladu z njihovo medsebojno pogodbo in na pristojnih sodiščih. Prav tako nihče v postopku ne more umakniti svojega že danega podpisa iz razloga finančne nediscipline.
- Vprašanje: Pri spremembi gradbenega dovoljenja je investitor zamenjal odgovornega vodjo projekta. Ali je v postopku izdaje uporabnega dovoljenja podpisnik izjave v vodilni mapi PID in v Dokazilu o zanesljivosti objekta samo zadnji izbrani odgovorni vodja projekta?
- Odgovor: Odgovornost odgovornega vodje projekta ne izhaja iz odgovornosti priprave same projektne dokumentacije in investitor ga lahko tudi zamenja. Načeloma novo imenovani odgovorni vodja PGD prevzame odgovornost glede projektantskega nadzora v celoti, torej tudi za tisti del PGD, za katerega sicer ni bil imenovan, zato ni ovir, da ne bi sam podpisal obeh izjav. Če pa te odgovornosti izrecno ne prevzame pa je treba predložiti po dve izjavi, podpisani od

obeh odgovornih vodij PGD.

Vprašanje: Ali lahko odgovorni vodja projekta PGD namesto izjave, kot jo predpisuje Priloga 1 Pravilnika o dokazilu o zanesljivosti objekta poda drugačno izjavo?

Odgovor: Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta predpisuje obličnost izjave.

Vprašanje: Ali lahko investitor niza enostanovanjskih stavb, za katere je bilo izdano eno gradbeno dovoljenje skupaj z ureditvijo komunalne infrastrukture, okolja in dodatnega parkirišča, objekte proda, uporabna dovoljenja pa pridobivajo posamezni lastniki objektov?

Odgovor: Ob doslednem upoštevanju veljavne zakonodaje, do takih primerov sploh ne bi smelo priti, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, določa, da prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino kupcu šele, ko pridobi uporabno dovoljenje, vendar pa je medsebojni odnos stvar pogodbe in zavedanja kaj kdo kupuje in kaj kdo prodaja.

Vprašanje: Ali se za spremembo iz enostanovanjske stavbe v dvostanovanjsko stavbo potrebuje novo uporabno dovoljenje?

Odgovor: Za tako spremembo objekta je treba pridobiti novo gradbeno dovoljenje in nato še uporabno.

Vprašanje: Ali se bo pri pridobivanju uporabnega dovoljenja za objekt, za katerega je bilo gradbeno dovoljenje izdano leta 1998 upoštevalo predpise in standarde iz časa, ko je bilo izdano gradbeno dovoljenje, saj bi upoštevanje trenutno veljavnih predpisov, predvsem zaradi upoštevanja veljavnih predpisov glede konstrukcij, toplotnega ovoja, energentov in električnih inštalacij zahtevalo bistveno preprojektiranje objekta in rekonstrukcijo objekta?

Odgovor: Ker se v postopku izdaje uporabnega dovoljenja ugotavlja skladnost objekta z izdanim gradbenim dovoljenjem, se upoštevajo predpisi, ki so veljali ob izdaji tega dovoljenja.

Vprašanje: Na podlagi katerih določb in kako se lahko pridobi uporabno dovoljenje za objekt, ki je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja iz leta 1982, a investitor po opravljenem tehničnem pregledu leta 1986 postopka ni nadaljeval?

Odgovor: Ker veljavni Zakon o graditvi objektov iz leta 2002 v 194. členu določa, da se postopki začeti pred uveljavitvijo ZGO-1 končajo po določbah ZGO to pomeni, da se bo postopek pridobitve uporabnega dovoljenja dokončal na podlagi ustreznih določb Zakona o graditvi objektov iz leta 1984, seveda ob pogoju, da se tak postopek še vedno vodi pri pristojni upravni enoti.

Vprašanje: Kako pridobiti uporabno dovoljenje za objekt, ki je bil zgrajen skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, investitor pa ne razpolaga z zahtevano dokumentacijo, predvsem Dokazilom o zanesljivosti objekta (izvajalec več ne obstaja) in podpisi vseh udeležencev pri graditvi (prenehanje dejavnosti)?

Odgovor: ZGO-1 ne določa nobenih izjem glede vlog za izdajo uporabnega dovoljenja v takih primerih, zato je treba pridobiti vso zahtevano dokumentacijo, s katero se dokazuje, da je objekt zgrajen v skladu z gradbenimi predpisi, ter da dosega vse relevantne bistvene zahteve.

Investitor mora v postopku izdaje uporabnega dovoljenja imenovati nove udeležence pri graditvi. Ti bodo s podpisom svojih izjav prevzeli tudi odgovornost za zanesljivost objekta, kar bodo lahko storili le, če bodo na podlagi izvedenih dokazov (npr. z izvedenci, ekspertnimi mnenji, novimi meritvami, ipd) prepričani, da objekt z vgrajenimi inštalacijami, napravami in opremo, ki je potrebna za delovanje objekta, izpolnjuje relevantne bistvene zahteve v skladu s predpisi, oziroma da objekt izpolnjuje vse pogoje iz 95. člena ZGO-1.

Vprašanje: Kako ravnati v primeru, ko investitor ne razpolaga s projektom izvedenih del, geodetskim načrtom novega stanja zemljišča po končani gradnji ali Navodilom za obratovanje in vzdrževanje objekta?

- Odgovor: V primeru, da investitor nima zahtevane dokumentacije, jo je vedno možno izdelati tudi po končani gradnji. Geodetski načrt se vedno izdelava po končani gradnji.
- Vprašanje: Kako pridobiti uporabno dovoljenje v primeru, ko je prvotni izvajalec, ki je zgradil objekt do prve plošče šel v stečaj, investitorju pa ni predal gradbenega dnevnika?
- Odgovor: V kolikor se je izvajalec ravnal po določbah Pravilnika o gradbiščih, bi moral dvojnik gradbenega dnevnika obstajati pri imenovanem nadzorniku.
- Ne glede na obvezo investitorja po predložitvi gradbenega dnevnika pa neobstoje gradbenega dnevnika ni razlog zaradi katerega pristojni upravni organ ne bi mogel izdati uporabnega dovoljenja, saj je podlaga za odločanje na tehničnem pregledu 95. člen ZGO-1, ki določa na podlagi katerih listin se ugotavlja zanesljivost, skladnost in evidentiranost objekta.
- Investitor lahko v takem primeru imenuje tudi nove izvajalce in nadzornike, ki dokazujejo, da objekt izpolnjuje vse bistvene zahteve, vendar morajo biti predložena ustrezna dokazila, s katerimi se dokazuje, da objekt izpolnjuje vse relevantne bistvene zahteve. Način dokazovanja zanesljivosti objekta za nazaj ni predpisan, tako izjavo s prilogami bi lahko izdelal tudi izvedenec ustrezne stroke.
- Vprašanje: Ali lahko namesto izvajalca, ki je v stečaju, dokazilo o zanesljivosti podpiše podizvajalec del?
- Odgovor: Investitor lahko tudi s podizvajalcem sklene ustrezno pogodbo, v kateri se bo ta med drugim zavezal, da bo podpisal vso dokumentacijo, ki jo je potrebno predložiti v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, seveda bo pa s tem moral prevzeti obveznosti in odgovarjati tudi za del, ki ga je pred stečajem opravil glavni izvajalec del.
- Vprašanje: Kako ravnati v primeru, ko je investitor še pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja šel v stečaj, stečajni upravitelj pa z dokumentacijo, ki jo mora investitor predložiti k zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, ne razpolaga?
- Odgovor: Stečajni upravitelj mora pridobiti vse podatke o udeležencih pri graditvi – projektantu, izvajalcu in nadzorniku, pridobiti ustrezne pogodbe, ki jih je investitor sklenil z navedenimi udeleženci ter od teh pridobiti tudi ustrezno dokumentacijo.
- Vprašanje: Ali se lahko uporabijo določbe drugega odstavka 95. člena ZGO-1, ko se je cesta v fazi gradnje podaljšala za cca 5 m, širina cestišča se je zožila, premaknjeni so požiralniki, spremenjeno je število uvozov, projektiran vodovod pa se je s S strani pomaknil na J stran cestišča?
- Odgovor: Navedene spremembe, v kolikor se z izvedenimi posegi ni poseglo na druga zemljišča, kot so bila navedena v izdanem gradbenem dovoljenju, se lahko v skladu z določbami 95. člena ZGO-1 vnese v projekt izvedenih del in na podlagi tega tudi izda uporabno dovoljenje, seveda ob predpostavki, da se tudi vsi soglasjedajalci/člani komisije na tehničnem pregledu z novo nastalo situacijo strinjajo.
- Vprašanje: Ali se lahko uporabijo določbe drugega odstavka 95. člena ZGO-1, ko se je med gradnjo prvotno zasnovana konstrukcija zidanih nosilnih sten nadomestila z betonskimi stenami, medtem ko je statična zasnova nosilne konstrukcije objekta in tlorsna dispozicija nosilnih sten (razponi in višine) ostala nespremenjena, odgovorni projektant PID načrtov gradbenih konstrukcij pa je v svoji izjavi navedel, da pri izvedbi nosilne konstrukcije objekta ni bilo izvršenih nobenih bistvenih sprememb glede na projekt PGD, ki bi vplivale na statično zasnovo objekta, tako da le ta ustreza PGD načrtu gradbenih konstrukcij?
- Odgovor: Navedene spremembe se lahko v skladu z določbami 95. člena ZGO-1 vnesejo v projekt izvedenih del in na podlagi tega tudi izda uporabno dovoljenje
- Vprašanje: Ali sprememba poteka priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo pomenijo spremembo lokacijskih pogojev, zaradi katerega je potrebno pridobiti spremembo ali novo gradbeno dovoljenje?

- Odgovor: V kolikor priključki stavbe na gospodarsko javno infrastrukturo potekajo po drugih zemljiščih, kot so bila navedena v izdanem gradbenem dovoljenju, gre za spremembo z gradbenim dovoljenjem določenih lokacijskih pogojev in je treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Kakšen je postopek pridobitve uporabnega dovoljenja za nezahteven objekt?
- Odgovor: V Zakonu o graditvi objektov je določeno, da uporabno dovoljenje ni potrebno za začetek uporabe enostavnega in nezahtevnega objekta in se ga ne pridobiva.
- Vprašanje: Kako ravnati v primeru, ko investitor zahteva potrdilo, da nezahtevni objekt ne potrebuje uporabnega dovoljenja?
- Odgovor: Ker v zakonu izdaja uporabnega dovoljenja za enostavne in nezahtevne objekte ni predvidena, ne gre za upravno stvar, kar pomeni, da je treba zahtevo investitorja zavreči.
- Vprašanje: Kdo mora biti prisoten na tehničnem pregledu?
- Odgovor: ZGO-1 ne predpisuje obvezne prisotnosti vseh udeležencev pri graditvi. Ta obveznost velja samo za investitorja (pooblaščenca). Tehnični pregled se izvede ne glede na prisotnost ostalih udeležencev, investitor pa mora podati odgovore na vsa zastavljena vprašanja članov komisije.

