

# NOVI GRADBENI ZAKON (GZ)

PREDAVANJE ZA PLANINSKO ZVEZO SLOVENIJE

PA Helena Kovač, udia

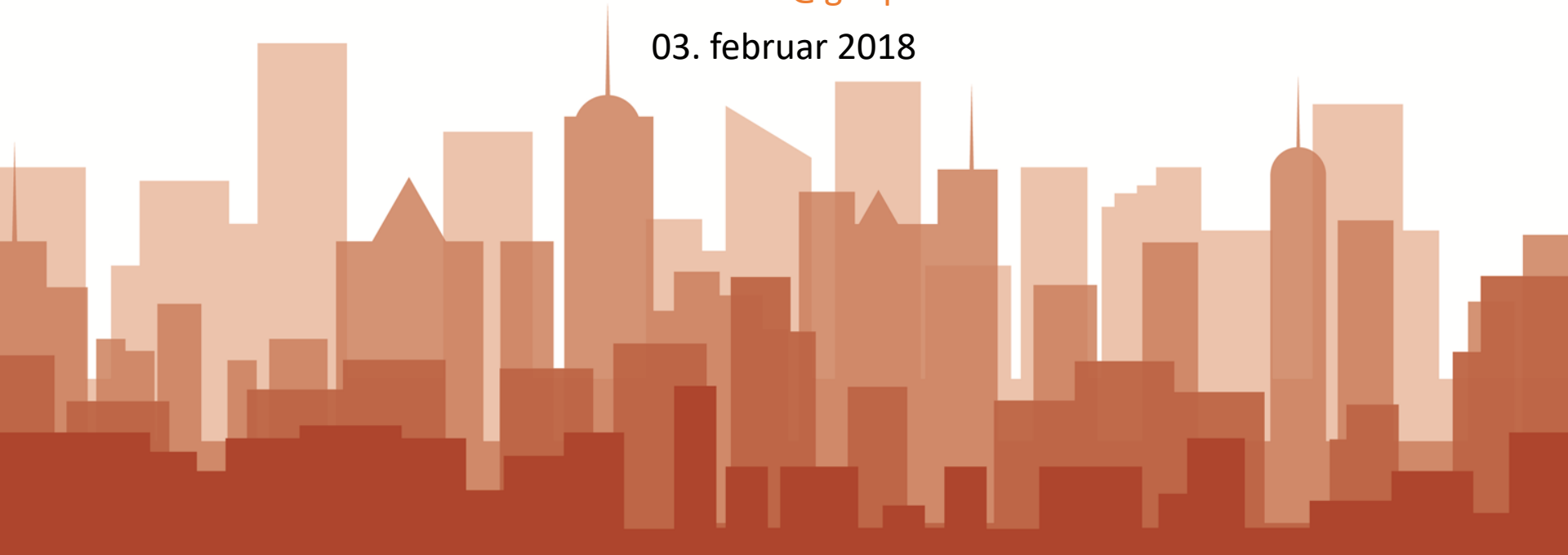
ARHITEKTURNI BIRO

GEOPLAN d.o.o., Kamnik

[www.geoplan.si](http://www.geoplan.si)

[helena.kovac@geoplan.si](mailto:helena.kovac@geoplan.si)

03. februar 2018



## ○ Trojček prostorsko gradbene zakonodaje

Zakon o arhitekturni in inženirski dejavnosti – (ZAID) > popolnoma nov zakon  
Gradbeni zakon – (GZ) > v celoti nadomesti ZGO

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) > v celoti nadomesti ZPNačrt

[https://www.uradni-list.si/\\_pdf/2017/Ur/u2017061.pdf](https://www.uradni-list.si/_pdf/2017/Ur/u2017061.pdf)

**Uradni list**  
Republike Slovenije



Internet: [www.uradni-list.si](http://www.uradni-list.si)

e-pošta: [info@uradni-list.si](mailto:info@uradni-list.si)

Št. 61 Ljubljana, četrtek 2. 11. 2017

ISSN 1318-0576 Leto XXVII

Sprejem v DZ RS: 24.10.2017

Začetek veljavnosti: 17.11.2017

Začetek uporabe: 01.06.2018



## POSEBNOST PLANINSKIH OBJEKTOV

- **Planinska koč** > planinski objekt v gorah,
- služi obiskovalcem gora kot prostor za počitek po prehojeni poti, za prenočišče, ponuja hrano in pijačo.
- obveščevalna točka Gorske reševalne službe – GRS.
  
