

DOPUSTNA MANJŠA ODSTOPANJA OD GRADBENEGA DOVOLJENJA

Gradbeni zakon¹ (v nadaljnjem besedilu: GZ-1) med načeli zakona v četrtem odstavku 2. člena določa, da je treba gradnjo izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem. Zakon eksplicitno ne definira pojma skladne gradnje, zato pa v 20. točki prvega odstavka 3. člena definira pojem **neskladni objekt** kot objekt, ki ima pravnomočno oziroma dokončno gradbeno dovoljenje, vendar se gradi ali je zgrajen v nasprotju s pogoji, določenimi z gradbenim dovoljenjem, tako da ga je gradbeno-tehnično mogoče uskladiti z gradbenim dovoljenjem in pri tem ne gre za dopustna odstopanja v skladu z 79. členom GZ-1. Tako, ne glede na to ali je v določbah zakona izrecno napisano ali ne, vedno velja:

gradnja oziroma objekt je skladen z gradbenim dovoljenjem, če se izvaja oziroma je izveden v skladu s pogoji, določenimi v pravnomočnem oziroma dokončnem gradbenem dovoljenju, ob upoštevanju z zakonom dopustnih manjših odstopanj.

Izhodišče

Uzakonjena dopustna manjša odstopanja je uvedel Gradbeni zakon² (v nadaljnjem besedilu: GZ), ki je s tem spreminjal na podlagi Zakona o graditvi objektov³ uveljavljeno upravno sodno stališče, da je vsaka sprememba od lokacijskih pogojev, zapisanih (na cm natančno) v gradbenem dovoljenju, zahtevala izdajo novega gradbenega dovoljenja za objekt kot celoto.

Z GZ se je uvedel in z GZ-1 ohranil sistem odločanja o izdaji gradbenega dovoljenja na podlagi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD) in prenesel izkazovanje bistvenih in drugih zahtev na projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (v nadaljnjem besedilu: PZI) v fazo prijave začetka gradnje. Iluzorno bi bilo pričakovati, da bi lahko projektant že z DGD na cm natančno predvidel npr. vse dimenzije vgrajenih materialov. Prav tako je iz vidika ekonomičnosti postopka logično, da se od investitorja ne zahteva spremembe gradbenega dovoljenja samo zaradi spremembe npr. konstrukcije, če se ta v fazi izdaje gradbenega dovoljenja niti ne presoja, temveč se ta natančno sprojektira šele s PZI. Tako se pri gradnji vedno dopuščajo manjša odstopanja, pri čemer velja, da je taka gradnja še vedno skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem. GZ je manjša dopustna odstopanja določil v 66. členu. Podobno, vendar z nekaterimi manjšimi spremembami, so določena tudi v 79. členu GZ-1.

Kaj so dopustna manjša odstopanja po 79. členu GZ-1?

Osnovni cilj 79. člena GZ-1 je določitev dopustnih manjših odstopanj, s katerimi bo gradnja še vedno izpolnila z gradbenim dovoljenjem predpisane pogoje, ki se tičejo zagotavljanja javnega interesa in pravic stranskih udeležencev, ter izvedena gradnja v osnovi ne bo odstopala od predvidene gradnje. Zaradi raznolikosti gradenj odstopanj ni možno taksativno navesti, zato jih zakon predvsem omejuje z

¹ Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP).

² Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1).

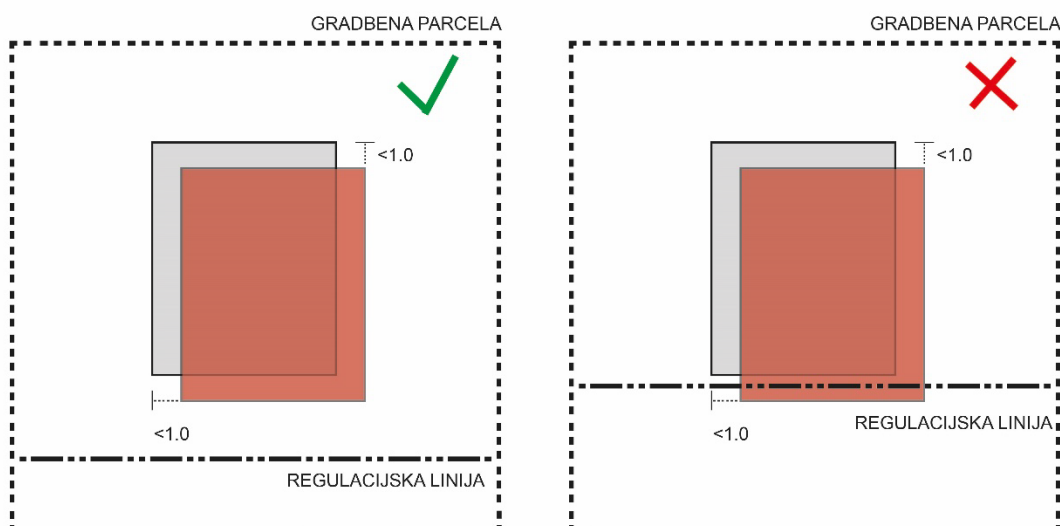
³ Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZIC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/14 – odl. US, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US).