13.2 DOKAZILO O ZANESLJIVOSTI OBJEKTOV

- Vprašanje: Ali morajo biti vse listine, ki sestavljajo mapo s prilogami dokazila o zanesljivosti objekta - atesti, certifikati in druge listine v tujih jezikih prevedene v slovenski jezik? [na začetek](#)
- Odgovor: Dokazilo o zanesljivosti objekta je del dokumentacije, ki se vlaga v postopku izdaje uporabnega dovoljenja. Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta izrecno določa, da mora biti dokazilo o zanesljivosti objekta z vsemi sestavinami izdelano v slovenskem jeziku.
- K temu zavezujejo tako določbe Zakona o javni rabi slovenščine, določbe Zakona o splošnem upravnem postopku, kot tudi določbe Zakona o varstvu potrošnikov. Prav tako veljajo za gradbene proizvode tudi določbe Zakona o gradbenih proizvodih.
- V kolikor torej razpolagate s certifikati vgrajene opreme v tujem jeziku, morate tem certifikatom priložiti tudi ustrezne prevode, podati oz. pridobiti ustrezne Izjave o lastnostih v slovenskem jeziku, ali temu pogoju zadosti na kak drug način.
- Vprašanje: Kako posamezni udeleženci pri graditvi dokazujejo zanesljivost objekta?
- Odgovor: Udeleženci pri graditvi – investitor, projektant, revident, nadzornik in izvajalec so poleg pristojnega organa vsak zase in v okviru pravic in dolžnosti, ki jih ZGO-1 določa, dolžni zagotavljati izpolnjevanje bistvenih lastnosti objekta. V postopku izdaje uporabnega dovoljenja projektanti in odgovorni projektanti; izvajalci, odgovorni vodje del oziroma odgovorni vodje gradbišča in odgovorni vodje posameznih del ter nadzorniki, odgovorni nadzorniki in odgovorni nadzorniki posameznih del izpolnjevanje bistvenih lastnosti objekta dokazujejo z lastnoročnim podpisom ustreznih izjav v Dokazilu o zanesljivosti objekta, ki jo investitor predloži zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja.
- Podlaga za njihove izjave so ustrezne listine - atesti, certifikati, potrdila, poročila, izjave o skladnosti in druge listine, ki sestavljajo mapo s prilogami Dokazila o zanesljivosti.
- Vprašanje: Je treba Dokazilo o zanesljivosti objekta priložiti ob vsaki zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja?
- Odgovor: Ne. Tega ni treba storiti:
- a.) če je bilo gradbeno dovoljenje izdano samo za spremembo namembnosti,

- b.) če gre za enostanovanjsko stavbo,
- c.) če je bil objekt, po določbah tretjega odstavka 1. člena ZGO-1 zgrajen brez gradbenega dovoljenja zaradi preprečitve naravne oz. druge nesreče,
- d.) če je bilo gradbeno dovoljenje izdano po izvedeni gradnji (legalizacija).

- Vprašanje: Ali lahko v primeru, ko je odgovorni vodja PGD umrl, podpiše četrto stran Dokazila o zanesljivosti objekta tudi odgovorni vodja PID?
- Odgovor: Imenovanje odgovornega vodjo PGD je izključna pristojnost investitorja. Investitor lahko imenuje tudi drugega odgovornega vodjo PGD, saj lahko le ta, skladno z določbami Pravilnika o dokazilu o zanesljivosti podpiše zahtevano izjavo.
- Vprašanje: Ali lahko vsak izvajalec sam izdelava svoje dokazilo o zanesljivosti objekta?
- Odgovor: V kolikor investitor sklene več pogodb z izvajalci in nadzorniki, je lahko več dokazil, ki jih lahko podpiše več nadzornikov, vendar morajo vsa dokazila skupaj zagotoviti, da bo objekt kot celota pri uporabi in vzdrževanju izpolnjeval predpisane bistvene zahteve.
- Vprašanje: Prvotni izvajalec s katerim je bila prekinjena pogodba ne želi izročiti svojega Dokazila o zanesljivosti. Ali se lahko zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži zgolj dokazilo o zanesljivosti objekta novega izvajalca?
- Odgovor: Prvotni izvajalec je dolžan, ne glede na to, da je prišlo do razveze pogodbe, investitorju izročiti vsa potrebna dokazila, medsebojna razmerja pa so predmet civilno-pravnih postopkov. Novi izvajalec lahko tudi sam dokazuje, da objekt kot celota izpolnjuje vse bistvene zahteve, vendar mora predložiti vsa ustrezna dokazila, torej mora sam poskrbeti za dokazovanje o kakovosti vgrajenih materialov.
- Vprašanje: Kako lahko naknadno izbrani odgovorni nadzornik poda svojo izjavo v Dokazilu o zanesljivosti?
- Odgovor: Investitor mora za nadzor nad gradnjo skleniti pisno pogodbo, nadzornik pa mora imenovati odgovornega nadzornika. Ko nadzornik oziroma odgovorni nadzornik podata izjavo, da je objekt zgrajen v skladu s predpisi, prevzame nase svoj del odgovornosti. Kako bo naknadno določen nadzornik oz. odgovorni nadzornik ugotavljal izpolnjevanje bistvenih zahtev dela že zgrajenega objekta – z vpogledi v ustrezno dokumentacijo izvajalca, ekspertnimi mnenji, preizkusi... ni predmet določb ZGO-1.
- Vprašanje: Ali morajo biti sestavni del Dokazila o zanesljivosti, ki se prilaga zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za apartmajski objekt tudi Izjave o skladnosti za belo tehniko (hladilnik, kuhinjska napa, električna kuhalna plošča) in če že ali so lahko v angleškem jeziku?
- Odgovor: Hladilnik, kuhinjska napa, električna kuhalna plošča in ostala bela tehnika ne predstavljajo gradbenih proizvodov iz katerih je narejen objekt, zato zanje ne veljajo določbe ZGO-1 in zato tudi niso predmet gradbenega dovoljenja, tehničnega pregleda in uporabnega dovoljenja za objekt.
- Vprašanje: Ali se odsotnost Poročila o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi (Poročilo), ki ga mora investitor skladno z določbami Uredbe o ravnanju z odpadki (Uredba), ki nastanejo pri gradbenih delih priložiti v Dokazilu o zanesljivosti objekta lahko nadomesti na drugačen način, ali so na voljo inšpekcijski postopki, ki omogočajo pridobitev takega Poročila od osebe, ki ni investitor, a je imela pogodbeno obveznost sestave Poročila in ali je pravilno tolmačenje Uredbe da nerazpolaganje s Poročilom ne bi smelo zadrževati izdaje uporabnega dovoljenja, oziroma bi se Poročilo lahko oddalo tudi naknadno?
- Odgovor: V prvem odstavku 4. člena Uredbe je določeno, da je za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču v celoti odgovoren investitor. V Prilogi 1 Pravilnika o dokazilu o zanesljivosti objekta je v tabelaričnem kazalu dokazil v točki VI. Izkazi, poročila, zapisniki oz. elaborati po področnih predpisih izrecno navedeno tudi Poročilo o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi.

Uredba določa obveznost investitorja. V kolikor je predložitev Poročila v Dokazilu o zanesljivosti objekta treba priložiti, Uredba ne pozna izjem in tega poročila ni mogoče nadomestiti na način, kot jih predlagate – naknadna predložitev Poročila ali ukrepanje inšpekcijskih služb. Investitor lahko obvezo, ki mu jo nalaga Uredba s pogodbo prenese na drugo osebo, reševanje civilno-pravnih razmerij med pogodbeniki pa je stvar sodišč. Brez predloženega poročila ni mogoče pridobiti uporabnega dovoljenja.

Vprašanje: Kakšna dokumentacija je potrebna za izdajo uporabnega dovoljenja za objekt, zgrajen v lastni režiji.

ZGO-1 ne vsebuje posebnih določb glede dokumentacije v primeru gradnje v lastni režiji, zato se lahko smiselno uporabijo določbe, navedene v devetem odstavku 89. člena ZGO-1, v katerem je dopuščena možnost dokazovanja zanesljivosti objekta z izjavo odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, da so za objekt izpolnjene vse bistvene zahteve, ki izhajajo iz gradbenih predpisov.

13.3 POSKUSNO OBRATOVANJE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kdaj je treba pričeti s poskusnim obratovanjem na osnovi odločbe o poskusnem obratovanju?

Odgovor: ZGO-1 ne določa obveznosti pričetka poskusnega obratovanja, to pravico investitor lahko izkoristi poljubno. V 98. členu ZGO-1 je le določeno, da mora investitor najmanj 15 dni pred začetkom poskusnega obratovanja pristojnim inšpekcijam in pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve sporočiti, da namerava začeti s poskusnim obratovanjem.

Vprašanje: Ali je določen in opisan obseg opravljanja del nadzorstva nad poskusnim obratovanjem?

Odgovor: Sam obseg nadzorstva nad poskusnim obratovanjem ni določen niti ni opisan v predpisih o graditvi objektov, temveč to določajo področni predpisi. Poskusno obratovanje je preizkušanje, ali objekt z vgrajenimi inštalacijami oziroma tehnološkimi napravami izpolnjuje z okoljevarstvenimi in drugimi predpisi določene parametre. Vrsto ter obseg, metodologijo vzorčenja, povprečenja, merjenja, izračunavanja in analiziranja, evidentiranje in sporočanje podatkov meritev ter pogoje, ki jih mora izpolnjevati oseba, ki izvaja prve meritve ali emisijski monitoring pa določajo Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu odpadnih voda ter o pogojih za njegovo izvajanje, Pravilnik o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje, Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja ter o pogojih za njegovo izvajanje ter Pravilnik o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje.

Vprašanje: Kateri so pogoji, da se šteje, da je nadzornik nad poskusnim obratovanjem usposobljen glede na določbo 98. člena Zakon o graditvi objektov?

Odgovor: ZGO-1 ne določa, kateri nadzornik sme izvajati strokovni nadzor, saj to področje urejajo posamezni predpisi, ki urejajo prve meritve in obratovalni monitoring. Nadzorniki nad obratovanjem niso nadzorniki pri graditvi objektov, zato predpisi o graditvi ne določajo pogojev zanje oziroma se zanje ne uporabljajo določbe o pogojih za nadzornike in odgovorne nadzornike.

Vprašanje: V katerem primeru lahko upravni organ izda uporabno dovoljenje, za katerega je zakonsko predpisano oz. predvideno poskusno obratovanje, pred izvedbo oz. dokončanjem poskusnega obratovanja?

Odgovor: Upravni organ ne more izdati uporabnega dovoljenja pred pridobitvijo mnenja Agencije RS za okolje oz. Uprava RS za jedrsko varnost o tem, da emisije pri obratovanju objekta ne presegajo predpisane mejne vrednosti ter da objekt izpolnjuje s predpisi o varstvu okolja in drugimi predpisi predpisane parametre glede vplivov na okolje, to pa je izdano na podlagi poročila o prvih meritvah obratovalnega monitoringa.

- Vprašanje: Kakšni razlogi lahko povzročijo podaljšanje poskusnega obratovanja?
- Odgovor: ZGO-1 ne določa pogojev ali razlogov, ki bi sami opravičevali podaljšanje poskusnega obratovanja. Obdobje poskusnega obratovanja se podaljšati, ko to zahteva investitor.
- Vprašanje: Ali upravni organ lahko odredi poskusno obratovanje za objekt, ki ni objekt državnega pomena in za katerega še ni bilo izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Pravnomočno gradbeno dovoljenje je pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte, ki niso objekti državnega pomena. To pomeni, da mora biti ta pogoj izpolnjen, preden je izdano samo uporabno dovoljenje. Nikjer pa ni določeno, da bi bil to tudi pogoj za vložitev zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja ali za kakršnakoli dejanja pred tem, vključno s tehničnim pregledom objekta in odreditvijo poskusnega obratovanja.
- Vprašanje: Kakšen je status objekta v času poskusnega obratovanja?
- Odgovor: Upravni organ v postopku izdaje uporabnega dovoljenja izda uporabno dovoljenje, odločbo o poskusnem obratovanju ali zavrne izdajo uporabnega dovoljenja. V skladu z določbami ZGO-1 se objekt lahko začne uporabljati ali na podlagi uporabnega dovoljenja ali na podlagi odločbe o poskusnem obratovanju, torej je glede uporabe objekta status enak.

13.4 UD PO 101. ČLENU

- Vprašanje: Za katere objekte se lahko na podlagi prvega odstavka 101. člena ZGO-1 pridobi UD brez [na začetek](#) predhodne pridobitve gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Zakon o graditvi objektov določa, da določbe tega zakona ne veljajo za gradnjo objektov, ki so potrebni zaradi neposredno grozečih naravnih in drugih nesreč ali zato, da se preprečijo oziroma zmanjšajo njihove posledice, za objekte za zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah in za gradnjo vojaških inženirskih objektov, zaklonišč in drugih zaščitnih objektov med izrednim ali vojnim stanjem. Navedeni objekti lahko ostanejo v uporabi, če se po prenehanju navedenih okoliščin vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.
- Vprašanje: Je pridobitev uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo obvezna?
- Odgovor: Pridobitev uporabnega dovoljenja ni pogoj za pričetek uporabe enostanovanjskih stavb.
- Vprašanje: Kako pridobiti uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Investitor mora zahtevi za izdajo UD za enostanovanjsko stavbo priložiti geodetski načrt novega stanja zemljišča ter izjavo projektanta in nadzornika, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi.
- Vprašanje: Ali je treba zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja za enostanovanjsko stavbo priložiti tudi dokazilo o zanesljivosti objekta?
- Odgovor: Ne.
- Vprašanje: Obstaja obvezen vzorec izjave projektanta in nadzornika da je stavba zgrajena v skladu s predpisi?
- Odgovor: Ne. Upravni organ mora sprejeti vsakršno izjavo.
- Priloga 5 Pravilnika o projektni dokumentaciji sicer določa, da se izjava projektanta in nadzornika in odgovornega vodje projekta in odgovornega nadzornika, kot jo ta priloga določa, uporabi tudi kot izjava na podlagi tretjega odstavka 101. člena ZGO-1 vendar mora upravni organ upoštevati tudi izjavo, ki ni dana na predpisanem obrazcu.
- Vprašanje: Kateri projektant - PGD ali PZI podpiše izjavo na podlagi tretjega odstavka 101. člena ZGO-

1?

