

# ZAKONODAJA 2013 – 2018?

- ZAKON O UREJANJU PROSTORA
- GRADBENI ZAKONIK
- ZAKON O POOBLAŠČENIH ARHITEKTIH IN INŽENIRJIH

## Časovni okvir:

- Sklep o ustanovitvi projektних skupin 16.09.2013
- Ministrstvo za infrastrukturo in prostor je imenovalo delovne skupine znotraj MzIP in k aktivni udeležbi povabilo predstavnike strokovne javnosti (11)
- Vlada RS na seji 14.11.2013 potrdila dokument: Izhodišča normativnih sprememb na področju urejanja prostora in graditve objektov.
- 2014 – Pavza: volitve, selitve
- 2015 – Regijski posveti
- November 2015 – 1. predlog zakonov
- Oktober 2016 – 2. predlog zakonov
- **Marec 2017 – Inventura?**

## Neizogibne teme ZAPS

- Tveganja v postopku za pridobivanje gradbenega dovoljenja
- ZGO-dba
- Medsebojna usklajenost zakonodaje, pojmovnik
- Anomalije na trgu

## Oris nekaterih težkih vprašanj in spornih rešitev

- regulacija poklica, dejavnosti in opredelitev neodvisnosti
- dokazovanje bistvenih lastnosti
- (ne)obveznost PZI dokumentacije
- zavarovanje projektantske odgovornosti

# TVEGANJA V POSTOPKU ZA PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

## Udeleženci

- Naročnik
- Projektant (arhitekt)
- Upravna enota

## Tveganja

- Naročnik
  - Investicija v nepremičnino (brez zagotovitev za uspeh projekta)
  - Investicija v (nesorazmerno) dokumentacijo (brez zagotovitev za uspeh projekta)
- Projektant (arhitekt)
  - Obligacija uspeha (pogodba za projektiranje)
  - Nezmožnost zagotovitve uspeha
  - Nezmožnost zavarovanja pred tveganjem (neizdaje gradbenega dovoljenja)
- Upravna enota
  - Če GD pade – padec na lestvici delovne uspešnosti

Tveganja se lahko zmanjšajo s smisleno prerazporeditvijo vsebin, postopkov, odgovornosti:  
**ZGO-dba**

**ZGO-dba** – celovita rešitev, ukrepi pri vseh udeležencih in v vseh fazah postopka od zasnove gradnje, do dovoljevanja, načrtovanja, nadzora in potrjevanja pravilnosti gradnje ter evidentiranja.

Cilji ZGO-dbe so:

- zagotovitev hitre in pravno zavezujoče informacije o možnostih za realizacijo investicijske namere → **pridobitev gradbenega dovoljenja v čimprejšnji fazi projektiranja**;
- **racionalizacija obsega obvezne projektne dokumentacije** → skrajšanje časa za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- zmanjšati in prerazporediti finančne obremenitve investitorja, povečati **gotovost investitorja v zgodnejši fazi**;
- **zmanjšati administrativne ovire**, jasneje razmejiti in povečati odgovornost udeležencev pri graditvi;
- zmanjšana obremenitev javne uprave pri dovoljevanju gradnje;
- **jasna opredelitev odgovornosti vseh udeležencev** pri gradnji;
- **okrepljena odgovornost pooblaščenih arhitektov in pooblaščenih inženirjev** v celotnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja;
- povečana **učinkovitost inšpekcijskega dela** v celotnem procesu gradnje: skladnost posega v prostor se preverja pred gradnjo in se po gradnji potrdi s strani pooblaščenih oseb → ni več neskladnih in črnih gradenj!
- **dvig kakovosti zgrajenih objektov**, obvezna pridobitev uporabnega dovoljenja zagotovi skladnost s prostorskimi akti (zdravje, varnost za uporabo, minimalne vplive na okolje);
- **urejene pogodbene obveznosti med udeleženci** pri gradnji (zmanjšanje / odprava sive ekonomije)
- **evidentiranost posegov**, kot osnova za obveznosti lastnikov in pravni promet

## **1. GRADBENO DOVOLJENJE**

se pridobi s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ta vsebuje samo vodilno mapo s prikazom lokacijskih podatkov (največji dovoljeni gabariti in odmiki objekta ter priključki na infrastrukturo). S projektom PGD se izkazuje legalnost, skladnost s prostorskimi akti in izpolnjevanje zahtev soglasodajalcev. Projekt se izdelava na podlagi idejne zasnove (namembnost objekta, maksimalne kapacitete - zmogljivosti, površina, prostornina) in ne detajlnih načrtov. Z gradbenim dovoljenjem investitor lahko izvaja pripravljala dela pred začetkom gradnje. Plačilo vseh obveznosti (komunalni prispevek, morebitne odškodnine, takse) investitor poravnava po pridobitvi gradbenega dovoljenja, vendar obvezno pred dovoljenjem za začetek gradnje.