navedbo osnovnih pogojev, ki morajo biti vedno izpolnjeni, da se določeno odstopanje lahko šteje za dopustno. Tako je odstopanje dopustno, če:

- sta objekt in gradbena parcela tudi po spremembi skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta (v nadaljnjem besedilu: PIA), ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- sprememba ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev PIA, in na pravice strank,
- je sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalcev (če se sprememba nanaša na izdano mnenje, se ta pogoj dokazuje s pridobitvijo novega mnenja iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca),
- ni spremembe glede klasifikacije in razvrščanja objekta.

V določbi je taksativno napisano še, da se (ob zgoraj navedenih pogojih) kot dopustno odstopanje lahko izvede še: (glej risbo 1)

- horizontalni premik objekta od lege, določene v dokumentaciji za pridobitve gradbenega dovoljenja do 1,0 metra,
- drugačne tehnične rešitve od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje,
- za stavbe, če se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo do 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo in
- za stavbe sprememba ničelne kote pritlička do 0,5 metra.



Risba 1

Kako se lahko izvedejo dopustna manjša odstopanja?

V času veljavnosti gradbenega dovoljenja do izdaje uporabnega dovoljenja oziroma dokončanja gradnje se pri izdelavi PZI in kasneje pri gradnji dopušča manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če se dopustna manjša odstopanja izvedejo med samo gradnjo (niso že upoštevana v PZI), jih morata vodja projektiranja in vodja nadzora pred izvedbo sprememb vpisati v gradbeni dnevnik in potrditi s podpisom. Za dopustna manjša odstopanja, ki vplivajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, pa se izdelava nov ali spremenjen PZI.

Če se dopustna manjša odstopanja nanašajo na izdano mnenje mnenjedajalca, je treba pred izvedbo takšnih del pridobiti novo mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba še vedno skladna s predpisi s področja mnenjedajalca.

Kaj, če se je gradnja izvajala v času veljavnosti GZ?

GZ je v 66. členu določal, da so pri izvajanju gradnje v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:

- se ne posega na druga zemljišča, kot so določena v gradbenem dovoljenju, – je skladno z določbami PIA, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- se posamezne zunanje mere stavbe, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) ne povečajo za več kot 0,3 m ali se posamezne dimenzije zmanjšajo,
- ne vpliva na mnenja pristojnih organov in njihove pogoje, določene v gradbenem dovoljenju, in je skladno s predpisi s področja mnenjedajalca,
- so ne glede na drugačno tehnično rešitev od potrjene v gradbenem dovoljenju, izpolnjene bistvene in druge zahteve po predpisih, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja in
- v samem bistvu ne spremeni objekta in njegove namembnosti.

Tudi GZ je določal, da mora projektant pred izvedbo sprememb pisno potrditi, da gre za dopustna manjša odstopanja in jih mora nadzornik vpisati v gradbeni dnevnik. Spremembe v konstrukciji, inštalacijskih sistemih, tehnoloških rešitvah je moral odobriti vodja projekta (vodja projektiranja) in so morale biti preverjene z novimi deli PZI.