Odgovor: V postopku izdaje uporabnega dovoljenja se preverja skladnost izvedenega objekta z gradbenim dovoljenjem, zato izjavo podpiše projektant PGD.

Vprašanje: Ali se lahko uporabijo določbe tretjega odstavka 101. člena, če je bilo izdano eno gradbeno dovoljenje za atrijske in vrstne hiše, pod pogojem, da se v njih nahaja eno stanovanje in imajo lastno streho in lasten vhod iz pritličja?

Odgovor: Da.

Vprašanje: V čem je smisel izdajanja uporabnega dovoljenja za enostanovanjske stavbe, pri katerem se tehnični pregled sploh ne opravi, saj naj bi bil smisel tovrstnih odločb ravno na licu mesta ugotoviti, ali je objekt zgrajen v skladu z gradbenimi dovoljenjem in področnimi predpisi, do te ugotovitve pa dejansko sploh ne pride?

Odgovor: Odgovornost, da je objekt zgrajen skladno z gradbenim dovoljenjem in predpisi se v celoti prenese na projektanta in nadzornika. Postopek pa je poenostavljen.

Vprašanje: Kako izdelati izjavo, kot jo zahteva tretji odstavek 101. člena ZGO-1, v primeru, ko se gradbeni nadzor nad gradnjo objektov v lastni režiji poveri posamezniku, ki po določbah tega zakona izpolnjuje pogoje za odgovorno vodenje del ali odgovorno projektiranje.

Odgovor: V kolikor je nadzor nad gradnjo objektov v lastni režiji poverjen posamezniku, bo izjavo, kot jo zahteva tretji odstavek 101. člena ZGO-1 namesto nadzornika podpisal le posameznik, kot odgovorni nadzornik. V primeru uporabe obrazca Priloge 5 Pravilnika o projektni dokumentaciji bo polje nadzornika z nazivom nadzornika, imenom in podpisom odgovorne osebe nadzornika in žigom, prazno.

Vprašanje: Kako ravnati v primerih, ko projektant ali nadzornik (pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje z ZGO-1 določene pogoje) več ne obstaja?

Odgovor: Dolžnost pridobitve uporabnega dovoljenja je na strani investitorja, ki lahko sklene pogodbo tudi z drugim projektantom ter imenuje drugega odgovornega vodjo PGD.

13.5 UD PO 197. ČLENU

[na začetek](#)

Vprašanje: Ali stranka lahko pridobi potrdilo o uporabnem dovoljenju po samem zakonu, če se je enostanovanjska stavba na podlagi gradbenega dovoljenja zgradila leta 1974, ima hišno številko in je vpisana v zemljiški kataster, namembnost stavbe se od samega začetka do danes ni popolnoma nič spremenila, le leta 1980 se je stavbi prizidal zimski vrt?

Odgovor: Iz navedenega sledi, da bi osnovni objekt lahko pridobil potrdilo po 197. členu ZGO-1, za prizidavo, v kolikor ne gre za enostaven objekt, pa je treba pridobiti ustrezno dovoljenje.

Vprašanje: Katera dokazila mora stranka predložiti upravni enoti za izdajo potrdila o uporabnem dovoljenju za poslovni prostor v objektu?

Odgovor: Zahtevi za izdajo potrdila, da ima objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu, mora stranka priložiti dokazila, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji za izdajo potrdila, določeni v Zakonu o graditvi objektov. Za takšna dokazila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov oziroma prostorov v njih, v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.

Vprašanje: Ali se potrdilo, da ima stavba uporabno dovoljenje, lahko izda za objekt, ki je v slabem stanju, deloma celo porušen?

Odgovor: Upravni organ, ki odloča o izdaji potrdila, da ima stavba uporabno dovoljenje po zakonu, mora v tem postopku ugotoviti ali so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 197. člena ZGO-1. Eden od pogojev je tudi, da ja bila stavba v uporabi ob uveljavitvi zakona. V kolikor upravni

organ tega v postopku ne more ugotoviti, potrdila ne more izdati.

- Vprašanje: Ali mora solastnik, ki vloži zahtevo za izdajo potrdila po 197. členu ZGO-1, imeti pooblastila ostalih solastnikov?
- Odgovor: Za izdajo potrdila po 197. členu ZGO-1 lahko zaprosijo le vsi solastniki objekta, ali eden od solastnikov s soglasjem (pooblastilom) vseh ostalih solastnikov.
- Vprašanje: Ali se z izdajo potrdila, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu šteje, da imajo uporabno dovoljenje tudi vse stanovanjske in poslovne enote v stavbi, ki so na dan izdaje potrdila evidentirane v katastru stavb?
- Odgovor: V kolikor je upravni organ potrdilo izdal lastniku stavbe oziroma lastnikom, če je objekt v solastnini, se s tem šteje, da imajo uporabno dovoljenje tudi vsi deli stavbe.
- Vprašanje: Ali izjava stranke zadošča kot dokaz, da so izpolnjeni pogoji za izdajo potrdila, da ima objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu ali pa mora stranka v postopku predložiti še druga dokazila, upravni organ pa pridobiti mnenja izvedencev, opraviti ogled in podobno?
- Odgovor: Zahtevi za izdajo potrdila, da ima objekt uporabno dovoljenje po samem zakonu, mora stranka priložiti dokazila, iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji za izdajo potrdila, določeni v Zakonu o graditvi objektov. Za takšna dokazila se lahko poleg potrdil in drugih listin, ki jih izdajajo pristojni državni organi, organi lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil, štejejo tudi izjave izvedencev, prič in ogledi objektov oziroma prostorov v njih, v skladu s predpisi, ki urejajo splošni upravni postopek.
- Vprašanje: Kako pridobiti uporabno dovoljenje za objekt oz. lokal v objektu, ki je že več kot 100 let v uporabi?
- Odgovor: V kolikor objekt oz. lokal v objektu izpolnjuje pogoje, določene v Zakonu o graditvi objektov, lahko stranka pri pristojni upravni enoti zaprosi za izdajo potrdila o uporabnem dovoljenju. V kolikor pa teh pogojev ne izpolnjuje, pa je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje po običajnem postopku, predpisanem z zakonom.
- Vprašanje: Ali lahko upravna enota izda potrdilo o uporabnem dovoljenju za poslovni prostor v objektu zgrajenem l. 1989?
- Odgovor: Za poslovni objekt, ki je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja iz leta 1989 in poslovne prostore v njem, ni mogoče izdati potrdila o uporabnem dovoljenju po 197. členu ZGO-1, saj je eden od pogojev za izdajo potrdila tudi, da je bil objekt zgrajen pred letom 1967.
- Vprašanje: Ali je pridobitev potrdila o uporabnem dovoljenju po 197. členu ZGO-1 obvezna?
- Odgovor: Pridobitev potrdila o izpolnjevanju pogojev iz 197. člena ZGO-1 ni obvezna.
- Vprašanje: Za rekonstrukcijo stanovanjske hiše, ki je bila zgrajena pred 31. decembrom 1967 investitor pridobiva gradbeno dovoljenje. Ali lahko upravna enota od investitorja zahteva, da mora predložiti dokazila, da je bil objekt zgrajen pred 31. decembrom 1967 oziroma ali zadostuje potrdilo iz 5. odstavka 197. člena ZGO-1? Ali je v takem primeru treba pridobiti potrdilo v predhodnem ločenem postopku, ali pa se to lahko ugotavlja istočasno v postopku izdaje gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1966 (3. odstavek 54. člena ZGO-1). Zakon ne predpisuje, da bi moral investitor predložiti dokazila, da je bil objekt zgrajen pred tem letom. V kolikor bi v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja nastal dvom, ali je bil objekt res zgrajen pred 31. decembrom 1966, se morajo v ugotovitvenem postopku ta dejstva razčistiti.
- Vprašanje: Ali se za stanovanjsko stavbo, zgrajeno pred letom 1967, ki ji je bila na podlagi gradbenega

dovoljenja prizidana v letu 1974 garaža in katere pretežni del se uporablja za stanovanjski namen, deloma pa za poslovni namen in oddajo sob, lahko pridobi potrdilo o uporabnem dovoljenju po samem zakonu?

Odgovor: V kolikor se stanovanjski stavbi in poslovnim prostorom v njej, ki je bil zgrajena pred 31. decembrom 1967, ni po tem datumu bistveno spremenila namembnost in so izpolnjeni tudi ostali pogoji, to potrdilo za sam objekt brez garaže lahko pridobi.

Vprašanje: Ali se lahko potrdilo po določbah 197. člena Zakona o graditvi objektov in ob izpolnitvi vseh pogojev, izda le za pritličje stanovanjske stavbe?

Odgovor: Potrdilo se lahko izda le za celotno stanovanjska stavba in ne samo za posamezno etažo stavbe.

14.1 VZDRŽEVANJE

[na začetek](#)

Vprašanje: Kaj je vzdrževanje objekta?

Odgovor: Vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba. To so dela, ki se izvajajo brez posega v njegovo konstrukcijo (v tem primeru govorimo o rekonstrukciji) in niso samostojen objekt.

Vzdrževanje objekta obsega redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist. Redno vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev.

Vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost. Vzdrževalna dela v javno korist določajo npr. predpisi s področja cest, železnic, energetike,...

Vprašanje: Ali je treba za obnovo hiše pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Za obnovo hiše, ki se izvede samo z vzdrževalnimi deli, ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. V kolikor pa obnova hiše pomeni rekonstrukcijo objekta, je treba pred pričetkom del pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Kateri dokumenti so potrebni za obnovo hiše, to je predvsem za zamenjavo cevi in strehe, ter drugih del?

Odgovor: Dela kot so zamenjava cevi in zamenjava strešne kritine, v kolikor se ne posega v konstrukcijo objekta, je šteti za vzdrževanje objekta, za katero ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je lastnik objekta za izvajanje vzdrževalnih del na objektu dolžan zagotoviti gradbeni nadzor po Zakonu o graditvi objektov?

Odgovor: Za vzdrževanje objektov gradbenega nadzora ni treba zagotoviti.

Vprašanje: Ali se gradnja kamina (peči in montažnega dimnika) v stanovanjski hiši lahko šteje kot vzdrževanje objekta - namestitev naprave za ogrevanje ali je za navedena dela treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Gradnja kamina (peči in montažnega dimnika) v stanovanjski hiši se šteje kot vzdrževanje objekta (4. točka Priloge 3 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje), ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja, razen, če bi zaradi del prišlo do spreminjanja obstoječih konstrukcijskih elementov – v tem primeru bi šlo za rekonstrukcijo objekta, ki se lahko začne šele po pridobitvi gradbenega dovoljenja.

