

# Potek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)

S postopkom pridobivanja dokumentacije, potrebne za izdajo gradbenega dovoljenja, se praviloma skoraj vsak izmed nas sreča vsaj enkrat v življenju. Zakonodajalec je s trenutno veljavnim Zakonom o graditvi objektov – ZGO-1 (Uradni list RS, št. 102/04, 14/05 in 120/06) natančno predpisal potek in potrebno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. V pripravi pa je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov, ki je trenutno v medresorskem usklajevanju. V javni obravnavi bo 16. marca 2006. Po zagotovilih Ministrstva za okolje in prostor bi naj odpravil številne pomanjkljivosti trenutno veljavnega ZGO-1. Ker pa je nemogoče natančno napovedati, kdaj bo sprejet, predstavljamo v nadaljevanju potek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v skladu s trenutno veljavno zakonodajo. Če se bo izkazalo, da bo Ministrstvo za okolje in prostor držalo besedo in investitorjem pot do pridobitve gradbenega dovoljenja olajšalo, bodo ti lahko toliko bolj veseli.

## DOKAZILO O LASTNIŠTVU

Preden se želi bodoči investitor odločiti za nameravano gradnjo objekta, mora pridobiti lastništvo na zemljišču, ki je zazidljivo. Zaradi dolgotrajnih postopkov urejanja lastništva investitorji velikokrat želijo, da se prične izdelava projektne dokumentacije še preden je lastništvo urejeno. V tem primeru se vsi podatki v projektni dokumentaciji nanašajo na novega lastnika, ki še ni vpisan v Zemljiški knjigi.

Postopek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja traja v našem podjetju v veliki večini primerov od 2. do 3. mesecev, tako da ima investitor dovolj časa, da uredi lastništvo. Pomembno je, da je lastninska pravica do vložitve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja vpisana v Zemljiški knjigi. V tem primeru ni potrebno dokazovati lastništva, saj imajo referenti na upravnih enotah dostop do elektronske Zemljiške knjige in lahko sami vsakokrat preverijo, kdo je lastnik zemljišča.

Če pa lastninska pravica še ni vpisana v Zemljiško knjigo, mora investitor v skladu s 54. členom ZGO-1 zahtevati za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o pravici graditi. Takšno dokazilo je največkrat notarsko overjena pogodba (npr. prodajna, darilna) z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske pravice v Zemljiško knjigo, ki mu je potrebno priložiti tudi potrdilo pristojnega sodišča o prejemu vloge.

## LOKACIJSKA INFORMACIJA

Vsaka občina v svojih prostorskih aktih določa prostorsko-ureditvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri oblikovanju objekta in njegovi umestitvi v prostor. Lokacijska informacija vsebuje osnovne informacije o lokaciji investitorjevega zemljišča. Lokacijska informacija za gradnjo vsebuje npr. podatke o:

- vrsti gradnje oz. drugih del in vrsti objekta, ki ga imate namen zgraditi (npr. gradnja novega stanovanjskega objekta),



Foto: INGRA

- zemljiški parceli/parcelah, za katere se izdaja lokacijska informacija (katastrska občina, parcelna številka, podatke o že zgrajenih objektih na zemljišču),
- prostorskih aktih, ki veljajo na območju zemljiške parcele/parcel (odloki o prostorskih ureditvenih pogojih in planih občine),
- namenski rabi prostora (npr. poselitveno območje),
- območjih varovanj in omejitev (npr. območje varstva gozdov),
- vrstah dopustnih dejavnosti, vrstah dopustnih gradenj in drugih del ter vrstah dopustnih objektov glede na namen,
- merilih in pogojih za graditev objektov in izvedbo drugih del (funkcionalna in oblikovna merila in pogoji, merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture),

- prostorskih ukrepov (npr. območje zakonite predkupne pravice občine),
  - varovanju in omejitvah po posebnih predpisih (npr. vodovarstveno območje),
  - veljavnosti lokacijske informacije (veljavna je do uveljavitve sprememb prostorskega akta) in
  - spremembah in dopolnitvah oz. pripravi novih prostorskih aktov (v kolikor so v pripravi novi prostorski akti).
- Za projektiranje so poleg ostalih podatkov lokacijske informacije pomembna zlasti merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del. Še posebej pomembna so funkcionalna in oblikovna merila in pogoji, predvsem tipologija zazidave, velikost in zmogljivost objekta ter oblikovanje zunanje podobe objekta (npr. tlorisno razmerje stranic osnovnega gabarita hiše, maksimalne mere objekta, oblika streha, naklon strešin, višina



Foto: INGRA

kolenčnega zidu ipd.). Poleg tega pa so pomembni še podatki o območjih varovanj in omejitvah ter podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih. V teh dveh točkah lokacijske informacije bi namreč moralo biti navedeno, ali se zemljišče nahaja npr. v območju kmetijskih zemljišč, varovalnega pasu gozda, varovalnega pasu ceste, vodovarstvenem območju, območju varstva kulturne dediščine idr.

Po navadi lokacijsko informacijo priskrbi kar investitor. Vlogo za njeno izdajo naslovi na občino, v kateri ima namen graditi objekt. Ker obstajajo tri vrste lokacijskih informacij (lokacijska informacija za namen gradnje objektov oziroma izvajanja del na zemljiščih ali objektih, lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami in lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječim objektom), je pomembno, da investitor izbere pravo, in sicer lokacijsko informacijo za gradnjo objektov oziroma izvajanje drugih del na zemljiščih ali objektih. Zanj lahko zaprosi, tudi če prepisa zemljišča še nima urejenega, saj lastništvo ni pogoj za njeno izdajo.