## **2. DOVOLJENJE ZA PRIČETEK GRADNJE**

Za gradnjo investitor pridobi dovoljenje za pričetek gradnje, ki je rezultat ugotovitvenega postopka in se izdelava zapisniško na gradbišču. Komisija (upravni organ, inšpekcija, odgovorni vodja projekta, odgovorni projektanti, nadzorniki gradnje, izvajalec) preveri ali je glavni projekt, ki je obvezen za vsako gradnjo, skladen z gradbenim dovoljenjem oz. morebitnimi dodatnimi pogoji v varovanih območjih. Komisija pregleda ustreznost gradbišča in zakoličbe, preveri ali so imenovani udeleženci pri graditvi, urejena razmerja in njihove z zakonom predpisane odgovornosti. Preverjene so medsebojne pogodbene obveznosti udeležencev pri gradnji ter izkazane ustrezne odškodninske odgovornosti.

## **3. GLAVNI PROJEKT**

je edini kompleksni projekt, ki se izdelava za objekt na podlagi znanih parametrov iz že izdanega gradbenega dovoljenja. Glavni projekt je sestav medsebojno usklajenih načrtov, študij, elaboratov in izkazov, ki izkazujejo, da bo načrtovani objekt uporaben, mehansko in stabilnostno odporen, požarno in zdravstveno varen, ustrezno zaščiten proti toploti / hladu, hrupu, vlagi, poplavnim vodam, skladen s spomeniškovarstvenimi in ostalimi pogoji, če je tako zahtevano. Glavni projekt kot en, usklajen in vseobsegajoč načrt ter pogoj za začetek gradnje, služi investitorju za obvladovanje procesa gradnje od ideje do izgradnje in končne uporabe.

## **4. NADZOR NAD GRADNJO**

Gradnjo praviloma nadzirajo izdelovalci načrtov oz. po pooblastilu druge osebe v njihovem imenu; projektanti s tem prevzamejo odgovornost za objekt in ne za projekt.

## **5. UPORABNO DOVOLJENJE**

se pridobi za vsak objekt, za katerega je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in za katerega sta odgovorni vodja projekta in nadzornik podala izjavo, da je gradnja zaključena skladno z glavnim projektom (danes projekt za izvedbo). Če med gradnjo pride do sprememb, se izdelava projekt izvedenih del in pred izdajo uporabnega dovoljenja preveri skladnost s pogoji in določili gradbenega dovoljenja.

## Kaj ZGO-dba ni?

- Dokazovanje bistvenih lastnosti v postopku pridobivanja GD
- Dovoljenje v centimetrski natančnosti
- Odsotnost PZI v kombinaciji s pomanjkljivim nadzorom

## Pravilnik o projektni dokumentaciji

- spremenili so se nazivi, brez da bi se spremenila vloga projektanta
- spremenila se je struktura projekta, brez da bi se zmanjšala vsebina in zahtevnost, za manj zahtevne stavbe se bo količina dokumentacije povečala
- v pgd se dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev predpisov samo za nekatere zahteve, ne pa za vse v pzi
- spet se bo spremenila obličnost projektne dokumentacije brez vsebinskega napredka

## IZHODIŠČA NORMATIVNIH SPREMEMB NA PODROČJU UREJANJA PROSTORA IN GRADITVE OBJEKTOV (dokument vlade RS 14.11.2013)

### 2.11. Nov način izdajanja dovoljenja za gradnjo in izvajanje vzdrževalnih del (str.14)

Glede na zgoraj navedene ugotovitve, je predlagan **model izdajanja dovoljenja za gradnjo, ki bi po vsebini predstavljal lokacijsko dovoljenje**, medtem ko bi bilo preverjanje izpolnjevanja bistvenih zahtev predmet ločenega strokovnega nadzora nad graditvijo kot predmet javnega pooblastila, ki pa se ne bi vodil kot upravni postopek. **Iz tega razloga bi lahko bila dokumentacija, potrebna za pridobitev dovoljenja za gradnjo, bistveno manj obsežna.**