- Vprašanje: Ali se sanacija fasade z dodatnim slojem toplotne izolacije šteje za investicijsko vzdrževanje ali za rekonstrukcijo objekta?
- Odgovor: Dodatna toplotna izolacija fasade sodi med dela obnove fasad, ki pomenijo vzdrževanje objekta in se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je za zasteklitev lože v enostanovanjski stavbi potrebno gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Zasteklitev lože je šteti kot vzdrževanje objekta (3. točka Priloge 3 Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje), ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Ne glede na navedeno, je treba tudi pri izvajanju rednega vzdrževanja upoštevati določbe prostorskega akta in zanje pridobiti ustrezna soglasja v primeru, če se objekt nahaja v območju varovanem po posebnih predpisih. Dela pa se tudi ne smejo izvajati v nasprotju z gradbeno tehničnimi predpisi. Z vprašanji v zvezi z določbami prostorskega akta in varstvenih območij se lahko obrnete na pristojno občino.
- Vprašanje: Ali je za zamenjavo okna iz enokrilnega v dvokrilno treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Obnovo stavbnega pohištva je šteti kot vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je za prenavo objekta, ki obsega med drugim tudi podbetoniranje temeljev, betoniranje novih AB talnih plošč, odstranitve dotrajanega ostrešja in popravila obstoječega ostrešja ter postavitve podpornih kamnitih zidov, treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Del, ki predstavljajo poseg v konstrukcijske elemente objekta, ni mogoče šteti kot vzdrževanje objekta temveč kot rekonstrukcijo, ki se lahko začne izvajati po pridobitvi gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je za izvedbo strešnih oken treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Vgradnjo strešnih oken je šteti kot vzdrževanje objekta, ki se lahko prične brez gradbenega dovoljenja, v kolikor se ne posega v konstrukcijo ostrešja.
- Vprašanje: Ali je za zamenjavo obstoječih klimatskih naprav, ki se nahajajo v klimatskem jašku, z novimi, treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Namestitev naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje, hlajenje ali prezračevanje je šteti kot vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je potrebno za izvedbo ogrevanja s toplotno črpalko zrak-voda na obstoječem objektu pridobiti dovoljenje za izvedbo del oz. kakšno drugo soglasje?
- Odgovor: Namestitev naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje, hlajenje, prezračevanje pripravo tople vode, osvetlitev, pridobivanje energije, komunikacije in zveze, namestitev dimniške tuljave ipd. je šteti za vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je za ureditev kotlovnice v kleti objekta treba pridobiti gradbeno dovoljenje?
- Odgovor: Namestitev naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje je šteti kot vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali je treba pridobiti gradbeno dovoljenje za ukinitvev obstoječe skupne kotlovnice za šest blokov in njeno nadomestitev z ureditvijo več manjših kotlovnice na podstrešjih šestih blokov?
- Odgovor: Namestitev naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje je šteti kot vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja. Če je treba poseči v

konstrukcijske dele objektov, je za izvedbo takšnih del treba pridobiti gradbeno dovoljenje.

Vprašanje: Ali je v primeru, da v stavbo postavljate kotel za sproizvodnjo toplotne energije in električne energije z visokim izkoristkom (SPT), ki presega definicijo naprave SPT opredeljeno v Uredbi o energetski infrastrukturi, treba za takšno postavitve pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Namestitve naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje je šteti za vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez pridobitve gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali asfaltiranje že urejene peščene površine dvorišča med poslovnimi objekti z že urejenim odvodnjavanjem meteorne vode spada med vzdrževanje, ter ali je določena velikost dvorišča, ki ga je možno urediti z vzdrževanjem?

Odgovor: Izvedba del za ureditev dvorišča in vrta, vključno z asfaltiranjem in podobnim utrjevanjem dvorišča, tudi za parkiranje, vključno z dovozi oziroma dostopi in drugo opremo, npr. zapornice, terase na zemljišču, ter izvedba klančin, dostopov in drugih zunanjih grajenih ureditev za dostop in neovirano rabo objekta, je šteti kot vzdrževanje objekta, vendar morajo še vedno biti skldne v z veljavnim prostorskim aktom.

Za samostojne utrjene površine, ki niso vezane na izboljševanje obstoječega objekta pa je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Npr. parkirišče kot samostojen objekt, vključno z dovozi, površine vključno do 200 m², je šteti kot nezahteven objekt za katerega se gradbeno dovoljenje pridobi po posebnem, skrajšanem postopku in brez projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali je za položitev kabla v obstoječo traso, npr. z uporabo metode uvlečenja, treba pridobiti gradbeno dovoljenje?

Odgovor: Opisana dela je šteti za vzdrževanje objekta, ki se lahko začne brez gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali se vzdrževalna dela v javno korist na občinski cesti lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja, kot to določa 6. člen Zakona o graditvi objektov, tudi če odlok o občinskih cestah določa, da je treba ta dela pred začetkom prigrasiti pristojnemu organu po predpisih o urejanju prostora?

Odgovor: Vzdrževalna dela v javno korist po veljavnih predpisih o graditvi objektov se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja in brez kakršnekoli predhodne prigrasitve del. V navedenem primeru gre verjetno za starejši predpis, ki je povzema oziroma se skliceval na tedaj veljavno zakonodajo, ki je urejala tudi obveznost prigrasitve del. Glede na to, da odlok tudi sicer odkazuje na predpise o urejanju prostora in glede na dejstvo, da predpisi s tega področja za vzdrževalna dela v javno korist ne predpisujejo obveznosti prigrasitve, je tovrstna določba brezpredmetna.

Vprašanje: Ali je lastnik javne površine dolžan pridobiti soglasje vseh lastnikov sosednjih zemljišč za izvajanje vzdrževalnih del na tej površini?

Odgovor: Soglasje lastnikov sosednjih zemljišč v opisanem primeru ni potrebno.

Vprašanje: Ali lahko lokalna skupnost kot vzdrževalna dela v javno korist obnavlja in gradi javne vodovode in kanalizacije brez gradbenega dovoljenja in jih preda v uporabo in v upravljanje brez uporabnega dovoljenja?

Odgovor: Zakon o graditvi objektov v točki 10. drugega člena določa, da je vzdrževanje objekta izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in se omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist. Iz navedenega sledi, da se vzdrževanje objekta vedno izvaja za potrebe obstoječega objekta, torej se pod tem pojmom ne morejo graditi novi vodovodi. Vzdrževalna dela v javno korist so določena v točki 10.2 drugega člena Zakona o graditvi objektov. Pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost. Vzdrževanje objekta (redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist) se lahko izvaja

brez gradbenega dovoljenja, posledično pa po končanju takih del tudi ni predviden postopek pridobitve uporabnega dovoljenja.

Vprašanje: Ali obstaja zakonsko predpisan finančni limit, kako obsežne posege je dovoljeno izvajati brez gradbenega dovoljenja?

Odgovor: Predpisi s področja graditve nimajo določb, ki bi finančno omejevale izvajanje vzdrževanje objekta.

Vprašanje: Za transformatorsko postajo (TP) 10/20/0,4 kV je bilo pridobljeno gradbeno in uporabno dovoljenje. Investitor namerava sedaj zaradi posedanja in rušenja TP, ob obstoječi TP začasno postaviti montažno TP in nanjo prevezati obratujoče SN in NN kable, nato pa obstoječo TP odstraniti in na njeno mesto postaviti novo, tipsko, TP. Začasno TP bi potem odstranili. Ali je naštetih dela mogoče šteti za vzdrževalna dela v javno korist na podlagi 9. odstavka 2. člena, 6. in 7. člena Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike?

Odgovor: Zamenjavo transformatorske postaje oz. njeno nadomestno gradnjo, ne glede na njeno moč in nazivno napetost v prenosnem in distribucijskem omrežju, je v skladu z 2. členom Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike, šteti za vzdrževalna dela v javno korist, v kolikor so izpolnjeni tudi pogoji iz 6. in 7. člena Uredbe o vzdrževalnih delih v javno korist na področju energetike.

Vprašanje: Investitor želi na obstoječem bencinskem servisu izvesti določene posege in sicer: namestiti kamere za videonadzor na obstoječo nadstrešnico in na obstoječ steber pri zapornici; preko obstoječe kabelske kanalizacije in jaškov povezati kameri s šibkotočnim kablom s komunikacijsko omarico, ki je postavljena v obstoječem kontejnerju poleg vratarnice povezati komunikacijsko omarico preko telefonske linije z VNC Sintal; na obstoječem točilnem avtomatu vgraditi tipko za izklop točilne naprave, tipko za izklop elektrike, tipko za alarmiranje (ročni javljalec požara) in govorno napravo; vgraditi odštevalni števec za merjenje električne energije bencinskega servisa brez osebja v glavno elektro razdelilno napravo. Ali navedeni posegi predstavljajo izvedbo vzdrževalnih del, ker se nanašajo na dopolnitev inštalacij in naprav na obstoječem objektu?

Odgovor: Vzdrževanje objekta pomeni izvedbo del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redno vzdrževanje in vzdrževalna dela v javno korist. Redno vzdrževanje pomeni izvedbo investicijsko vzdrževalnih del, popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta, ne spreminja njegova namembnost in ne zmanjšuje ravni izpolnjevanja bistvenih zahtev. Če posegi, ki jih namerava investitor izvesti na obstoječem objektu, sodijo med dela, kot so zgoraj opisana, se posegi lahko izvedejo brez gradbenega dovoljenja.

Vprašanje: Ali se zamenjava tekočih stopnic z navadnimi šteje kot vzdrževanje objekta?

Odgovor: Stopnice predstavljajo konstrukcijski element objekta, zato zamenjava takšnih stopnic predstavlja rekonstrukcijo obstoječega objekta, za kar je treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Le v kolikor so stopnice proizvod, dan na trg v skladu s predpisom, ki ureja tehnične zahteve za proizvode in ugotavljanje skladnosti, ter se z njihovo pritrditvijo ne posega v konstrukcijo objekta in ne zmanjšuje statična stabilnost obstoječega objekta, taka dela sodijo med vzdrževanje objekta.

Vprašanje: Ali je zamenjavo obstoječe tehnološke linije z novo sodobnejšo tehnološko linijo šteti kot vzdrževalna dela? Predvidena dela ne predstavljajo postavitve objekta v smislu določila 2. člena Zakona o graditvi objektov, z nameravanimi deli se ne bo posegalo v obstoječo konstrukcijo objekta, uporabljeni bodo obstoječi priključki na komunalno infrastrukturo in obstoječe inštalacije, nova tehnološka linija bo postavljena v obstoječi proizvodni hali, ki jo bo mogoče zamenjati za drugo tehnološko linijo v skladu s potrebami in razvojem produktov s področja dela podjetja.

Odgovor: Če posega v prostor ni mogoče opredeliti kot objekt, se določbe Zakona o graditvi objektov zanj ne uporabljajo kar pomeni, da za tak poseg ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Če nameravana zamenjava tehnološke linije ne zahteva posegov v obstoječ objekt v smislu rekonstrukcije, novogradnje ali spremembe namembnosti objekta, za predviden poseg ne potrebujete gradbenega dovoljenja.

Tudi v primeru, ko za poseg v prostor ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, ta ne sme biti izveden v nasprotju s prostorskim aktom, ki obravnava območje predvidenega posega, ter okoljskimi in gradbenimi predpisi.

Vprašanje: Ali se gradnja novih objektov ob železniški progi lahko šteje za vzdrževalna dela v javno korist glede na določbe Zakona o graditvi objektov? Ali vsa dela, ki ustrezajo definiciji vzdrževalnih del v javno korist po železniških in drugih predpisih, ustrezajo definiciji vzdrževalnih del v javno korist, ki je določena v Zakonu o graditvi objektov.

Odgovor: V takih primerih je treba upoštevati Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje, ki v 1. členu določa, da se ta uredba ne uporablja za razvrščanje tistih enostavnih objektov in za vzdrževanje objektov, ki jih določajo predpisi s področja energetike, rudarstva, gospodarjenja z gozdovi, elektronskih komunikacij, cest, železnic in žičniških naprav ter drugi predpisi, razen v primeru, da so določbe te uredbe za investitorja ugodnejše. Tudi 2. člen Zakona o graditvi objektov definicije vzdrževalna dela v javno korist ne določa drugače, ko določa, da vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost.

V konkretnem primeru, ki ga izpostavljate, gre za dela, ki po Zakonu o varnosti v železniškem prometu, spadajo med investicijska vzdrževalna dela v javno korist na obstoječih železničarskih progah oz. na obstoječih objektih.

Vprašanje: Ali je za preureditev velike javne površine - mestni trg (odstranitev in izvedbo novih drugačnih tlakovcev) treba pridobiti gradbeno dovoljenje. Navedena vzdrževalna dela se izvajajo v javnem interesu.