- Planinske koč dajajo obiskovalcem potrebna obvestila in poslujejo po načelih dobrega gospodarjenja ter po predpisih in splošnih aktih člana PZS, če njihovo delovanje ni urejeno s posebnimi predpisi.
  
- Za upravljanje planinske koč sta odgovorna oskrbnik koč in gospodar Planinskega društva. Poleg oskrbnika mora biti v koči tudi ustrezno število usposobljenih delavcev.
- Planinske koč in domovi se delijo na tri kategorije od I. do III. in so glede na lokacijo:
  - I. (visokogorske)
  - II. (sredogorske) in
  - III. (nižinske koč)

## POSEBNOST PLANINSKIH OBJEKTOV –

### DRUGAČNA MINIMALNA KOMUNALNA OPREMA KOT ZA DRUGE OBJEKTE / izjeme

- Glede na velikost objekta in dostopnost, ima koča:
- kuhinjo in jedilnico v kateri je pogosto peč v pritličju,
- v zgornjem nadstropju pa ležišča (skupna, v večjih kočah tudi sobe).
- Sanitarije so bodisi v objektu bodisi zunaj njega.
- Za odplake je poskrbljeno bodisi z biološkimi čistilnimi napravami ali suhimi stranišči, marsikje pa za to poskrbi narava, kar predstavlja predvsem v kraškem svetu velik okoljski problem.
- Oskrba z vodo je običajno kapnica, redko ima koča svoje vodno zajetje,
- za elektriko skrbi agregat na nafto, v novejšem času vse bolj tudi sončna in vetrna energija. Peč za ogrevanje se kuri na drva.

## ČASTNI KODEKS SLOVENSКИH PLANINCEV >

### NAMEN / BISTVO PLANINSKIH KOČ

- Planinske koče (domovi, koče, zavetišča in bivaki) so namenjene zavetju, počitku, prehranjevanju in planinskemu usposabljanju. Želje in potrebe planincev so dokaj različne in koče - tudi najbolj udobne - niso opremljene in oskrbovane tako, da bi v njih lahko ustregli vsem njihovim zahtevam.
- Pri uporabi storitev planinske koče
  - poraba čim manj energije in vode ter nastajanje čim manj hrupa in odpadkov.
  - obzirnost do osebja in obiskovalcev, spoštovanje hišnega reda.
- domačnost, skromno zavetje in postrežbo, informacije o stanju poti in vremenski napovedi ter posredovanje obvestila v primeru nesreče.
- Zaželeno prehranjevanje v planinski koči > lažji nahrbtnik > ustvarjeni prihodek prihodkom omogoča vzdrževanje planinske koče.
- V planinskih kočah >  
vzdušje pristne planinske domačnosti in topline.

## PLANINSKA ZVEZA SLOVENIJA 164 > KOČ, 17 BIVAKOV

- RAZLIČNA STAROST OBJEKTOV, NASTAREJŠA VEČ KOT 100 LET
- VEČINA GRADBENIH DEL
- > REKONSTRUKCIJE, POVEČAVE, IZBOLJŠAVE >  
VEČINOMA SE IZVAJAJO NUJNA VZDRŽEVALNA DELA
- > NOVOGRADNJE > V ZADNJIH 20 LETIH REDKOST
- **AKTUALNA NOVOGRADNJA**  
**2017 Koča na Planini nad Vrhniko**
- **PRIPRAVA: rekonstrukcija zimske sobe (ločen objekt)**  
**Koče pri Sedmerih jezerih**
- V PLANU NOVOGRADNJA **Koče na Korošici**, na mestu požganega objekta v 2017