Iz vseh do sedaj opravljenih analiz, razprav in proučevanja primerjalnih sistemov v tujini, ter iz opozoril stroke izhaja, da je za učinkovit nadzor nad graditvijo (ne glede na to, ali ga bo zagotavljal državni organ sam ali se bo vršil po tretji osebi) nujno, da nadzor ni parcialen oziroma da ne obsega samo dela procesa graditve, temveč **da nadzor vrši isti subjekt od začetka do konca.**

**Pravilnik o projektni dokumentaciji je nasprotje deklariranih izhodišč!**

**Pričakovanja članov ZAPS od reforme zakonodaje in od ZAPS so zmanjšanje tveganja v fazi GD in povečanje gotovosti, vpliva in odgovornosti v fazi PZI in pri izvedbi.**

# NEVRALGIČNE TOČKE PREDPISOV

- **GRADBENA PARCELA**
- **PARCELA + STAVBA = 1 NEPREMIČNINA (PRAVNI RED, URBANIZEM)**
- EVIDENTIRANJE PODZEMNIH DELOV OBJEKTA („PODZEMNI KATASTER“)
  
- **STANDARDI, POJMI, ODMIKI**
- STANDARD 9836
  - Opredelitev pritlične etaže – posledično ostale
  - Podstrešje kot etaža, tudi če ni namenjen bivanju
- UPORABA RAZLIČNIH POJMOV V PROSTORSKIH AKTIH
- UPORABA RAZLIČNIH „PRIJEMOV“ V PROSTORSKIH AKTIH



# PRIMERI UPORABE POJMOV V PROSTORSKIH AKTIH

| Izraz          | OPN MOL  | OPN Škofja Loka   | OPN Bled  |
|----------------|--|---|---|
| <b>Parcela</b> | Parcela, namenjena gradnji, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov ( <b>gradbena parcela</b> ), 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. | Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, <b>na katerem stoji, oziroma na katerem je predviden objekt</b> in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. | Gradbena parcela je stavbno zemljišče, namenjeno gradnji. Sestavljena je iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, <b>na katerem stoji ali na katerem je načrtovan objekt</b> in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je načrtovana njihova ureditev. <b>Dostopna pot, ki služi več objektom, ne more biti del gradbene parcele nobenega od teh objektov.</b> |

# PRIMERI UPORABE POJMOV V PROSTORSKIH AKTIH

| Izraz<br>SIST ISO 6707-1/1998  | OPN MOL   | OPN Škofja Loka<br>OPN Postojna  | OPN Nova Gorica   |
|--|---|--|---|
| <p><b>Bruto tlorisna površina (BTP)</b><br/>Celotna talna površina v stavbi, vključno s tlorisno površino zunanjih zidov</p> | <p>Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).</p> | <p>Bruto etažna površina (v nadaljevanju: BEP) objekta je vsota bruto tlorisnih površin vseh etaž, izračunanih po sistemu SIST ISO 9838.</p> | <p>Bruto tlorisna površina (BTP) stavbe je skupna površina vseh etaž nad nivojem terena, s svetlo višino nad 2,20 m, izračunanih po sistemu SIST ISO 9836. Pri izkoriščenem podstrešju se upošteva tisti del bruto etažnih površin, kjer je svetla višina prostora večja od 1,60 m. Pri izračunu BTP se ne upoštevajo površine, ki so obdane z elementi kot so parapeti, venci, ograje in niso pokrite.</p> |