Odgovor: Preureditev mestnega trga bi se štela kot vzdrževalno delo v javno korist le v primeru, če bi bilo s posebnim predpisom (zakonom ali podzakonskim aktom) tako določeno. Preureditev mestnega trga (menjava tlakovcev) je tako šteti kot redno vzdrževanje, ki se v skladu s 6. členom Zakona o graditvi objektov lahko izvaja brez gradbenega dovoljenja.

15.1 JAVNI NATEČAJI

[na začetek](#)

Vprašanje: Kako razlagati 72. člen Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov - ali je naročnik javnega natečaja dolžan ponuditi izdelavo urbanistične dokumentacije (OPPN) avtorjem prvo nagrajene rešitve na javnem natečaju za pridobitev idejne arhitekturne zasnove ali je to dolžan narediti le za izdelavo projektne dokumentacije (PGD, PZI), ter ali enako velja tudi za ostale nagrajence javnega natečaja (2. in 3. nagrada ter odkupi).

Odgovor: Pravilo iz prvega člena 72. člena pravilnika, da mora naročnik javnega natečaja najprej ponuditi sklenitev pogodbe za izdelavo predloga lokacijskega načrta prvo nagrajenemu avtorju, velja tudi za občinske podrobne prostorske načrte, saj Zakon o prostorskem načrtovanju za potrebe izdajanja gradbenih dovoljenj in za potrebe izvajanja drugih predpisov v 110. členu občinski lokacijski načrt izenačuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Nadalje 72. člen natečajnega pravilnika določa, v katerih primerih se lahko ponudi sklenitev pogodbe ostalim nagrajencem in kdaj nenagrajenim avtorjem. Tudi za njih velja enako, kot je bilo pojasnjeno zgoraj za prvo nagrajene avtorje, da se občinski lokacijski načrt izenačuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom in zato določbe 72. člena pravilnika veljajo tudi za te načrte.

Vprašanje: Ali ima ZAPS pravico in pristojnost določati ceno projektne dokumentacije v zvezi z izvedbo in pripravo javnega natečaja, saj ste zbornico pozvali k sodelovanju le v okviru minimalnega obsega nalog v skladu s prvim odstavkom 29. člena natečajnega pravilnika?

Odgovor: Pristojna poklicna zbornica v okviru pogajanja o rokih in cenah izvedbe javnega natečaja se ne more pogajati tudi o ceni izdelave projektne dokumentacije, saj to ne sodi med naloge

pristojne poklicne zbornice v zvezi z izvedbo natečaja.

Vprašanje: Zadnja novela Zakona o graditvi objektov je razveljavila 13. in 14. člen Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov. Ali je javni natečaj obvezen in za katere ureditve oziroma ali ni več obvezen za nobeno prostorsko ureditev oziroma gradnjo.

Odgovor: Javni natečaj po ZGO-1 ni več obvezen, razen v primerih, ko je to določeno z drugim predpisom (npr. prostorskim aktom,...).

16.1 NADOMESTILO ZA UPORABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA

[na začetek](#)

Vprašanje: Katere pravne podlage urejajo zaračunavanje nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča NUSZ?

Odgovor: Obveznost plačevanja NUSZ je določena v Zakonu o stavbnih zemljiščih, ki se še vedno uporablja glede na določbe 5. točke prvega odstavka 179. člena Zakona o urejanju prostora oziroma glede na določbe prve alineje 56. člena Zakona o stavbnih zemljiščih, s katero je bilo ohranjeno v veljavi VI. poglavje o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča. Delno materijo NUSZ obravnava tudi ZGO-1 v prehodnih določbah (218. do 218.d člen).

Vprašanje: Kateri je pristojni organ za odmero NUSZ?

Odgovor: NUSZ plačuje zavezanec na podlagi odločbe, ki mu jo izda davčni organ, kjer leži nepremičnina. Davčni organ izda odločbo po uradni dolžnosti na podlagi občinskega odloka in vrednosti točke, veljavne na dan 1. januarja leta, za katero se določa nadomestilo. Izdajanje odločb o odmeri NUSZ je v pristojnosti Davčne uprave RS oziroma njene pristojne izpostave.

Vprašanje: Ali mora biti v primeru, ko stavba na zemljišču oz. gradbeni parceli še ni zgrajena (npr. izdelani temelji), za odmero zazidanega stavbnega zemljišča izpolnjen tudi pogoj, da je na zemljišču zgrajena (kdaj je objekt zgrajen?) stavba in se šele od tega trenutka dalje odmeri NUSZ za stanovanjske oz. poslovne površine objekta?

Odgovor: Iz določbe 218. člena ZGO-1 je razvidno, da šteje za zazidano stavbno zemljišče, tisto zemljišče na katerem so že zgrajeni objekti ali zemljišče, na katerem se je začelo z gradnjo. To pa pomeni, da za odmero NUSZ ni nujen predpogoj zgolj zgrajeni objekt, ampak tudi dejstvo, da se je na parceli začelo z njegovo gradnjo.

Vprašanje: Ali obstaja kakšna pravna podlaga za oprostitev plačila NUSZ in kateri člen to določa?

Odgovor: Še vedno veljavne določbe o oprostitvah plačila nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča vsebuje Zakon o stavbnih zemljiščih v drugem odstavku 59. člena.

Vprašanje: Ali in od katere površine se odmerja NUSZ, če je posameznik pričel z gradnjo objektov na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja?

Odgovor: ZGO-1 je v 218. členu določil, da se NUSZ od 1.1.2004 plačuje za zazidana zemljišča, med njimi pa je določil tudi zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja pričelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Natančneje je ZGO-1 določil, da so zazidana zemljišča tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele, če pa stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba, pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče. Tej določbi so se morali prilagoditi tudi predmetni občinski odloki o odmeri NUSZ, ki podrobneje določajo način odmere NUSZ. Z ZGO-1B je bil pojem gradbene parcele črtan, prav tako je novela zakona določila, da se z dnem njegove uporabe preneha z določanjem gradbenih parcel, po dosedanjih predpisih se dokončajo le začeti postopki njihovega določanja. S tem v zvezi je ZGO-1B v 127. členu določil, da se za namen odmere NUSZ z dnem začetka uporabe ZGO-1b za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji stavba,

pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče. Ne glede na to pa se v primeru, da je bila z odločbo določena gradbena parcela (ali prej funkcionalno zemljišče) za namen odmere za zazidano zemljišče šteje tako določena gradbena parcela ali funkcionalno zemljišče.

Vprašanje: Kako občine oblikujejo merila za odmero NUSZ v svojih odlokih oziroma kako se oblikuje točkovanje opremljenosti stavbnega zemljišča za namen obračunavanja NUSZ?

Odgovor: Zakon o stavbnih zemljiščih, ki predstavlja zakonsko podlago za urejanje vprašanja nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, nikjer izrecno ne predpisuje enotnih meril za vrednotenje oziroma točkovanje stavbnih zemljišč, temveč glede meril in območij, na katerih se plačuje NUSZ, odkazuje na dogovor o usklajevanju meril in območij, ki ga sklenejo občine, to je dogovor o usklajevanju meril in območij, na katerih se plačuje nadomestilo in ki so ga sklenile občine leta 1986. Občine so pri pripravi svojih odlokov torej vezane na omenjeni dogovor in na splošna pravila ustavnega prava glede sorazmernosti in enakosti pri opredeljevanju teh meril.

Vprašanje: Ali določbe 60. in 58. člena Zakona o stavbnih zemljiščih v povezavi z 218.a členom ZGO-1 veljajo tudi za nelegalne gradnje objektov za katere gradbenih dovoljenj investitorji nimajo in ki se po veljavnih prostorskih planskih aktih občine nahajajo na zemljiščih, ki so opredeljeni kot kmetijsko zemljišče ali gozd ter v priobalnem pasu vodotokov za katere Zakon o vodah v tem delu posege omejuje?

Odgovor: NUSZ se odmeri na vseh zazidanih stavbnih zemljiščih oziroma na vseh gradbenih parcelah z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture (2. odstavek 218. člena ZGO-1), ne glede na to ali so objekti na njih zgrajeni legalno. Zakon ne določa izjem glede na opredelitev območja v katerem se zazidano stavbno zemljišče nahaja.

Vprašanje: Ali obstaja obveznost plačevanja NUSZ tudi za stavbo, ki se ruši in ni primerna za bivanje – v njej dejansko nihče ne prebiva že več kot 10 let ter za druge odmerja tudi objekte, ki so nekdanj bili v uporabi, pa so sedaj opuščeni oziroma ne služijo več prvotnemu namenu?

Odgovor: Zakon ne določa izjem za odmero nadomestila za uporabo zazidanega stavbnega zemljišča v primerih, ko stavba ni naseljena.

Vprašanje: Ali je za nezazidana zemljišča znotraj OPN odmera NUSZ upravičena oziroma ali so lastniki gradbenih parcel na navedenem območju zavezanci za plačilo NUSZ ali ne, če so vsi komunalni priključki, vključno z dostopom na javno cesto zagotovljeni na robu načrta? Ali zadošča, da je komunalna oprema načrtovana v programu opremljanja?

Odgovor: Tudi za zemljiške parcele na območjih, za katera je bil sprejet OPN, se NUSZ plačuje samo, če imajo te zemljiške parcele dostop do javnega cestnega omrežja in če je zanje možno izvesti priključke na javno vodovodno omrežje, javno elektroenergetsko omrežje in javno kanalizacijsko omrežje. Po ustavnosodni presoji se NUSZ lahko zaračuna le za komunalno opremljena stavbna zemljišča.

Vprašanje: Ali so odlagališča odpadkov lahko predmet odmere NUSZ?

Odgovor: Odlagališča odpadkov niso predmet odmere NUSZ.

Vprašanje: Ali lahko občina poleg oprostitev, ki jih predvideva zakon, v svojem odloku predvidi še dodatne možnosti oprostitve plačila v primeru ogroženosti zemljišča ali razvrednotenja zemljišča zaradi okoljskih ali drugih dejavnikov?

Odgovor: Z vidika skladnosti odloka z Zakonom o stavbnih zemljiščih je pravilneje, če bi za to obstajala podlaga v zakonu.

Vprašanje: Ali se stavbno zemljišče šteje za zazidano, ko postane gradbeno dovoljenje dokončno ali ko se pridobi uporabno dovoljenje ali ko je stavba dejansko zgrajena (čeprav npr. še nima uporabnega dovoljenja)? Dilema se namreč postavi ob graditvi objekta, ki se npr. gradi 5 let.

Odgovor: Opredelitev zazidanega stavbnega zemljišča v ZGO-1 ni povezana z zaračunavanjem NUSZ, ki ga določa 60. člen ZSZ. NUSZ se po ZSZ zaračunava od površine stavbe in s tem je določen način obračuna NUSZ. Namen 218. člena ZGO-1 pa je bil, da se opredeli nezazidano stavbno zemljišče, ki je tudi lahko predmet odmere, z drugačnim faktorjem kot zazidano stavbno zemljišče. ZGO-1 torej določa, katera zemljišča so sploh predmet odmere in kakšen je kriterij za razlikovanje med določanjem faktorja za odmero na občini. Trenutek, ko zemljišče postane zazidano pa je takrat, ko se na zemljišču začne z gradnjo.

17.1 GRAJENO JAVNO DOBRO

[na začetek](#)

Vprašanje: Kako ZGO-1 ureja grajeno javno dobro glede na preteklo ureditev?

Odgovor: ZGO-1 v 2. členu prinaša nove opredelitve pojmov, povezanih z institutom grajenega javnega dobra in sicer pojem objekta v javni rabi in javne površine ter ureja v posebnem podglavju – Grajeno javno dobro (členi 21. do 23.), pogoje za pridobitev statusa grajenega javnega dobra, posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra in pogoje za ukinitve tega statusa. ZGO-1 prav tako v prehodnih in končnih določbah usklajuje zatečeno stanje v zvezi z veljavnimi predpisi, ki vsebujejo določbe o grajenem javnem dobru ter ureja dokončanje postopkov za pridobitev in odvzem statusa grajenega javnega dobra. S tem je področje grajenega javnega dobra bolj natančno urejeno v primerjavi s prejšnjimi ureditvami.

Vprašanje: Kakšen je splošni postopek določitve in prenehanja grajenega javnega dobra lokalnega pomena po ZGO-1?