- Planinski dom, gorska koča primer iz naših gora, hribov



Mariborska koča na Pohorju



Vodnikov dom na Velem polju

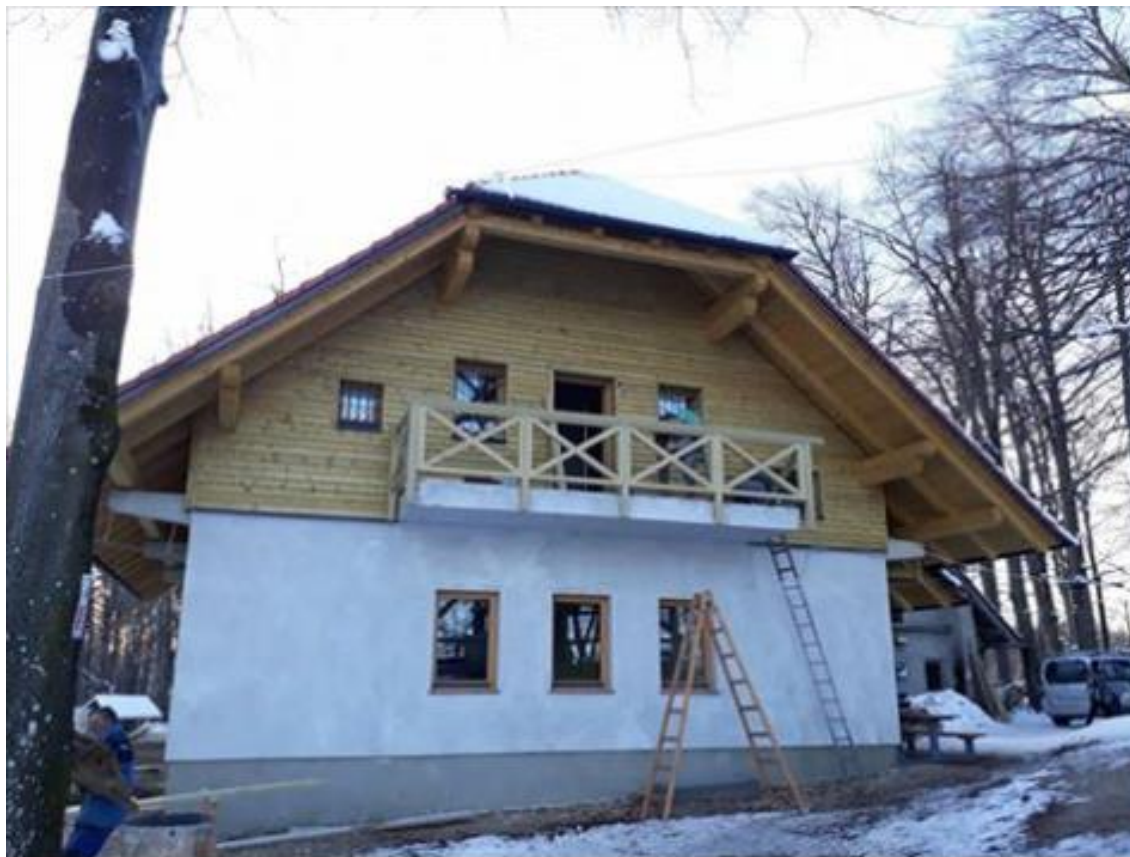


Planinska koča na Bohorju



Planinska koča Merjasec na Voglu

- Planinski dom, gorska koča primer iz naših gora, hribov



Koča na Planini nad Vrhniko  
Novogradnja 2017



- Planinski dom, gorska koča - referenčni primeri iz tujine



*Regensburger Koča  
Avstrija*



*Berghütte Oberholz, Italija -  
restavracija*



*Monte Rosa  
Hütte  
Zermatt, Švica*

## ■ Bivak – referenčni primer iz domačih gora

**Bivak** > začasno ali stalno prebivališče, namenjeno zaščiti pred vremenskimi nepravilnostmi (dežjem, snegom, vetrom, mrazom,...), ki je običajno namenjeno prenočevanju.