Navedeno pomeni, da so se gradnje, ki so se izvajale v času veljavnosti GZ, izvajale skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem, če je gradnja izvedena v okviru dopustnih odstopanj po 66. členu GZ ob predloženi potrditvi nadzornika in potrjeni dokumentaciji s strani vodje projekta (vodje projektiranja). V kolikor je investitor gradil na podlagi pravnomočnega in izvršljivega gradbenega dovoljenja ter v skladu z njim, vključno z upoštevanjem takrat veljavnih zakonsko predpisanih dopustnih odstopanj, se lahko utemeljeno zanese, da bo za tak objekt tudi pridobil uporabno dovoljenje. Gre za pravno predvidljivost in zaupanje v pravo. V kolikor pride do spremembe pravil, ne sme iti za spremembo, ki bi veljala za nazaj in ki bi stranko prizadela pri varstvu njene pravice. Tisti investitorji, ki so gradili skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem in bi morali za pridobitev uporabnega dovoljenja - zaradi spremembe predpisa - npr. vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja, bi bili na slabšem

kot tisti, ki so pridobili uporabno dovoljenje še pred spremembo predpisov – novi in stari primeri so v bistvenih prvinah enaki, zato jih je treba obravnavati enako. Namen, ki ga izraža zakonsko besedilo, je med drugim zagotavljanje pravne varnosti vsem udeležnim strankam v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, kar se uresničuje z inštrumenti in skozi vse postopke, ki jih ureja GZ-1.

Omenjeno nakazuje tudi 148. člen GZ-1, ki sicer ureja posebne primere uporabnega dovoljenja za obstoječe objekte z gradbenim dovoljenjem. V drugem odstavku tega člena GZ-1 določa:

»Za pripravo dokumentacije, ki se priloži zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja iz prejšnjega odstavka, se uporabljajo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisi, veljavni v času izdaje uporabnega dovoljenja, če je to za vlagatelja zahteve ugodnejše.«

Glede na navedeno, ne glede na to, da GZ-1 v 79. členu zakona dopušča delno spremenjena odstopanja, se mora v postopku izdaje uporabnega dovoljenja, vodenem po GZ-1, upoštevati dejstvo, da se je za gradnje, izvedene po uveljavitvi GZ štelo, da je gradnja skladna z izdanim gradbenim dovoljenjem, če so bili upoštevani tudi pogoji iz 66. člena GZ. Nasprotno pa bi neupoštevanje s samim zakonom dopuščenih odstopanj za že izvedene gradnje, pomenilo nesorazmeren poseg v pridobljene pravice investitorjev.

Kaj, če odstopanja presegajo manjša dopustna odstopanja?

Če odstopanja presegajo z zakonom dopustna manjša odstopanja, lahko investitor:

- zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja, če od pravnomočnosti izdanega gradbenega dovoljenja še ni poteklo 10 let. Investitor zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami (tako večja odstopanja, kot tudi odstopanja, ki predstavljajo dopustna manjša odstopanja) ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine. Pri spremembi gradbenega dovoljenja se upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena GZ-1, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja,
- pridobi novo gradbeno dovoljenje, če je od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja poteklo več kot 10 let. V tem primeru mora investitor upoštevati nove predpise in zahtevi priložiti novo dokumentacijo,
- uporabi eno od možnosti legalizacije objekta npr. objekt daljšega obstoja, če gre za objekt zgrajen pred letom 2005 ali odločbo o legalizaciji objekta, ali pa
- objekt izvede skladno z izdanim osnovnim dovoljenjem.

Ali se kot dopustna manjša odstopanja dovoljuje sprememba velikosti oken in njihova pozicija, pa tudi pozicija notranjih sten, če se zanje izdelata spremenjen PZI?