Odgovor: ZGO-1 določa v 21. členu, da objekt oziroma del objekta, ki je po določbah ZGO-1 lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa sprejetega na zahtevo župana, po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru. Objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, pa se takšen status lahko tudi odvzame na podlagi 23. člena ZGO-1 z odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil. Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, jo pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobru. Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če je objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti.

Vprašanje: Ali se lahko 1. odstavek 212. člena ZGO-1 smiselno uporabi tudi za izdajo ugotovitvene odločbe, da je določeno zemljišče grajeno javno dobro lokalnega pomena?

Odgovor: Možna je izdaja ugotovitvene odločbe, če so za to izpolnjeni s predpisi določeni pogoji. Odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro državnega pomena, po uradni dolžnosti izda tisto ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt, odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena, pa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava (2. odstavek 212. člena ZGO-1).

Vprašanje: Kako se na podlagi služnostne pogodbe izvede vpis grajenega javnega dobra v zemljiško knjigo, če še ni urejen status grajenega javnega dobra, predmetna nepremičnina pa v naravi predstavlja makadamsko pot?

Odgovor: Vpis je možno izvesti na podlagi 212. člena ZGO-1, ki opredeljuje, kdaj je status grajenega javnega dobra pridobljen neposredno na podlagi zakona, če so zato izpolnjeni vsi zahtevani pogoji v povezavi z določbami 211. člena ZGO-1, sicer pa po 213. členu ZGO-1, ki določa,

kako se uredi neurejeni status grajenega javnega dobra. Če pa ne gre za nobenega od teh primerov, se lahko uredi status po splošnih določbah za ustanovitev grajenega javnega dobra lokalnega pomena določenih v 21. členu ZGO-1.

Vprašanje: Ali je za ureditev vpisa služnosti po predpisih o javnih cestah treba poleg pogodbe in odločbe o ustanovitvi grajenega javnega dobra pridobiti še kaj?

Odgovor: Javne ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem ali drugih stvarnih pravic, mogoče pa je pridobiti služnost za napeljevanje vodovoda in kanalizacije, električnih, telefonskih in telegrafskih napeljav, plinovodov ter podobnih objektov in naprav javnega pomena, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste. Ustanovitev služnosti ob upoštevanju določb Zakona o cestah poteka v skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika, saj posebnih določb o načinu ustanavljanja služnosti Zakon o cestah ne vsebuje.

Vprašanje: Ali je treba vpis javnega dobra lokalnega pomena urediti v zemljiški knjigi preden je podan predlog za vpis služnosti ali se to lahko izvede sočasno?

Odgovor: Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena mora biti urejen pred poočitvijo služnosti v zemljiški knjigi (gre za pomožni in ne glavni vpis). Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. Zaznamba javnega dobra mora obsegati tudi podatek o vrsti javnega dobra (na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno). ZZK-1 določa izjeme v primeru, če je podatek o vrsti javnega dobra vpisan v informatizirani evidenci, ki se povezuje s katastrofom in preko tega z zemljiško knjigo. Služnostna pravica se vpisuje v zemljiško knjigo. Stvarna služnost, ki je vknjižena pri služeci nepremičnini, se poočiti pri gospodujoči nepremičnini. Vpis enega in drugega se teoretično lahko predlaga istočasno, vendar pa se stvarne pravice na nepremičninah pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.

Vprašanje: Kako se določa grajeno javno dobro in uredi zemljiškoknjižni status na območjih, ki so bila zgrajena po zazidalnih načrtih po Zakonu o urbanističnem planiranju iz leta 1967, ki vsebujejo le dve kategoriji zemljišč, in sicer gradbene parcele objektov (zazidalna površina s funkcionalnim zemljiščem) in javna zemljišča, ki se jih šteje za skupna funkcionalna zemljišča?

Odgovor: Po 6. členu Zakona o urbanističnem planiranju iz leta 1967 je lahko občinska skupščina določila z urbanističnim programom ali s posebnim občinskim predpisom mesta, naselja in druga območja, za katera so se izdelali urbanistični načrti in zazidalni načrti, samo zazidalni načrti ali pa samo urbanistični redi. Pri določitvi grajenega javnega dobra v sedanjem času občine niso zavezane določiti kot grajeno javno dobro vse javne površine, ki so bile v zazidalnem načrtu, sprejetem po določbah Zakona o urbanističnem planiranju, nekoč temu sicer namenjene in statusno stanje v tem pogledu še ni bilo urejeno, temveč to lahko storijo v skladu z usmeritvami svoje politike poslovanja in uresničevanja nalog, ki jih občinam določa ZLS in omogočajo finančni predpisi. To lahko storijo le v tistih primerih za katere se občina sama odloči, vendar pa mora speljati postopek v celoti v skladu z določbami ZGO-1.

Vprašanje: Kako je urejena povezava določanja grajenega javnega dobra po stari in novi zakonodaji?

Odgovor: Za ureditev razmer za nazaj ZGO-1 v prehodnih in končnih določbah (členi 211 do 214), vsebuje nekaj določb o uskladitvi predpisov o grajenem javnem dobru. Njihova vsebina se nanaša na opredelitev predpisov, ki urejajo grajeno javno dobro, na grajeno javno dobro po samem zakonu, na ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra ter na dokončanje postopkov za pridobitev in odvzem statusa grajenega javnega dobra.

Vprašanje: Kako se v zemljiški knjigi uredi grajeno javno dobro?

Odgovor: Zaznamba javnega dobra se v zemljiški knjigi opravi po 111. členu Zakona o zemljiški knjigi

(ZZK-1). Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. Zaznamba javnega dobra se izbriše na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o prenehanju statusa javnega dobra, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za izbris zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. ZZK-1 določa izjeme v primeru, če je podatek o vrsti javnega dobra vpisan v informatizirani evidenci, ki se povezuje s katastrom in preko tega z zemljiško knjigo.

Vprašanje: Zazidalni načrt v parterju določa izvedbo ulice, ki bo kasneje pridobila status grajenega javnega dobra. Pod to ulico se bodo zgradile garaže ter nad njo poslovno stanovanjski objekt, ki omenjeno ulico premošča. Zemljišče je v tem trenutku v lasti mestne občine, investitor poslovno stanovanjskega objekta pa je oseba zasebnega prava. Kakšna listina v tem primeru šteje kot dokazilo o pravici graditi, ki bo omogočalo pridobitev gradbenega dovoljenja in kasneje tudi trajni vpis etažne lastnine?

Odgovor: Po določbah ZGO-1 za dokazilo o pravici graditi na določenem zemljišču oziroma nepremičnini velja: izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Vsak investitor mora k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja predložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. V zvezi z dokazilom o pravici graditi pa je omeniti, da se z dnem uveljavitve Stvarnopravnega zakonika (SPZ), to je od 1. 1. 2003 za eno od stvarnih pravic šteje tudi stavbna pravica, ki pomeni pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. V skladu z določbami citiranega SPZ se lahko stavba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjena s stavbno pravico, razdeli v etažno lastnino pod pogoji zakona. Status grajenega javnega dobra ne izključuje možnosti nastanka stavbne pravice, vendar pa se taka pravica ne sme vzpostaviti na način, ki bi oviral splošno rabo objekta s statusom grajenega javnega dobra v skladu z njegovim namenom.

Vprašanje: Ali se lahko na podlagi Zakona o graditvi objektov (v nadaljnjem besedilu: ZGO-1) – na podlagi določb 2. člena, točka 1.5. in 2.2.- za javno dobro razglasijo tudi vrtci in osnovne šole?

Odgovor: V ZGO-1 je edina materialnopravna podlaga, ki se nanaša na vsebino javnega dobra v prvem odstavku 2. člena, v točki 2.2.. V tej točki ZGO-1 primeroma našteva, kaj vse se lahko po ZGO-1 šteje za grajeno javno dobro in sicer v tem okviru vsebuje pravno podlago le za nekatere vrste javnih površin oziroma zemljišč, katerim se lahko določi status javnega dobra. ZGO-1 primeroma določa, da se za grajeno javno dobro lokalnega pomena štejejo nekatere javne površine oziroma objekti, zgrajeni na njih, katerih uporaba je pod enakimi pogoji namenjena vsem (splošna raba) kot so cesta, ulica, trg, pasaža in druga javna prometna površina lokalnega pomena, tržnica, igrišče, parkirišče, pokopališče, park, zelenica, športna oziroma rekreacijska površina in podobno. Gre torej za tiste objekte, katerih raba je neposredno, fizično dostopna vsem oziroma le dobrine v splošni rabi, torej grajeno javno dobro v ožjem pomenu besede. V preostalem delu je določitev posamezne vrste javnega dobra prepuščena specialnim predpisom, ki morajo vsak za svoje področje opredeliti, kateri objekti se poleg navedenih, še lahko določijo kot javno dobro.

Določbe točke 1.5. v 2. členu ZGO-1, ne opredeljujejo pojma javnega dobra, temveč podajajo definicijo javne površine in nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi. Na te definicije se namreč vežejo nekatere pravne posledice, ki izhajajo iz ZGO-1 in ki niso povezane z opredeljevanjem statusa javnega dobra, kot so npr. obveznosti glede zagotavljanja neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov ipd..

Iz zgoraj navedenega torej sledi, da na zgolj določbe ZGO-1 niso zadostna podlaga za določitev vrtcev in osnovnih šol kot javnega dobra oziroma da ZGO-1 daje pravno podlago

zgolj za določitev grajenega javnega dobra lokalnega pomena v ožjem pomenu besede, za objekte v splošni rabi, ki so neposredno (fizično) dostopni vsem.

Vprašanje: Ali se je možno v sklepu o ukinitvi statusa javnega dobra sklicevati na 23. člen ZGO-1 ter ali mora občinska uprava po uveljavitvi oz. sprejemu sklepa o ukinitvi statusa javnega dobra izdati ugotovitveno odločbo.

Odgovor: Način in pogoji za ukinitvev statusa grajenega javnega dobra so določeni v 23. členu ZGO-1. Navedena določba je podlaga za sprejem sklepa pristojnega občinskega upravnega organa in izdajo odločbe o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra, in mora biti kot taka v sklepu in odločbi navedena. Na podlagi sklepa o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pristojni občinski organ izda še odločbo o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra, ki je podlaga za izbris zaznambe javnega dobra v zemljiški knjigi.

Vprašanje: Kako ZGO-1 ureja grajeno javno dobro glede na preteklo ureditev?

Odgovor: ZGO-1 v 2. členu prinaša nove opredelitve pojmov, povezanih z institutom grajenega javnega dobra in sicer pojem objekta v javni rabi in javne površine ter ureja v posebnem podglavju – Grajeno javno dobro (členi 21. do 23.), pogoje za pridobitev statusa grajenega javnega dobra, posledice pridobitve statusa grajenega javnega dobra in pogoje za ukinitvev tega statusa. ZGO-1 prav tako v prehodnih in končnih določbah usklajuje zatečeno stanje v zvezi z veljavnimi predpisi, ki vsebujejo določbe o grajenem javnem dobru ter ureja dokončanje postopkov za pridobitev in odvzem statusa grajenega javnega dobra. S tem je področje grajenega javnega dobra bolj natančno urejeno v primerjavi s prejšnjimi ureditvami.

Vprašanje: Kakšen je splošni postopek določitve in prenehanja grajenega javnega dobra lokalnega pomena po ZGO-1?

Odgovor: ZGO-1 določa v 21. členu, da objekt oziroma del objekta, ki je po določbah ZGO-1 lahko grajeno javno dobro, pridobi status grajenega javnega dobra lokalnega pomena z ugotovitveno odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa sprejetega na zahtevo župana, po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava. Pristojna občinska uprava pošlje pravnomočno ugotovitveno odločbo o pridobitvi statusa grajenega javnega dobra pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti vpiše v zemljiško knjigo zaznambo o javnem dobru. Objektu oziroma delu objekta, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra lokalnega pomena, pa se takšen status lahko tudi odvzame na podlagi 23. člena ZGO-1 z odločbo, ki jo na podlagi sklepa pristojnega občinskega organa po uradni dolžnosti izda tisti upravni organ, ki je status podelil. Ko postane odločba o ukinitvi statusa grajenega javnega dobra pravnomočna, jo pristojna občinska uprava pošlje pristojnemu sodišču, ki po uradni dolžnosti iz zemljiške knjige izbriše zaznambo o javnem dobru. Status grajenega javnega dobra lahko preneha tudi, če je objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen status grajenega javnega dobra v celoti uničen in ga ni mogoče obnoviti in je zato onemogočena njegova splošna raba ali pa, če se zgradi drug objekt, ki pridobi status grajenega javnega dobra z enakim namenom splošne rabe, kot ga ima sedanji objekt oziroma njegov del, ki ima pridobljen takšen status in se ga zato lahko opusti.