*Bivak pod Grintovcem  
Arhitekt Miha Kajzelj 2009*



*Bivak na Kobariškem stolu  
Arhitekt Miha Kajzelj 2002*



*Bivak na Kotovem sedlu  
Arhitekt Miha Kajzelj 2005*

## ▪ **Zakon o graditvi objektov – ZGO 1D – se uporablja do 1.6.2018**

### **79. člen (gradnja v lastni režiji)**

(1) Posameznik ali **društvo** lahko v lastni režiji gradi enostavni objekt, lahko pa tudi **manj zahtevni objekt**, vendar samo pod naslednjimi pogoji:

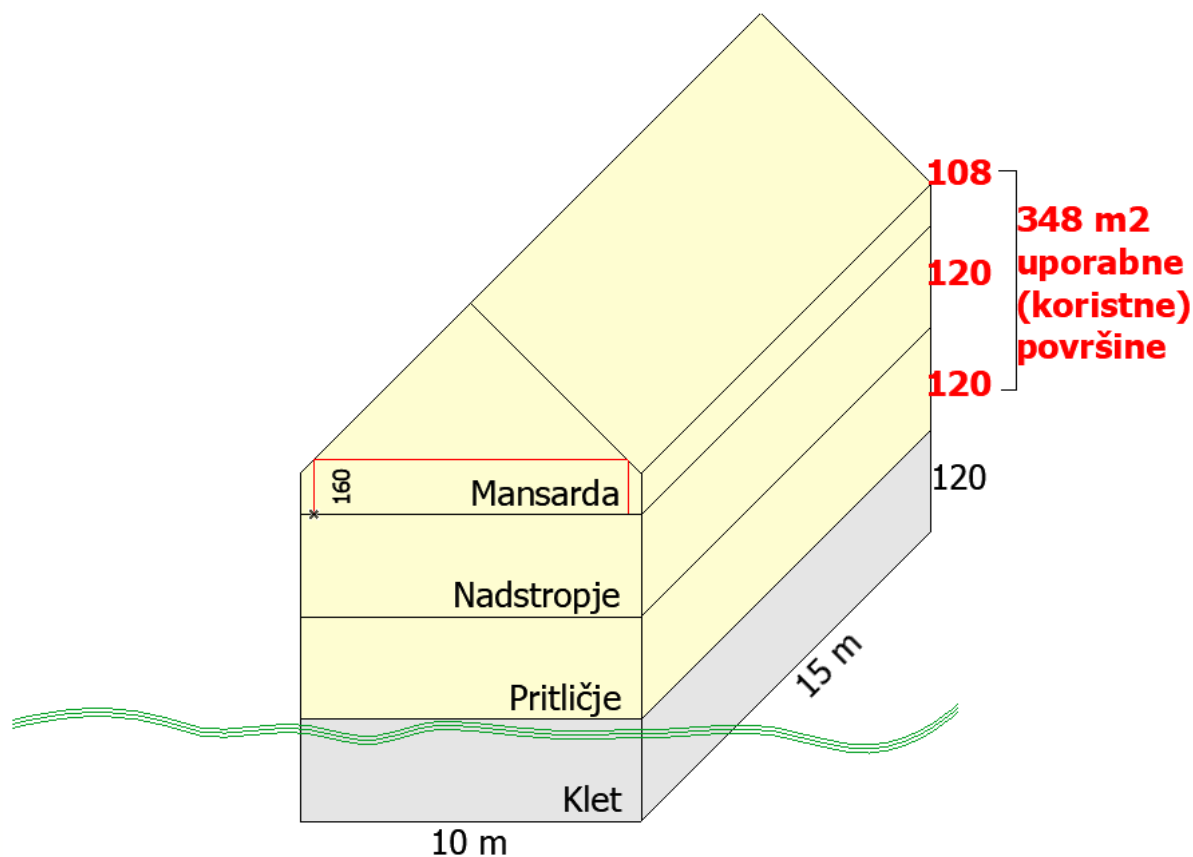
1. da je to največ **enonadstopen objekt z največ eno kletjo in z možno mansardo** nad nadstropjem,
2. da je takšen objekt enostanovanjska stavba za lastne potrebe, kmetijska stavba, namenjena za potrebe družinske kmetije, **planinski dom**, gasilski dom ali druga manjša stavba, namenjena opravljanju društvene dejavnosti,
3. da njena uporabna površina skupaj z mansardo ne presega 250,00 m<sup>2</sup> koristne površine in
4. da je zagotovljen gradbeni nadzor po določbah tega zakona.