# PRIMERI UPORABE POJMOV V PROSTORSKIH AKTIH

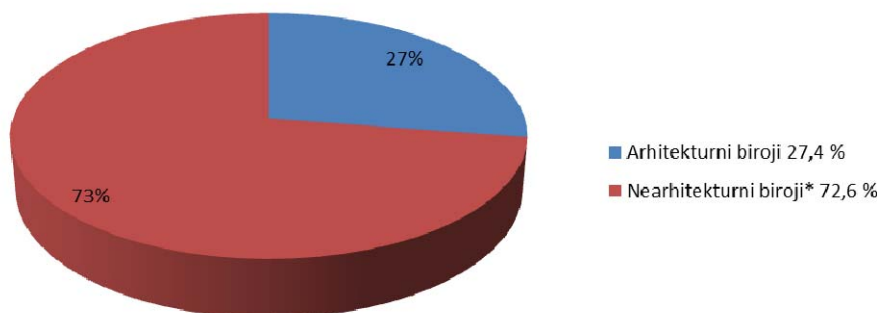
| Izraz<br>SIST ISO 6707-1/1998   | OPN MOL   | OPN Škofja Loka   | OPN Murska Sobota  |
|---|---|---|--|
| <p><b>Klet</b>, ki se uporablja za shranjevanje, namestitvev ogrevalnih naprav in druge namene, razen za bivanje<br/>(Klet (2) Uporabni del stavbe, ki je delo ali v celoti pod nivojem terena.</p> | <p>Klet je del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol. <b>Objekt, grajen na nagnjenem terenu, ima lahko delno vkopano le eno kletno etažo</b>, ostale morajo biti v celoti vkopane.</p> | <p>Klet (v nadaljevanju: K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol. Klet je vkopan del stavbe, <b>ki na nobeni strani objekta ne sega več kot 1,40 m nad raščen teren in kjer je več kot 50 % bruto volumna vkopanega.</b></p> | <p>Klet je del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol in je <b>vkopan ali delno (do polovice) vkopan v teren;</b></p>                      |
| Izraz   | OPN Škofja Loka   | OPN Murska Sobota   | OPN Nova Gorica  |
| <p><b>Podstrešje</b><br/>Dostopen prostor znotraj ostrešja stavbe, ki ni namenjen bivanju, ponavadi je namenjen shranjevanju</p>  | <p>Neizkoriščeno podstrešje je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod streho. Ti prostori ne služijo dejavnostim oziroma namembnosti objekta.</p>                | <p>Podstrešje je del stavbe, katere neizkoriščeni prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem ali mansardo in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;</p>   | <p>Podstrešje je prostor pod poševno streho, lahko tudi bivalni, z višino kapnega zidu največ 1,20 m. Če je kapni zid višji, se podstrešje šteje za etažo.</p> |

# STANDARDI, POJMI, ODMIKI - PREDLOGI

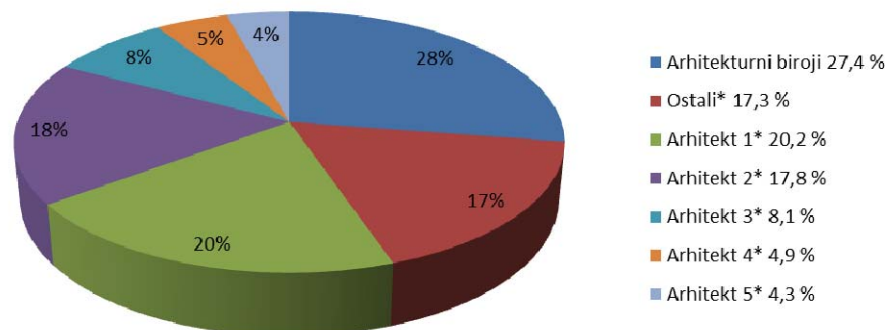
- Vrnitev pojma **GRADBENA PARCELA** v zakonodajo
- **Parcelacija skladna s PA** in s soglasjem prostorskega načrtovalca (občine)
- **Vsaka parcelacija v območju „stavbnih zemljišč“ mora biti namenska** - za gradnjo, in torej v skladu s prostorskimi akti; mimo tega ne sme biti dovoljeno spreminjati obstoječega parcelnega stanja
- Uporaba mednarodnega standarda **ISO 6707** v zakonodaji (uporabiti v ZGO - pojmovnik, v raznih pravilnikih, v prostorskih aktih, itd.)
- **Dodatna grafična razlaga standarda SIST ISO 9836**
- Izdelava enotnega **POJMOVNIKA** na nacionalni ravni – dodatni opisi pojmov z grafičnimi prilogami
- **Obvezen prevzem določb standardov za vse OPN v RS**
- Odmiki se določijo med stavbami! Odmiki od parcelne meje se določajo pogojno
- Odmiki se določajo glede na višino in namen objekta

# ANOMALIJE NA TRGU – RAZISKAVA POMURJE

Murska Sobota  
Projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja  
01.2012 - 09.2014



\* 72,6 % vseh PGD projektov je podpisano s strani arhitektov, ki ne opravljajo dejavnosti



\* 55,3 % Vseh PGD projektov je podpisano s strani arhitektov, ki ne opravljajo dejavnosti

- 72,6% VSEH PROJEKTOV IZDELALI „NEARHITEKTURNI“ BIROJI
- 55,3% PGD PROJEKTOV PODPISALO 5 OSEB, KI NE OPRAVLJA DEJAVNOSTI
- **POSLEDICA 45. člena ZGO-1**

## REGULACIJA POKLICA IN DEJAVNOSTI, OPREDELITEV NEODVISNOSTI

**Regulirani poklici** so tisti, ki morajo izpolnjevati določene pogoje za opravljanje dejavnosti. Praviloma so to poklici, ki vplivajo na javni interes, kot je varovanje zdravja in varnosti, varovanje okolja ter varstvo potrošnikov.