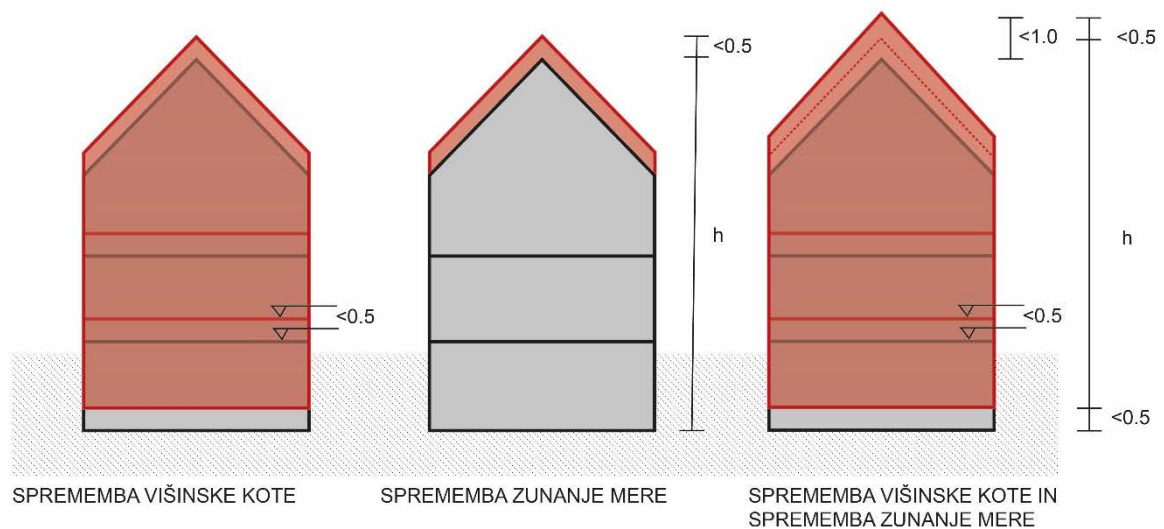
Med dopustna manjša odstopanja se štejejo tudi drugačne tehnične rešitve od prikazanih v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, kamor sodijo tudi spremembe velikosti in pozicije oken ter spremembe notranjih sten, vendar samo, če so kumulativno izpolnjeni tudi vsi drugi pogoji prvega odstavka 79. člena GZ-1.

Ali se lahko vedno povečajo gabariti stavbe do 0,5 m kot dopustno manjše odstopanje ali morajo biti istočasno izpolnjeni tudi pogoji iz prvega odstavka 79. člena?

Gabariti stavbe se v okviru dopustnega manjšega odstopanja lahko poveča le, če se istočasno upošteva tudi pogoje iz prvega odstavka 79. člena. Npr. zaradi povečave gabarita je treba preveriti, ali stavba še vedno ustreza določbam PIA glede odmikov, faktorja zazidanosti, faktorja zelenih površin, razmerja stranic itd., če so bili ti za konkretno zemljišče predpisani. Povečanje gabarita praviloma vpliva vsaj na mehansko odpornost in stabilnost objekta, zato je to spremembo treba vrisati v PZI. Če sprememba gabarita vpliva na mnenje občine glede skladnosti s PIA, je treba pred spremembo pridobiti tudi novo mnenje, da je predvidena sprememba še vedno skladna.

Ali se kot dopustno manjše odstopanje upošteva, če se pri stavbi istočasno spremeni višina stavbe za 0,5 m in spremeni ničelna kota pritličja do 0,5 metra?

Da. Zakon ne izključuje enega pogoja z drugim. Ničelne kote pritličja stavbe ni mogoče enačiti z zunanjo mero stavbe. Za zunanjo mero višine se ne upošteva samo višina od terena do vrha stavbe, temveč od najnižje točke temelja do najvišje točke stavbe. Stavba ima tako lahko spremenjeno ničelno koto za 0,5 m, pa se ji višina (merjeno od temelja do vrha stavbe) s tem ni spremenila. Stavba je zgolj višje ali nižje umeščena v prostor. Zakon dopušča (spet samo ob pogoju, da so izpolnjeni tudi vsi ostali pogoji), da se stavbi spremeni zunanja mera višine za 0,5 m in hkrati ničelna kota za 0,5 m tako, da je končna višina slemena lahko tudi za 1m višje od predvidene v gradbenem dovoljenju. (Glej risbo 2)