(2) Ne glede na določbe 3. točke prejšnjega odstavka lahko gasilsko ali **planinsko društvo v svoji režiji oziroma s člansko pomočjo** gradi gasilski oziroma planinski dom tudi, če njegova koristna površina presega 250,00 m<sup>2</sup>, vendar največ do **350,00 m<sup>2</sup> koristne površine**.

## ■ Koristna površina

- > **uporabna površina** > seštevek površine vseh zaprtih prostorov za bivanje v eni ali več etažah, brez tehničnih prostorov in nedokončanih prostorov.
- **Prostori za bivanje** so kuhinja, kopalnica, stranišče, dnevna soba, predsoba, spalnica, kabinet, hodnik in podobni prostori.
- **Tehnični prostori** so klet, shramba za živila, sušilnica, pralnica, garaža, drvarnica, kurilnica, stopnišče, delavnica, garderoba, podstrešje in podobni prostori.
- Med tehnične prostore hiše se štejejo tudi terase (odprte in zaprte), balkoni (odprti in zaprti), lože (odprte in zaprte).
- **Nedokončani prostori** so prostori, ki nimajo izpolnjenih minimalnih kriterijev za bivanje in jih zato ne moremo uporabiti kot stanovanjsko površino (neogrevani, nedokončani ipd.)
- Za prostore, ki se nahajajo v mansardi, v uporabno površino štejemo samo del površine, **kjer je višina stropov enaka oz. višja od 1,6 m**

- Prikaz / primer velikosti objekta do 350 m<sup>2</sup> uporabne površine po ZGO



- Prikazan objekt je /je bilo(od 1.6.2018) možno graditi v lastni režiji
- ✓ Neodvisen nadzor je/ je bil obvezen tudi po ZGO!

▪ **GRADBENI ZAKON– GZ– se uporablja od 1.6.2018** **NOVO**

○ 3.člen – pomen izrazov

11. investitor je udeleženec pri graditvi objektov, ki vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja ali prijavi gradnjo, jo naroči ali jo za lastne potrebe izvaja sam;

○ **GRADNJA V LASTNI REŽIJI JE MOŽNA TUDI PO GZ!**

○ ni posebej opredeljena za fizično osebo, društvo

○ ni posebej opredeljena v posameznem členu

○ Ni posebej omejena velikost gradnja

○ **PROJEKT - GRADBENO DOVOLJENJE JE OBVEZNO!**

○ **DOLOČITEV NADZORNIKA JE OBVEZNA!**

## • Udeleženci pri graditvi

- **PLANINSKO DRUŠTVO, PLANINSKA ZVEZA SLOVENIJE > INVESTITOR**
- **Udeleženci > GZ : investitor, projektant, nadzornik, izvajalec.**
- **Investitor >** odgovoren, da poskrbi za vso potrebno dokumentacijo in potrebna dovoljenja, da zakoličenje ter po končani gradnji evidentiranje objekta.
- **Projektant >** odgovoren za izdelavo, celovitost in medsebojno usklajenost vseh delov projektne dokumentacije. Za vodenje izdelave projektne dokumentacije mora določiti **pooblaščenega arhitekta ali pooblaščenega inženirja iz stroke**, ki glede na namen gradnje prevladuje.
- **Nadzornik >** dolžan nadzor : zagotovljeno preventivno delovanje in pravočasno preprečevanje napak. **Za vodenje nadzora se določi vodja nadzora > pooblaščen arhitekt ali pooblaščen inženir iz stroke, ki glede na vrsto del prevladuje.** Ta izvaja in koordinira nadzor nad gradnjo v celoti.
- **Izvajalec >** za opravljanje dejavnosti gradbeništva, razen izvajanja zaključnih gradbenih del, imeti zavarovano odgovornost za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti ter imeti **zaposlenega za polni delovni čas odgovornega vodjo del.**

**Vodje del** bodo morali biti vpisani v imenike pri IZS, OZS ali GZS, ki skupaj sprejmejo etični kodeks in izvajajo disciplinski nadzor nad vodji

del.

## ▪ Kdaj je potrebno gradbeno dovoljenje

### POGOJI ZA ZAČETEK IZVAJANJA GRADNJE IN UPORABE OBJEKTOV 4.člen (gradnja z gradbenim dovoljenjem)

(1) Za **novogradnjo, rekonstrukcijo** in **spremembo namembnosti** objekta je treba:

- imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in
- začetek gradnje objekta prijaviti v skladu s 63. členom tega zakona.

