

Nov gradbeni zakon in uporabno dovoljenje GZ-1

3.6.2022

Dne 1.6.2022 se je začel uporabljati Gradbeni zakon (Ur.l. RS, št. 199/21; v nadaljnjem besedilu GZ-1), ki je stopil v veljavo že 31.12.2021. GZ-1 je določil, da se v šestih mesecih od sprejema zakona pripravi nove izvršilne predpise. Vsi predpisi so bili že dani v javno obravnavo in je njihova priprava v zaključnih fazah. Na Ministrstvo za okolje in prostor so za vmesno obdobje pripravili pojasnilo za izvajanje GZ-1 do sprejema izvršilnih predpisov, ki bo objavljeno tudi na spletnih straneh MOP. Nov Gradbeni zakon prinaša precej sprememb zlasti na področju pridobivanja uporabnih dovoljenj in legalizacije že izvedenih gradenj.

V primeru, kadar Gradbeni zakon določene obveznosti in upravne postopke, dokumentacijo, izjave ali druge listine predpisuje drugače, kot to določajo našteti podzakonski predpisi ali obstoječi predpisi tega niti ne urejajo, se neposredno uporabi določbe Gradbenega zakona, kot kasnejši predpis višje ravni.

Obstoječi predpisi, ki se uporabljajo do sprejema novih

Gradbeni zakon določa, da se do sprejema novih podzakonskih aktov še naprej uporabljajo:

- Uredba o razvrščanju objektov (Ur. L. RS, št. 37/18)
- Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Ur.l. RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 – GZ)
- Pravilnik o gradbiščih (Ur.l. RS, št. 55/08, 54/09 – popr. In 61/17 – GZ)

Pri tem pa Gradbeni zakon prinaša nekatere novosti, kot je na primer večji nabor začnih objektov, manjšo rekonstrukcijo in nadomeščanje dokazila o zanesljivosti z izjavo nadzornika za gradnjo enostanovanjskih stavb. Zakon prinaša določene novosti oziroma poenostavitve v postopku redne pridobitve gradbenega dovoljenja. Na primer možnost začetka gradnje na lastno odgovornost po dokončnosti (in ne več pravnomočnosti) gradbenega dovoljenja ter manjšo rekonstrukcijo, ki presega vzdrževalna dela (npr. vgradnja dvigala ali prizidava zunanega stopnišča), brez gradbenega dovoljenja, le na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka (npr. inženirja gradbeništva ali arhitekta).

Po novem bodo imeli podjetniki možnost postavitve začasnega skladišča ob obstoječih proizvodnih objektih za največ tri leta, prav tako brez gradbenega dovoljenja in sicer zgolj na podlagi prijave začetka gradnje. To pa pod pogojem, da bo objekt v montažni izvedbi, medtem pa si bo lahko podjetje za tovrsten objekt pridobilo gradbeno dovoljenje.

Primarno veljajo določila novega Gradbenega zakona.

V primeru, kadar Gradbeni zakon določene obveznosti in upravne postopke, dokumentacijo, izjave ali druge listine predpisuje drugače, kot to določajo prej našteti podzakonski predpisi, ali obstoječi predpisi tega niti ne urejajo, se neposredno uporabi določbe Gradbenega zakona, kot kasnejši predpis višje ravni.

Vsebine, pri katerih bi lahko prihajalo do vprašanj glede izvajanja določb zakona, do sprejema podzakonskih predpisov:

Gradbeni zakon spreminja definicijo objekta, ki med objekte uvršča le stavbe in gradbene inženirske objekte in mednje uvršča tudičasne objekte in objekte na drevesu. Glede na spremenjeno definicijo objekta, se do sprejema nove Uredbe o razvrščanju objektov objekti smiselno klasificirajo med stavbe in med gradbene inženirske objekte, ne pa tudi med druge gradbene posege. Pri tem je v zvezi s posegi, ki so bili do sedaj razvrščeni med druge gradbene posege treba določiti, ali gre za objekt po Gradbenem zakonu (imajo lastnost objekta, kot to določa nova definicija) in se glede na njihov namen klasificira kot stavba ali gradbeni inženirski objekt ali pa gre le za poseg v prostor, ki se ureja po drugih predpisih (na primer odlaganje materiala v prostor kot poseg v prostor, ki ga ureja Zakon o urejanju prostora, agrarne operacije v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih).