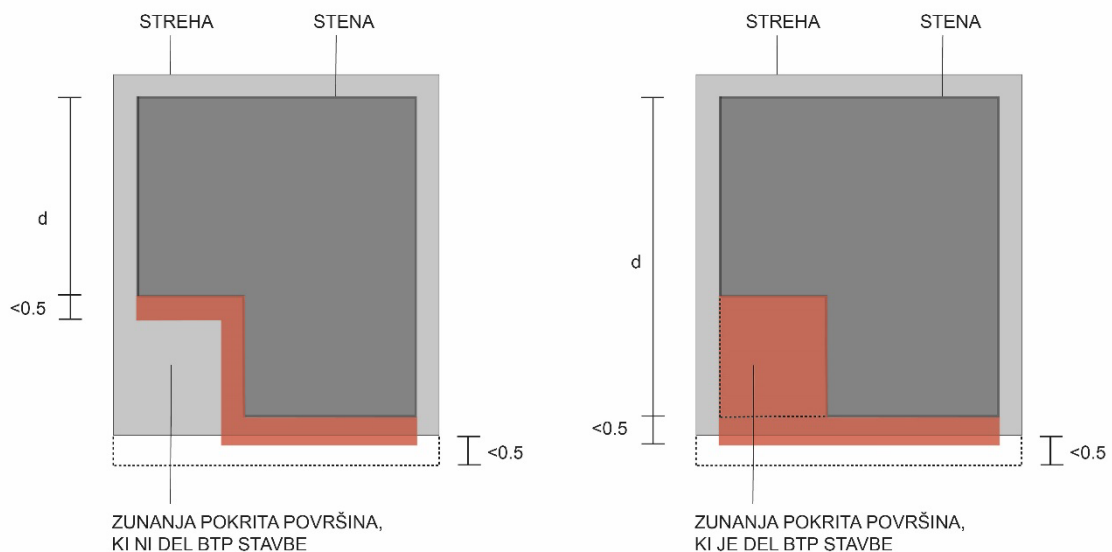


Risba 2

Se v primeru dopustnih manjših odstopanj, kjer se objekt poveča v vse smeri (npr. v širino, dolžino in višino) ta odstopanja med seboj seštevajo in velja, da sprememba višine + širine + dolžine objekta skupaj ne smejo preseči 0,5 m?

GZ-1 kot dopustno manjše odstopanje dovoljuje povečanje objekta v vsako smer za 0,5 m in ne skupaj za 0,5 m. Pri tem se zunanja mera objekta upošteva od temeljev do slemena stavbe in ne samo od terena. Navedba »posamezne« v določbi zakona se nanaša na primere, ko gre za razgibane tlorise in ima stavba v horizontalni ali vertikalni smeri več različnih dimenzij. Nasprotno bi se lahko zmotno razumelo, da je kot dopustno manjše odstopanje možno v primeru razgibanega tlorisa zapolniti tudi vse praznine znotraj takega tlorisa (npr. zapolnitev odprtega atrija v primeru objekta v obliki črke L).

V primeru stavb z razgibanim tlorisom je treba še upoštevati ali ima stavba pokrite zunanje površine, ki so vštete v bruto tlorisno površino stavbe (v nadaljnjem besedilu: BTP). Te površine predstavljajo del stavbe, zato tudi zanje velja, da se lahko izvede z drugačno tehnično rešitvijo od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ker za te površine velja, da se jih lahko v času uporabe z vzdrževalnimi deli npr. zastekli, se upoštevajo kot zunanje mere stavbe, za katere velja, da se lahko povečajo za 0,5 m. (Glej risbo 3).

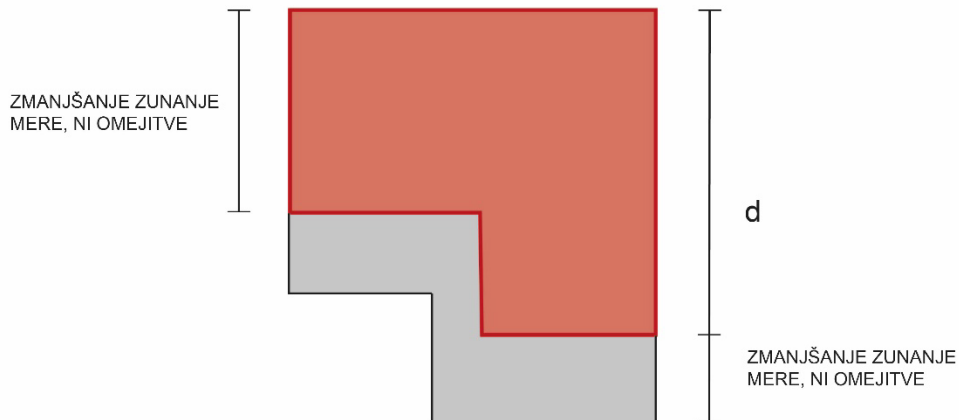


Risba 3

Ali se lahko kot manjše dopustno odstopanje izvede stavba manjših gabaritov, kot je bilo predvideno v gradbenem dovoljenju in DGD?