**(2) spremembe namembnosti objekta** ni treba prijaviti

**PRED PRIČETKOM GRADNJE!**

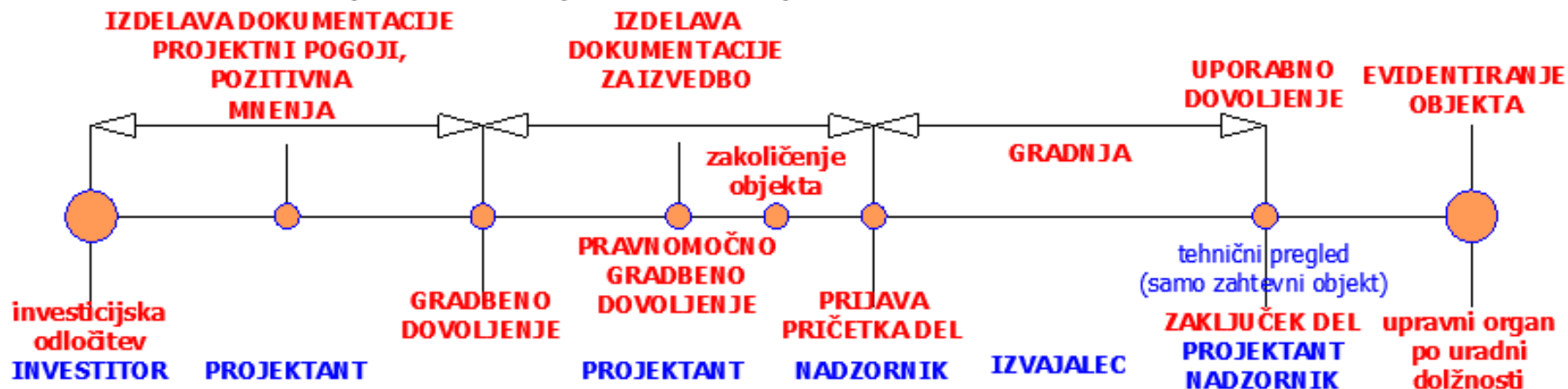
(3) Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem



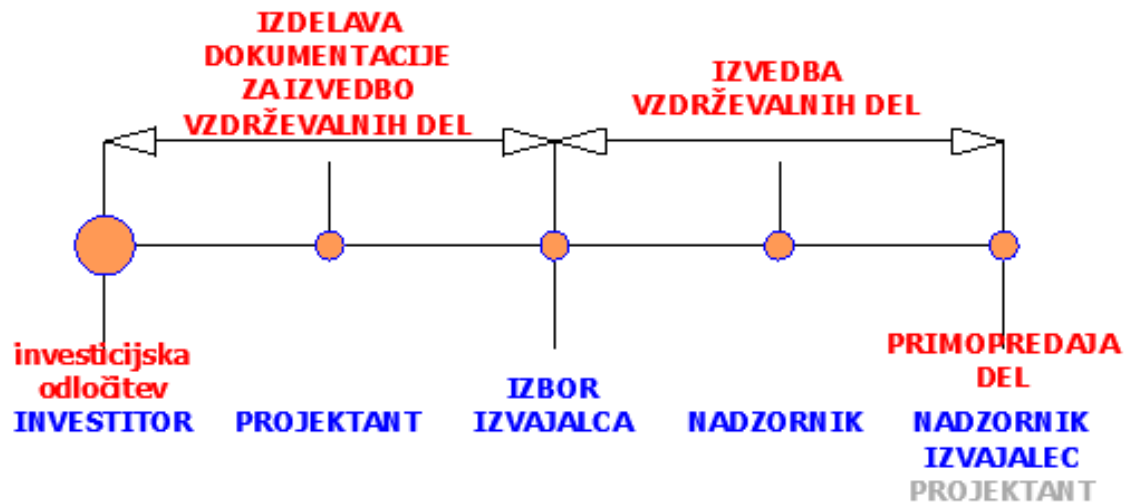
- **gradnja** > izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitve in spremembo namembnosti
- **novogradnja** > gradnja, katere posledica je novo zgrajen objekt ali prizidava;
- **prizidava** > gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri > **GRADBENO DOVOLJENJE > DA**
- **rekonstrukcija** > spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ali izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer se morajo ohraniti najmanj temelji ali kletni zidovi obstoječega objekta, in se gabariti objekta praviloma ne povečajo, lahko pa se zmanjšajo; povečanje gabaritov je v okviru rekonstrukcije mogoče le zaradi usklajevanja z bistvenimi zahtevami, kot jih za objekte določajo predpisi, ki urejajo graditev > **GRADBENO DOVOLJENJE > DA**
- **sprememba namembnosti** > sprememba namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo. Za spremembo namembnosti se ne šteje, če se namembnost spreminja v okviru podrazreda v skladu s predpisom, ki ureja uvedbo in uporabo enotne klasifikacije objektov **GRADBENO DOVOLJENJE > DA, PRIJAVA PRIČETKA GRADNJE > NE**
- **vzdrževanje objekta** > dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji > **ni gradbenega dovoljenja**