Gradbeni zakon po novem določa obveznost prijave začetka gradnje začasne skladiščne objekte in prijavo enostavnih objektov, ki so stavbe na pristojno občino, pri čemer obveznost prijave enostavnih objektov, ki so stavbe, veže na čas po vzpostavitvi eGraditve (1.1.2024).

V zvezi z izvajanjem manjše rekonstrukcije zakon v prvem odstavku 139. člena določa, da se do sprejema nove Uredbe o razvrščanju objektov, manjša rekonstrukcija šteje za rekonstrukcijo. Navedeno pomeni, da se določbe glede manjše rekonstrukcije do sprejema Uredbe o razvrščanju objektov še ne uporablja, izvedba take gradnje pa je rekonstrukcija za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, prijaviti začetek gradnje in pridobiti uporabno dovoljenje.

Med novostmi je zakonska določba, da je treba pridobiti gradbeno dovoljenje tudi za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot meter. Gradbeno dovoljenje za ta namen do zdaj ni bilo potrebno. Za vse druge odstranitve tovrstnih objektov bo še naprej zadoščala prijava začetka gradnje.

Bistvena novost za investitorje enostavnih stavb (drvarnic, lop, nadstrešnic ipd. s površino največ 20 m² in višino ter nosilnim razponom največ 4m) in za postavitev začasnih skladiščnih objektov je obveznost, da morajo prijaviti začetek gradnje na pristojni občini in ne na upravni enoti. Za vse druge prijave začetka gradnje so pristojne upravne enote.

Kako do uporabnega dovoljenja?

Ena izmed ugodnosti novega gradbenega zakona je zagotovo predpostavka pravna domneva (fikcija) izdanega uporabnega dovoljenja za vse enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene na podlagi gradbenega dovoljenja pred 1.6.2018, kar mora z izjavo potrditi pooblaščen strokovnjak. Namesto dokazila o zanesljivosti objekta bo treba po novem poleg projektne dokumentacije izvedenih del predložiti le izjavo nadzornika in vodje nadzora, da so dela končana v skladu z gradbenim dovoljenjem in da objekt izpolnjuje bistvene zahteve. Stavba mora biti vpisana v kataster nepremičnin. Na zahtevo lastnika objekta bo upravna enota izdala odločbo, da ima stavba uporabno dovoljenje po samem zakonu.

Podobno velja za obstoječe objekte daljšega obstoja, ki so zgrajeni pred 1.1.2005 skladno z gradbenim dovoljenjem. Za takšne objekte ali dele objekta se na zahtevo investitorja ali lastnika objekta izda uporabno dovoljenje pod pogojem, da je ta vpisan v kataster nepremičnin. Zahtevi

morata biti priložena izjava pooblaščenega strokovnjaka ter dokazilo, da je objekt izveden skladno z gradbenim dovoljenjem.

Za objekte ali dele objekta, ki imajo odločbo o legalizaciji kot za objekte daljšega obstoja se šteje, da niso nelegalni ali neskladni in da imajo uporabno dovoljenje po zakonu.

Do sprejetja novega predpisa o projektni dokumentaciji po določbah Gradbenega zakona se ta izdeluje po dosedanjem Pravilniku o dokumentaciji 2018, tako izdelana dokumentacija in ustrezni obrazci se uporabljajo tudi ob zahtevah za izdajo mnenj ali gradbenega dovoljenja, prijavah začetka gradnje ali ob zahtevah za izdajo uporabnega dovoljenja.

Pripravila:

Mojca Umek, svetovalka SPOT Gorenjska

Vir:

- Ur.l.RS, št. 199/21
- Pravna služba GZS
- Ministrstvo za okolje RS