Da. GZ-1 dopušča, da se izvede manjša stavba. Zakon ne določa spodnje meje, do kam se lahko stavba zmanjša in se lahko zmanjša po želji investitorja, če so pri tem še vedno izpolnjeni vsi pogoji, ki so določeni v 79. členu (npr. stavba in gradbena parcela sta še vedno skladna s PIA, ne vpliva na mnenja oziroma so pridobljena nova mnenja, ne vpliva na soglasja stranskih udeležencev).

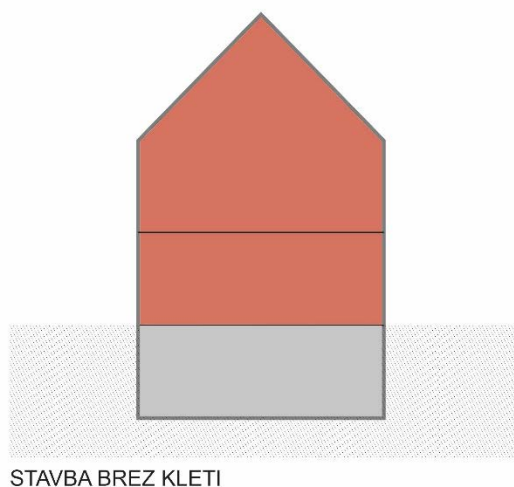
(Glej risbo 4)



Risba 4

Izdano je gradbeno dovoljenje za podkleteno stanovanjsko hišo. PZI bo izdelan brez kleti, ostalo npr. kota pritličja in odmiki ostanejo nespremenjeni. Izvedba kleti ni pogojena s PIA in sprememba ne vpliva na izdana mnenja.

GZ-1 med dopustna manjša odstopanja uvršča možnost, da se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno) povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo. Zakon ne omejuje zmanjšanja gabaritov objekta, zato se lahko objekt izvede tudi brez kleti, vendar pa mora biti taka sprememba skladna z vsemi ostalimi pogoji, navedenimi v 79. členu GZ-1. (Glej risbo 5)



Risba 5

Ali je sprememba višine kolenčnega zidu za manj kot 0,5 m, ki je skladna s PIA, dopustno manjše odstopanje, če je bilo v času izdaje gradbenega dovoljenja dano soglasje lastnikov sosednjih zemljišč na DGD?

GZ-1 določa, da gre za dopustna manjša odstopanja le, če je odstopanje takšno, da ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev PIA. Če je lastnik sosednjega zemljišča dal soglasje na konkretni projekt s kotirano višino stavbe in se z dvigom kolenčnega zidu odstopanje nanaša na spremenjeno višino stavbe, le to vpliva na dano soglasje lastnika sosednjega zemljišča in take spremembe ni možno šteti kot manjše dopustno odstopanje.

Ali sodi pod dopustna manjša odstopanja sprememba namembnosti dela stavbe v večstanovanjski stavbi – iz vrtca v drugo namembnost, pri čemer se osnovna namembnost objekta ne bo spremenila, sprememba pa bo v skladu s PIA?

GZ-1 med dopustna manjša odstopanja uvršča le spremembe, ki ne vplivajo na klasifikacijo objekta, pri tem pa se to nanaša tako na klasifikacijo po pretežni namembnosti, kot na klasifikacijo posamezne funkcionalne enote istega namena. Pri navedeni spremembi torej ne gre za dopustno manjše odstopanje.

Izdano je bilo gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo objekta, pri čemer se rekonstrukcija ni nanašala na kletne zidove. V času gradnje se je ugotovilo, da so kletni zidovi v tako slabem stanju, da jih je treba odstraniti in nadomestiti z novimi. Ali se lahko navedena dela sprojektira v PZI in se jih izvede kot dopustno manjše odstopanje?

GZ-1 pri izvajanju gradnje dopušča manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in potrjene dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. V kolikor se gradbeno dovoljenje ne nanaša na rekonstrukcijo kletnih zidov, zanje tudi ni mogoče ugotavljati manjšega odstopanja. Odstopanje se lahko nanaša le na del objekta, za katerega je izdano gradbeno dovoljenje.

Kako tolmačiti manjša dopustna odstopanja v povezavi z rekonstrukcijo, pri kateri se gabariti objekta praviloma ne povečajo? Ali se objekt sme povečati v okviru dopustnih manjših odstopanj?