**Svobodni poklici** (liberal professions) so tisti regulirani poklici, ki jih na podlagi zadevnih poklicnih kvalifikacij osebno, odgovorno in **v poklicno neodvisni vlogi** opravljajo osebe, ki izvajajo intelektualne in konceptualne storitve v interesu stranke in javnosti.\*

**Svobodni poklici** vključujejo dejavnosti, ki so izrazito intelektualnega značaja, zahtevajo visoko raven kvalifikacij in so praviloma predmet jasne in striktne poklicne regulacije. Opravljanje teh dejavnosti je zaznamovano z osebnim značajem storitve in **veliko mero neodvisnosti**.\*\*

(arhitekt, inženir)

\* Direktiva evropskega parlamenta in sveta 2005/36/ES o priznavanju poklicnih kvalifikacij

\*\* Evropsko sodišče – judikat C 267/99, ECR 2001, I-7467 (Adam)

## Značilnosti svobodnih poklicev

- opravljanje dejavnosti, ki posega v javni interes,
- zaupanje potrošnika v usposobljenost in strokovnost izvajalca storitve iz področja reguliranih dejavnosti,
- samostojno izvajanje storitve in osebna odgovornost za izvedbo,
- strokovna in ekonomska neodvisnost pri izvajanju nalog,
- asimetrija obvladovanja informacij med naročnikom in izvajalcem storitev,
- neprofitno usmerjena dejavnost.

\* Študija Evropskega ekonomsko-socialnega odbora o svobodnih poklicih v EU (EESC/COMM/05/2013),  
<http://www.eesc.europa.eu/resources/docs/qe-01-13-678-en-c.pdf>

## Regulacija poklica, dejavnosti in opredelitev neodvisnosti

**Regulacija poklica** so predpisani pogoji v zvezi z opravljanjem določene poklicne dejavnosti, ki se nanašajo na posameznika. Pogoji lahko opredeljujejo predpisano stopnjo izobrazbe, obseg in način opravljanja pripravništva, strokovni izpit, obvezno članstvo v zbornici, obvezno dodatno strokovno izobraževanje. Regulacija posameznega poklica lahko vsebuje enega ali več naštetih ukrepov, lahko pa tudi omejujejo opravljanje drugih dejavnosti, kadar je potrebno zavarovati strokovno neodvisnost.\*

**Regulacija dejavnosti** so predpisani pogoji v zvezi z opravljanjem določene poklicne dejavnosti, ki se nanašajo na poslovni subjekt. Pogoji lahko opredeljujejo statusno obliko, ustanoviteljstvo oz. lastniško strukturo (npr. družbeniki so lahko le osebe, ki izpolnjujejo pogoje regulacije poklica), nosilce dejavnosti (osebe, ki izpolnjujejo pogoje regulacije poklica), kadrovske pogoje, omejitve dejavnosti, obvezno zavarovanje poklicne dejavnosti, prostorske sanitarne in tehnične pogoje.\*

**Zakaj je potrebna tudi regulacija dejavnosti?**

**Zato ker ponekod samo z regulacijo poklica ni dosežen namen regulacije.**

\* Študija o pravni ureditvi poklicne dejavnosti arhitektov, urbanistov in krajinskih arhitektov, Inštitut za javno upravo pri Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani, avtor dr.Grega Virant.



## Neodvisnost? od interesov

- Politike
- Naročnika (v določeni meri)
- Izvajalcev, podizvajalcev in dobaviteljev
- Delodajalca?

## Kaj neodvisnost ni?

- Uporaba privilegiranih informacij pri prostorskem načrtovanju
- Prodaja gradiv in izdelkov (ki so uporabljeni pri projektu)
- Prejemanje provizij izvajalcev, podizvajalcev in dobaviteljev
- Financiranje storitev iz drugih virov
  - Iz dobička pri gradnji
  - Iz plač prejetih v javnem sektorju
  - Iz razlik v ceni ustvarjenih pri posredovanju storitev
- Položaj zaposlenega v arhitekturni družbi, katere ustanovitelj in lastnik ni arhitekt

## ZPAI

- Minimalni skupni imenovalec
- **Dosežek: 1 zaposleni strokovnjak na poslovni subjekt**

## Ocena:

- Premalo za uveljavitev neodvisnega položaja arhitekturne stroke