Vprašanje: Ali se lahko 1. odstavek 212. člena ZGO-1 smiselno uporabi tudi za izdajo ugotovitvene odločbe, da je določeno zemljišče grajeno javno dobro lokalnega pomena?

Odgovor: Možna je izdaja ugotovitvene odločbe, če so za to izpolnjeni s predpisi določeni pogoji. Odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro državnega pomena, po uradni dolžnosti izda tisto ministrstvo, v katerega delovno področje sodi takšen objekt, odločbo o ugotovitvi, da je določeno zemljišče in objekt, zgrajen na njem, grajeno javno dobro lokalnega pomena, pa po uradni dolžnosti izda pristojna občinska uprava (2. odstavek 212. člena ZGO-1).

Vprašanje: Kako se na podlagi služnostne pogodbe izvede vpis grajenega javnega dobra v zemljiško knjigo, če še ni urejen status grajenega javnega dobra, predmetna nepremičnina pa v naravi predstavlja makadamsko pot?

Odgovor: Vpis je možno izvesti na podlagi 212. člena ZGO-1, ki opredeljuje, kdaj je status grajenega

javnega dobra pridobljen neposredno na podlagi zakona, če so zato izpolnjeni vsi zahtevani pogoji v povezavi z določbami 211. člena ZGO-1, sicer pa po 213. členu ZGO-1, ki določa, kako se uredi neurejeni status grajenega javnega dobra. Če pa ne gre za nobenega od teh primerov, se lahko uredi status po splošnih določbah za ustanovitev grajenega javnega dobra lokalnega pomena določenih v 21. členu ZGO-1.

Vprašanje: Ali je za ureditev vpisa služnosti po predpisih o javnih cestah treba poleg pogodbe in odločbe o ustanovitvi grajenega javnega dobra pridobiti še kaj?

Odgovor: Javne ceste so prometne površine splošnega pomena za cestni promet, ki jih lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste so javno dobro in so izven pravnega prometa. Na njih ni mogoče pridobiti lastninske pravice s priposestvanjem ali drugih stvarnih pravic, mogoče pa je pridobiti služnost za napeljevanje vodovoda in kanalizacije, električnih, telefonskih in telegrafskih napeljav, plinovodov ter podobnih objektov in naprav javnega pomena, pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste. Ustanovitev služnosti ob upoštevanju določb Zakona o cestah poteka v skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika, saj posebnih določb o načinu ustanavljanja služnosti Zakon o cestah ne vsebuje.

Vprašanje: Ali je treba vpis javnega dobra lokalnega pomena urediti v zemljiški knjigi preden je podan predlog za vpis služnosti ali se to lahko izvede sočasno?

Odgovor: Status grajenega javnega dobra lokalnega pomena mora biti urejen pred poočitvijo služnosti v zemljiški knjigi (gre za pomožni in ne glavni vpis). Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. Zaznamba javnega dobra mora obsegati tudi podatek o vrsti javnega dobra (na primer grajeno oziroma naravno vodno dobro, javna cesta in podobno). ZZK-1 določa izjeme v primeru, če je podatek o vrsti javnega dobra vpisan v informatizirani evidenci, ki se povezuje s katastrofom in preko tega z zemljiško knjigo. Služnostna pravica se vpisuje v zemljiško knjigo. Stvarna služnost, ki je vknjižena pri služeci nepremičnini, se poočiti pri gospodujoči nepremičnini. Vpis enega in drugega se teoretično lahko predlaga istočasno, vendar pa se stvarne pravice na nepremičninah pridobijo oziroma prenehajo s trenutkom začetka učinkovanja vpisa v zemljiško knjigo, če zakon ne določa drugače.

Vprašanje: Kako se določa grajeno javno dobro in uredi zemljiškoknjizni status na območjih, ki so bila zgrajena po zazidalnih načrtih po Zakonu o urbanističnem planiranju iz leta 1967, ki vsebujejo le dve kategoriji zemljišč, in sicer gradbene parcele objektov (zazidalna površina s funkcionalnim zemljiščem) in javna zemljišča, ki se jih šteje za skupna funkcionalna zemljišča?

Odgovor: Po 6. členu Zakona o urbanističnem planiranju iz leta 1967 je lahko občinska skupščina določila z urbanističnim programom ali s posebnim občinskim predpisom mesta, naselja in druga območja, za katera so se izdelali urbanistični načrti in zazidalni načrti, samo zazidalni načrti ali pa samo urbanistični redi. Pri določitvi grajenega javnega dobra v sedanjem času občine niso zavezane določiti kot grajeno javno dobro vse javne površine, ki so bile v zazidalnem načrtu, sprejetem po določbah Zakona o urbanističnem planiranju, nekoč temu sicer namenjene in statusno stanje v tem pogledu še ni bilo urejeno, temveč to lahko storijo v skladu z usmeritvami svoje politike poslovanja in uresničevanja nalog, ki jih občinam določa ZLS in omogočajo finančni predpisi. To lahko storijo le v tistih primerih za katere se občina sama odloči, vendar pa mora speljati postopek v celoti v skladu z določbami ZGO-1.

Vprašanje: Kako je urejena povezava določanja grajenega javnega dobra po stari in novi zakonodaji?

Odgovor: Za ureditev razmer za nazaj ZGO-1 v prehodnih in končnih določbah (členi 211 do 214), vsebuje nekaj določb o uskladitvi predpisov o grajenem javnem dobru. Njihova vsebina se nanaša na opredelitev predpisov, ki urejajo grajeno javno dobro, na grajeno javno dobro po samem zakonu, na ureditev neurejenega statusa grajenega javnega dobra ter na dokončanje postopkov za pridobitev in odvzem statusa grajenega javnega dobra.

Vprašanje: Kako se v zemljiški knjigi uredi grajeno javno dobro?

Odgovor: Zaznamba javnega dobra se v zemljiški knjigi opravi po 111. členu Zakona o zemljiški knjigi (ZZK-1). Pravno dejstvo, da je nepremičnina javno dobro, se zaznamuje na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o določitvi statusa javnega dobra tej nepremičnini, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za vpis zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. Zaznamba javnega dobra se izbriše na podlagi dokončne odločbe pristojnega organa o prenehanju statusa javnega dobra, razen če zakon za posamezno vrsto javnega dobra določa, da je podlaga za izbris zaznambe javnega dobra pravnomočna odločba. ZZK-1 določa izjeme v primeru, če je podatek o vrsti javnega dobra vpisan v informatizirani evidenci, ki se povezuje s katastrom in preko tega z zemljiško knjigo.

Vprašanje: Zazidalni načrt v parterju določa izvedbo ulice, ki bo kasneje pridobila status grajenega javnega dobra. Pod to ulico se bodo zgradile garaže ter nad njo poslovno stanovanjski objekt, ki omenjeno ulico premošča. Zemljišče je v tem trenutku v lasti mestne občine, investitor poslovno stanovanjskega objekta pa je oseba zasebnega prava. Kakšna listina v tem primeru šteje kot dokazilo o pravici graditi, ki bo omogočalo pridobitev gradbenega dovoljenja in kasneje tudi trajni vpis etažne lastnine?

Odgovor: Po določbah ZGO-1 za dokazilo o pravici graditi na določenem zemljišču oziroma nepremičnini velja: izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Vsak investitor mora k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja predložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. V zvezi z dokazilom o pravici graditi pa je omeniti, da se z dnem uveljavitve Stvarnopravnega zakonika (SPZ), to je od 1. 1. 2003 za eno od stvarnih pravic šteje tudi stavbna pravica, ki pomeni pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino. V skladu z določbami citiranega SPZ se lahko stavba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjena s stavbno pravico, razdeli v etažno lastnino pod pogoji zakona. Status grajenega javnega dobra ne izključuje možnosti nastanka stavbne pravice, vendar pa se taka pravica ne sme vzpostaviti na način, ki bi oviral splošno rabo objekta s statusom grajenega javnega dobra v skladu z njegovim namenom.

18.1 RAZNO

[na začetek](#)

Vprašanje: Katere so neposredno grozeče naravne in druge nesreče, za katere je v tretjem odstavku 1. člena ZGO-1 določeno, da zanje določbe ZGO-1 ne veljajo.

Odgovor: Naravne nesreče so potres, poplava, zemeljski plaz, snežni plaz, visok sneg, močan veter, toča, žled, pozeba, suša, požar v naravnem okolju, množični pojav nalezljive človeške, živalske ali rastlinske bolezni in druge nesreče, ki jih povzročijo naravne sile. Za naravno nesrečo se štejejo tudi neugodne vremenske razmere po predpisih o kmetijstvu in odpravi posledic naravnih nesreč, ki jih povzročijo žled, pozeba, suša, neurje, toča ali živalske in rastlinske bolezni ter rastlinski škodljivci.

Druge nesreče pa so nesreče v cestnem, železniškem in zračnem prometu, požar, rudniška nesreča, porušitev jezua, nesreče, ki jih povzročijo aktivnosti na morju, jedrska nesreča in druge ekološke ter industrijske nesreče, ki jih povzroči človek s svojo dejavnostjo in ravnanjem, pa tudi vojna, izredno stanje, uporaba orožij ali sredstev za množično uničevanje ter teroristični napadi s klasičnimi sredstvi in druge oblike množičnega nasilja.

Vprašanje: Ali je treba v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt izvesti tudi ogled lokacije in kako je v takih primerih s plačilom upravnih taks?

Odgovor: Upravni organ v postopku praviloma odloči o zadevi na podlagi dejanskega stanja, ugotovljenega na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je navedla oziroma predložila stranka v

svoji zahtevi, ali na podlagi splošno znanih dejstev oziroma dejstev, ki so organu znana.

V primeru, da upravni organ ne more ugotoviti popolnega in pravnega dejanskega stanja, lahko upravni organ izvede tudi ogled kot enega izmed dokaznih sredstev, v skladu z določbami ZUP. Kadar upravni organ v postopku izvede ogled, se obračuna tudi upravno takso po tarifni številki 41 Zakona o upravnih taksah in stroške, ki so v zvezi s tem nastali (npr. stroške uradnih oseb).

Vprašanje: V kakšni obliki in kako se lahko vloži zahtevek za podaljšanje roka za dopolnitev vloge oziroma ali je takšna dopolnitev sploh možna?

Odgovor: V 63. členu Zakona o splošnem upravnem postopku je določeno, da se vloga (zahteve, predlogi, prijave, prošnje, pritožbe, ugovori) lahko vloži v pisni obliki, ki mora biti napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana, ali vloga, ki je v elektronski obliki in je podpisana s varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom. Vloga se lahko vloži tudi ustno pri organu na zapisnik. Navedeno določilo velja tudi za prošnjo oziroma vlogo, s katero bi podaljšali rok za dopolnitev vloge. Hkrati 99. člen ZUP v 3. odstavku določa tudi, da se rok, ki ga je določila uradna oseba, ki vodi postopek, in s predpisi določen rok, ki ga je mogoče podaljšati, lahko podaljšata na prošnjo, ki jo vloži prizadeta oseba pred iztekom roka, če so zato podani opravičeni razlogi za podaljšanje. Torej se lahko pred iztekom roka poda zahtevek za njegovo podaljšanje, s tem da se navede razloge za podaljšanje tega roka.

Vprašanje: Ali mora biti tudi stavba, zgrajena pred letom 2003 evidentirana v zemljiškem katastru in katastru stavb?