GZ-1 uporabe 79. člena, ki določa dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja, za rekonstrukcije, ki se izvajajo na podlagi gradbenega dovoljenja, ne izključuje. Pri tem se seveda dopustna odstopanja nanašajo le na tisti del objekta, za katerega je bilo dovoljenje izdano. Pri ugotavljanju, ali je dopustno tudi povečanje posamezne dimenzije je treba upoštevati pogoje kumulativno. Eden od ključnih pogojev pri taki spremembi je, ali je ta še vedno skladna s PIA, ki je valjal v času izdaje gradbenega dovoljenja. Prav tako se ne sme posegati na druga zemljišča, ne sme vplivati na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč in na pravice strank ter je skladna s predpisi s področja mnenjedajalcev.

Ali gre še vedno za dopustno manjše odstopanje v primeru, da se stavba najprej horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, za npr. 1,0 m in hkrati se njene zunanje mere npr. dolžina poveča za 0,5m?

GZ-1 kot manjše dopustno odstopanje dovoljuje, da se objekt premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot za 1,0 metra. Hkrati zakon dovoljuje, da se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo za največ 0,5 metra. Zakon enega ali drugega pogoja med

seboj ne izključuje, tako da se lahko objekt horizontalno premakne za 1,0 m in hkrati se mu poveča zunanja mera za 0,5 m. Seveda tudi tu velja, da je to dopustno le, če se izpolnjeni tudi ostali pogoji.

Ali dovoljen horizontalni premik lege objekta za 1,0 m velja tudi za priključke (kanalizacijo, vodovod) oz. ali je za te objekte premik trase lahko večji brez spremembe GD?

To vprašanje je treba razdeliti na več možnih situacij. GZ-1 v 3. točki prvega odstavka 54. člena določa, da je eden od pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja pri novozgrajenem objektu zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Tako so kljub temu, da Uredba o razvrščanju objektov⁴ v 1. točki petega odstavka 11. člena vse priključke uvršča med enostavne objekte, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za novozgrajene objekte priključki del gradbenega dovoljenja in se zanje tudi preverja pravica graditi za konkretno zemljišče. V postopku izdaje uporabnega dovoljenja se tako preverja tudi izvedenost teh priključkov, vendar zadošča, da so ti izvedeni na zemljiščih, za katere je bila preverjena pravica graditi.

V primeru gradbenega dovoljenja za prizidavo ali rekonstrukcijo GZ-1 ne zahteva preverjanja minimalne komunalne oskrbe, zato priključki na gospodarsko javno infrastrukturo niso del izreka gradbenega dovoljenja in se zanje tudi ne preverja pravice graditi. V teh primerih se v postopku izdaje uporabnega dovoljenja tudi ne preverja skladnosti lege priključkov z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Če pa se zahteva nanaša na prestavitev ali izgradnjo gospodarske javne infrastrukture in se zanje zahteva gradbeno dovoljenje, zanje velja, da se lahko njihova lega horizontalno premakne le za 1,0 m.

Ali se zamenjava AB točkovnih temeljev oziroma AB temeljne plošče s piloti, dolžine 10 m šteje za dopustno manjše odstopanje?

Ne, med dopustna manjša odstopanja se šteje le povečanje posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju, za največ 0,5 metra. V konkretnem primeru gre za večje odstopanje, za katerega je treba pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja.

Ali gre še vedno za dopustno manjše odstopanje, če je objekt zgrajen v celoti po gradbenem dovoljenju in DGD, vendar je zaradi različnih neenotnih kotiranj dimenzija strehe večja (npr. za dimenzijo žleba) in del sega bližje sosednji nepremičnini, kot je predpisan odmik ter je za to v PIA zahtevano soglasje lastnika sosednje nepremičnine?

V skladu s 3. točko šestega odstavka 7. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov⁵ je vsebina zbirnega prikaza DGD tudi prikaz najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov na zemljišče (pri stavbah vključno z napušči, nadstreški, balkoni, zunanjimi stopnišči in klančinami) z navedbo njihovih dimenzij in odmikov objektov od sosednjih zemljišč in objektov. Podobno je v 3. točki četrtega odstavka 10. člena Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov⁶ določal, da mora projektant v DGD prikazati projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov na zemljišče (pri stavbah vključno z napušči, nadstreški, balkoni, zunanjimi stopnišči in klančinami) z

⁴ Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22).