## ■ SHEMA POSTOPKOV

### NOVOGRADNJA, PRIZIDAVA, NADZIDAVA, REKONSTRUKCIJA



### VZDRŽEVALNA DELA / priporočila



## ▪ Uporabno dovoljenje:

- Uporabno dovoljenje > pred pričetkom uporabe **OBVEZNO** za vse objekte z gradbenim dovoljenjem .
- **tehnični pregled** (kot podlaga za uporabno dovoljenje) > **za zahtevni objekt** in objekt z vplivi na okolje
- **brez tehničnega pregleda** > **manjzahtevni objekt**
- **hišna številka** se dodeli po pridobitvi uporabnega dovoljenja

- **Legalizacija že zgrajenih objektov – GZ > tri vrste legalizacije**
  - **(1) za zgrajene objekte pred GZ**, če so grajeni dopustnih odstopanj po GZ > vloga pri pristojnem upravnem organu za izdajo uporabnega dovoljenja in z njegovo dokončno izdajo se šteje, da objekt **skladen** oz. **legalen**
  - Za pripravo dokumentacije se uporabljajo predpisi, ki so veljali v času gradnje objekta, ali predpisi, veljavni v času izdaje uporabnega dovoljenja, če je to za vlagatelja zahteve za legalizacijo ugodneje.
  - **(2) za neskladne objekte zunaj okvirov dopustnih odstopanj** od gradbenega dovoljenja po tem zakonu, **nelegalne objekte ali neskladno uporabo objektov**
  - možnost legalizacije v petih letih od uveljavitve GZ.
  - Zahteva za legalizacijo vsebuje poleg podatkov o vlagatelju:
    - podatke o gradnji, ki je predmet zahteve (številka parcele oziroma parcel, na katerih objekt stoji, katastrska občina in hišna številka stavbe, če je določena);
    - dokazilo o pravici graditi, soglasje upravljalca javne ceste
    - mnenja mnenjedajalcev in
    - dokumentacijo za legalizacijo, izdelano v skladu z določbami 115. člena tega zakona.

## ▪ Dovoljenje za objekt daljšega obstoja

- (3) za objekte brez gradbenega dovoljenja pred 1.1.1998 / razen za nevarne objekte
- obstoječi v enakem obsegu in bistveno enake namembnosti na istem mestu
- stavba, evidentirana v katastru stavb / objekt GJI v katastru GJI,
- Vsebina zahtevka za izdajo dovoljenja:
  - če v zemljiški knjigi ni vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, dokazilo o pravici graditi na tuji nepremičnini;
  - posnetek obstoječega stanja (tloris, prerez in dimenzije objekta, pri stavbah tudi pogled in tlorise vseh etaž z osnovnimi merami prostorov ter seznamom prostorov s površinami),
  - dokazilo o plačanem komunalnem prispevku oziroma o tem, da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka in
  - dokazilo o daljšem obstoju objekta
- Pogojna veljavnost > razveljavitev na zahtevo vlade ali občine brez odškodninske odgovornosti
- Šteje se , da imajo objekti v času veljavnosti dovoljenja uporabno dovoljenje.

**Najlepša hvala za pozornost!**