Odgovor: Kataster stavb je temeljna evidenca podatkov o stavbah in se povezuje z zemljiškim katastrom in zemljiško knjigo. Vsekakor je pomembno, da so v katastru zajete vse evidence o stavbah, da podatki ustrezajo dejanskemu stanju in da so evidence popolne in kakovostne. Tako veljavni Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), kot prej veljavni predpisi, določajo obveznost lastnikov stavb za vložitev zahteve za vpis v kataster stavb in opredeljujejo postopke evidentiranja stavb.

Evidentiranje objektov v zemljiškem katastru oziroma katastru stavb je tudi eden od pogojev, da se v skladu z določili 197. člena Zakona o graditvi objektov šteje, da ima objekt, ki je bil zgrajen pred uveljavitvijo ZGO-1, to je pred 1.1.2003, uporabno dovoljenje.

Vprašanje: Kateri organ je pristojen za postavitve opozorilnih tabel, ki prepovedujejo psom vstop na otroško igrišče?

Odgovor: Urejanje rekreacijskih površin in drugih javnih površin v skladu z zakonom sodi v pristojnost posamezne občine. Pravila glede uporabe rekreacijskih površin in otroških igrišč ter morebitne sankcije v primeru nespoštovanja predpisanega, so opredeljena v občinskih odlokih.

Vprašanje: Kako pridobiti potrdilo, da gradnja, za katero je bil plačan komunalni prispevek in pridobljeno gradbeno dovoljenje, ni bila izvedena in tako pridobiti povračilo komunalnega prispevka?

Odgovor: V skladu z določili 10. odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je investitor v primeru, če je plačal komunalni prispevek, gradbeno dovoljenje pa je prenehalo veljati, upravičen do vračila plačanega komunalnega prispevka. V zadevi odmere komunalnega prispevka pristojni organ samoupravne lokalne skupnosti odloča v upravnem postopku. V postopku je treba ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo. Podatek o prenehanju veljavnosti gradbenega dovoljenja ni dejstvo, o katerem se vodi uradna evidenca, prav tako pa niso izpolnjeni pogoji za izdajo potrdila, določeni v 180. členu ZUP, saj tega materialni predpis ne določa.

Dejstvo, ali obstajajo okoliščine, ki kažejo na to, da gradbeno dovoljenje prenehalo veljati, bo moral občinski upravni organ ugotoviti v posebnem ugotovitvenem postopku (zaslišanje stranke, zaslišanje prič, ogled lokacije, dokazovanje s pomočjo izvedencev...).

- Vprašanje: Kje se lahko preveri ali se lahko določena pot, ki povezuje travnike različnih lastnikov, prosto uporablja?
- Odgovor: Kolikor je določena cesta oz. pot opredeljena kot javna cesta, jo lahko vsakdo prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Med javne ceste sodijo tudi občinske ceste, ki so lahko kategorizirane kot lokalne ceste in javne poti.
V kolikor cesta ni kategorizirana kot javna cesta, se opravlja promet na njej na način in pod pogoji, kot jih v skladu s predpisi o varnosti cestnega prometa določi lastnik ali od njega pooblaščen upravljavec te prometne površine (gozdne ceste, dovozne ceste in pristopi do objektov ter zemljišč, funkcionalne prometne površine ob objektih, avtobusne postaje, ceste v zasebni lasti in podobne).
- Podatek o tem ali je določena pot javna cesta oz. o njeni kategorizaciji lahko pridobite pri občini (če gre za občinsko cesto ali pot) ali Direkciji RS za infrastrukturo, ki vodi in zbira določene podatke o javnih cestah.
- Vprašanje: Kako ravnati v primeru, ko si stanovalci samovoljno prilaščajo parkirne prostore in jih opremljajo z zapornicami in ključavnicami, ko pa iz katastrskega načrta izhaja, da so parkirni prostori last vseh stanovalcev.
- Odgovor: Spor glede lastništva nad parkirnimi mesti oziroma spor glede izvrševanja lastninske pravice (motenje posesti) na določenem zemljišču se rešuje v skladu s pravili civilnega prava in sodi v pristojnost sodišč, zato je treba pravico do uporabe določenega zemljišča za namen parkiranja, uveljavljati v sodnem postopku. Pomembno je še dodati, da podatki glede lastništva na določenem zemljišču izhajajo iz zemljiške knjige in ne iz katastrskih podatkov, ki jih vodi geodetska uprava.
- Vprašanje: Predmet postopka uporabnega dovoljenja je objekt, za katerega je treba kot sestavni del dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja po določilih 9. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, priložiti Poročilo o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi. Ali je mogoče izdati uporabno dovoljenje, če iz poročila izhaja, ravnanje z odpadki ni bilo ustrezno, poročilo ne vsebuje evidenčnih listov ali ti ne izkazujejo dejanskih podatkov?
- Odgovor: Po določbah 4. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih je za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču v celoti odgovoren investitor. Poročilo o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi je sestavni del Dokazila o zanesljivosti objekta, kot to določa Pravilnik o dokazilu o zanesljivosti objekta.
- Skladno z določbami prvega odstavka 95. člena ZGO-1 je ena od osnovnih ugotovitev tehničnega pregleda tudi, ali je iz Dokazila o zanesljivosti objekta razvidno, da je objekt izveden v skladu z gradbenimi predpisi, ki so obvezni pri izvedbi objektov take vrste in s pogoji, določenimi za gradnjo in ali je iz dokazila o zanesljivosti objekta razvidno, da so bili upoštevani predpisani ukrepi, s katerimi bodo preprečeni oziroma na najmanjšo mero omejeni vplivi, ki jih utegne povzročiti objekt sam po sebi oziroma z uporabo v svoji okolici. Brez izpolnitve teh pogojev skladno z določbami 1. točke prvega odstavka 96. člena ZGO-1 ni mogoče izdati uporabnega dovoljenja.
- Vprašanje: Ali obstaja zakon ali pravilnik, ki določa do katere višine ima sosed lahko drevo, če gre za strnjeno naselje?
- Odgovor: Predpisi, ki urejajo področje graditve, ki je v pristojnosti Ministrstva za okolje in prostor, ne vsebujejo določb glede dovoljene višine dreves. Vprašanje se nanaša na izvrševanje lastninske pravice in medsosedske odnose, ki sodijo na področje civilnega prava. Zaradi sosedstva ali prostorske povezanosti nepremičnin lastnike omejujejo določbe Stvarnopravnega zakonika, iz katerih izhaja, da se mora lastninska pravica izvrševati tako, da se sosedje medsebojno ne vznemirjajo in da si ne povzročajo škode. Kolikor drevo ovira rabo nepremičnine ali povzroča škodo, se lahko zahteva njegovo odstranitev pred sodiščem; v zvezi s tem svetujemo pravni nasvet pri pravnem strokovnjaku s področja civilnega prava (npr. odvetniku).

- Vprašanje: Kje in kako so obrazložene regulacijske črte kot npr.: gradbena meja, gradbena linija, indeks pozidanosti, indeks izrabe?
- Odgovor: Vsi izrazi in njihove opredelitve so enotno določene v Pravilniku o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojih za določitev območij sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij.
- Vprašanje: Ali regulacijske črte upoštevajo fasadno oblogo objektov, ki v primeru nizkoenergetske ali pasivne gradnje predstavljajo precejšnjo širino?
- Odgovor: Vrednosti oziroma določitev regulacijskih črt ter z njimi povezanih prostorskih omejitev je prepuščena regulaciji na ravni lokalnih skupnosti, načeloma pa se odmiki in regulacijske linije računajo od zunanje obloge.
- Vprašanje: Ali je tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem - priloga 1 Pravilnika o projektni dokumentaciji – enaka zazidani površini po SIST ISO 9836 ali pa je to dimenzija nosilnih zidov?
- Odgovor: Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem, ki je določena v prilogi 1 Pravilnika o projektni dokumentaciji, ni enaka zazidani površini po SIST ISO 9836. Gre za velikost stavbe, ki jo tvori obris stavbe na stiku z zemljiščem, brez upoštevanja delov stavbe, ki segajo čez stavbo, npr. strehe ipd.. Gre za podatek, ki je potreben za geodetske storitve.
- Vprašanje: Kako razumeti določbe 45. člena ZGO-1 glede določanja odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja?
- Odgovor: Ta določba je deklaratorne narave in usmerja k ustrezni določitvi odgovornega vodje projekta, ki naj bi bil v primeru stavb praviloma, ne pa vedno, arhitekt. Če odgovorni vodja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ne bi bil strokovnjak ustrezne stroke pa Zakon o graditvi objektov tega ne pogojuje kot kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja ali pa kot prekršek.
- Vprašanje: Kako opredeliti namembnost posameznih poslovnih prostorov večstanovanjske zgradbe, ki bodo naknadno dokončani, ter ali je potrebno za taka dela pridobiti gradbeno in uporabno dovoljenje?
- Odgovor: Namembnost posameznih prostorov mora biti določena že s projektno dokumentacijo. Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih in to opredeljuje tudi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsi zgrajeni objekti ali deli objektov morajo pridobiti ustrezno uporabno dovoljenje, posamezni prostori pa se brez pridobitve uporabnega dovoljenja ne morejo uporabljati.
- Vprašanje: Ali so pristojnosti strokovnega delavca upravne enote tudi pregledovanje vsebin in pravilnosti risb PGD, PID (npr. arhitekture ali strojnih instalaciji) v smislu pravilnosti strokovne obdelave posameznega načrta?
- Odgovor: Dolžnost uradne osebe je v postopku izdaje gradbenega ali uporabnega dovoljenja ugotoviti vsa relevantna dejstva, ki so pomembna za izdajo pravilne in zakonite odločbe. Med ta dejstva sodijo tudi dejstva vezana na projektno dokumentacijo PGD in PID. To pomeni, da uradna oseba lahko zahteva tudi dopolnitev ali spremembo PGD oz. PID, če ta ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, če sestavine niso med seboj usklajene, ali če so pomanjkljive.
- Vsekakor pa ni dolžnost uradne osebe preverjati projektantske rešitve, v kolikor je ta rešitev skladna z vsemi zahtevami, ki izhajajo iz veljavnih gradbenih in prostorskih predpisov.
- Vprašanje: Ali ima upravni organ pravno podlago, da v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, investitorju odmeri nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, če na tehničnem pregledu ugotovi, da je bil poseg izveden pred dokončnostjo gradbenega dovoljenja ?
- Odgovor: V 157. členu ZGO-1 določeno, da mora inšpekcijski zavezanec plačati nadomestilo za

degradacijo in uzurpacijo prostora na podlagi odločbe, ki jo izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve po uradni dolžnosti, kadar v postopku za izdajo gradbenega dovoljenja ali spremembe gradbenega dovoljenja ugotovi, da se ta nanaša na določeno vrsto nedovoljene gradnje, ali ko mu pristojni gradbeni inšpektor pošlje odločbo, ki jo je izdal na podlagi določb od 152. do vključno 155. člena tega zakona.

Torej situacija, da bi upravni organ odmeril nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora, če na tehničnem pregledu ugotovi, da je bil poseg izveden pred dokončnostjo gradbenega dovoljenja v zakonu ni predvidena, se pa takšna gradnja sankcionira v skladu z določbami ZGO-1, ki se nanašajo na inšpekcijsko nadzorstvo.

Vprašanje: Kako pridobiti posestni list za posamezne nepremičnine zase oz. za druge osebe?

Odgovor: Zahteva za izdajo potrdila iz zbirk geodetskih podatkov se vloži pri območni geodetski upravi oziroma pri Geodetski upravi RS. V skladu s četrtem odstavkom 115. člena Zakona o evidentiranju nepremičnin poleg geodetske uprave izdajajo potrdila iz zbirk geodetskih podatkov tudi upravne enote, lahko pa jih izdajajo tudi drugi državni organi, notarji in geodetska podjetja, ki lahko v skladu z zakonom, ki ureja geodetsko dejavnost, izvajajo geodetske storitve.

Vsakdo lahko pridobi zbirne podatke o tem, pri katerih parcelah, stavbah in delih stavb je vpisan kot lastnik, le osebno, po predložitvi osebnega dokumenta. Za pridobitev zbirnih podatkov o lastništvu nepremičnin za druge fizične osebe je potrebno v zahtevi za izdajo potrdila iz zbirk geodetskih podatkov navesti pravno podlago za pridobitev osebnih podatkov in priložiti ustrezna dokazila, ki izkazujejo upravičenost do pridobitve osebnih podatkov.