⁵ Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).

⁶ Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1).

navedbo njihovih gabaritov in odmikov od sosednjih objektov, zemljišč ter vodnih zemljišč, razen pri linijskih gradbeno inženirskih objektih. Obe določbi zahtevata, da se v DGD prikazuje najbolj izpostavljen del objekta. V skladu z 28. členom GZ-1, ki v sedmem odstavku določa, da mora imeti objekt med drugim zagotovljen neoporečen sistem zbiranja in odvajanja padavinskih voda, je tudi žleb nujni sestavni del objekta. Projektant mora zato tudi že pri izdelavi DGD predvideti in upoštevati tudi širino tega elementa. Pri tem ni bistveno, da gre za element, ki se lahko z vzdrževalnimi deli kadarkoli zamenja. Tudi za vzdrževalna dela velja, da se lahko izvajajo le v skladu s PIA, se pravi bo tudi zanje veljal predpisan odmik.

Prej veljavni Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov je določal, da se pri navedbah dolžin, površin in prostornin objekta v DGD merske enote izrazijo le na eno decimalko natančno. Tudi novi Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov v šestem odstavku 3. člena (še vedno) dopušča, da se v DGD merske enote izrazijo na eno decimalko natančno. Pri preverjanju skladnosti izvedene gradnje z gradbenim dovoljenjem se ta, glede na natančnost podatka v DGD, lahko ugotavlja na eno decimalko natančno, ne glede na to, da je zapis v elaboratu za vpis objekta v kataster nepremičnin prikazan na dve decimalki natančno. Pri tem se uporabi matematično zaokrožanje števil npr. če je v elaboratu zapisan odmik 3,97 m, gre za odmik 4 m.

Ker se zakonodajalec zaveda, da se gradnje v fazi DGD ne da predvideti na cm natančno, zakon dopušča dopustna manjša odstopanja. Vendar se tudi ta ne smejo izvajati mimo PIA in predpisanih regulacijskih linij ali predpisanih odmikov. Projektant mora zato že v fazi DGD, če projekt načrtuje točno na predpisano regulacijsko linijo ali dopusten odmik, upoštevati vse morebitne dele objekta in prave dimenzije materialov, to upoštevati pri izdelavi PZI ter to še posebej natančno upoštevati pri sami zakoličbi objekta. Le na podlagi ustrezne DGD dokumentacije in pravilno izrisanega odmika se bodo preprečile situacije, ko investitor objekta, kljub gradnji skladni s PZI, nima izvedenega skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Ali je pri zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja treba predložiti projektno dokumentacijo izvedenih del (v nadaljnjem besedilu: PID), če je po izdaji gradbenega dovoljenja prišlo do dopustnih manjših odstopanj od DGD in so bila ta že vrisana v PZI ter ni bila gradnja izvedena skladno s PZI brez odstopanj?

Osnovni cilj je, da po končani gradnji obstaja posnetek stanja objekta (načrti), kot je izveden. Če je objekt izveden v celoti v skladu s PZI, to pomeni, da je objekt identičen predloženim načrtom PZI, kar pomeni, da bi se s ponovno izdelavo v fazi PID načrti le prekopirali in preimenovali. Nov Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov v tretjem odstavku 20. člena določa, če pri gradnji ni prišlo do odstopanj od PZI, ki je bila priložena k prijavi začetka gradnje, zbirni načrt PID vsebuje le:

- podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji, ki se navedejo na obrazcu iz Priloge 1A;
- izjavo projektanta in vodje projektiranja ter nadzornika in vodje nadzora, ki se izdela na obrazcu iz Priloge 2F;
- kazalo vsebine projekta, ki se izdela na obrazcu iz Priloge 3, in
- podatke o zemljiščih za gradnjo, ki se navedejo na obrazcu iz Priloge 4C.

V prvem odstavku 21. člena pravilnika je izrecno navedeno, če med gradnjo ni prišlo do odstopanj od PZI, se načrti PID ne izdelujejo oziroma se za načrte PID štejejo kar načrti PZI. V drugem odstavku

istega člena pravilnika je še določeno, če je med gradnjo prišlo do dopustnih manjših odstopanj od DGD in od PZI, priloženih k prijavi začetka gradnje, pa se izdelajo le načrti, ki so bili spremenjeni.