Ker gre za potrdilo iz uradne evidence, je občina dolžna lokacijsko informacijo izdati v 15. dneh od prejema vloge. V številnih občinah traja njena izdaja tudi več kot mesec dni, kar je nesprejemljivo. Investitor ima takrat možnost kontaktirati župana, ki jo lahko v najslabšem primeru izda tudi sam.

Osnovni namen lokacijske informacije je torej ta, da lahko projektant pridobi podatke o tem, kakšne objekte je dopustno graditi na določenem področju in čigava mnenja (oz. projektne pogoje in soglasja) je potrebno pridobiti pred nameranim posegom v prostor.

### GEODETSKI NAČRT

V nadaljnjem postopku mora investitor na svoje zemljišče poklicati še geodeta, ki naredi geodetski posnetek (načrt) terena. Vsebinsko geodetskega načrta določa Pravilnik o

geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04). Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih, in lahko vsebuje podatke o reliefu, vodah, rastlinstvu, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, zemljepisnih imenih, geodetskih točkah, zemljiških parcelah, administrativnih mejah in drugih fizičnih strukturah in pojavih.

Geodetski načrt sestavljata grafični prikaz geodetskega načrta in certifikat geodetskega načrta. Praviloma se izdelava v državnem koordinatnem sistemu.

Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta in geodetski načrt novega stanja zemljišča morata vsebovati najmanj podatke o reliefu, vodah, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, rastlinstvu ter podatke o zemljiških parcelah. Izdelana morata biti za območje

najmanj 25 metrov od skrajnih robov predvidenega oziroma obstoječega objekta, pri linijskih podzemskih objektih pa za takšno območje od skrajnih robov predvidenega oziroma obstoječega objekta, ki omogoča umestitev objekta v prostor.

Za projektanta je najpomembneje, da geodet določi višinske točke in vriše obstoječe objekte ter trase nadzemnih in podzemnih komunalnih vodov.

### PROJEKTNI POGOJI

Ko prejme projektant vso potrebno dokumentacijo za začetek izdelave projekta (lokacijsko informacijo, geodetski posnetek in morebitno dokazilo o lastništvu), lahko začne z izdelavo projektne dokumentacije. Najprej pripravi idejno zasnovo vodilne mape. Z njo zaprosite upravljavce gospodarske javne infrastrukture (vodovodnega omrežja, elektroenergetskega omrežja, cest ipd.) oz. soglasodajalce (npr. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije) za izdajo projektne dokumentacije. Če se tako dogovorite, lahko projektne pogoje pridobiva tudi projektant.

V projektne pogoje upravljavci oz. soglasodajalci zapišejo, kaj vse je potrebno upoštevati pri projektiranju Vašega objekta (npr. potek posameznih vodov, izvedba cestnega priključka ipd.). Katere soglasodajalce pa je potrebno zaprositi za izdajo projektne dokumentacije, projektant ugotovi na podlagi lokacijske informacije in geodetskega načrta.

### SOGLASJE K PROJEKTNIM REŠITVAM

Ko projektant prejme vse potrebne projektne pogoje, lahko nadaljuje z izdelavo Vašega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ko je projekt končan, pa je potrebno od vseh inštitucij, ki so predhodno že izdale projektne pogoje (upravljavci gospodarske javne infrastrukture oz. soglasodajalci) pridobiti še soglasja k projektnim rešitvam. Z njimi potrdijo, da je projektant pri projektiranju



Foto: INGRA

upošteval predhodno pridobljene projektne pogoje. Šele nato je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja povsem dokončan.

#### KOMUNALNI PRISPEVEK

Ko je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja dokončan, morate na svoji občini vložiti vlogo za odmero komunalnega prispevka. Osnova za izračun je lahko velikost gradbene parcele, bruto površina objekta, neto površina objekta, zazidana površina ipd., kar je odvisno od posamezne občine.

#### SLUŽNOSTNE PRAVICE

V kolikor je potrebno, pa morate v postopku pridobivanja dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti tudi služnostne pravice, če boste priklope na gospodarsko javno infrastrukturo izvajali preko tujih zemljišč (npr. kopanje preko sosednjega zemljišča zaradi izvedbe priključka na vodovodno omrežje, NN omrežje, uporaba dovodne poti preko tujega zemljišča ipd.). Pogodbe o ustanovitvi služnosti morajo biti notarsko overjene, saj se služnostna pravica vpiše v Zemljiško knjigo.

#### SOGLASJE SOSEDOV

Če pri umestitvi Vašega objekta v prostor ne bodo upoštevani minimalni odmiki od sosednjih parcelnih meja (v praksi je ta kriterij največkrat 4 m od najbolj izpostavljenega dela objekta do parcelne meje), boste morali pridobiti soglasje h gradnji še od teh sosedov. Overitve soglasij sosedov opravljajo poleg notarjev tudi upravne enote. Soglasje sosedov je potrebno pridobiti še v primeru, ko bodo pričakovani vplivi v času gradnje oz. uporabe zemljišča segali preko parcelnih

meja investitorja. Obseg teh vplivov določi projektant v projektni dokumentaciji.

#### GRADBENO DOVOLJENJE

Ko imate izdelan projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (vključno z vsemi potrebnimi projektnimi pogoji in soglasji), plačan komunalni prispevek in urejene morebitne služnostne pogodbe, soglasja sosedov in seveda lastništvo, lahko na upravno enoto vložite zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja.

V skladu z 62. členom Zakona o graditvi objektov so stranke v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja tudi lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, ki jih na podlagi vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, določi pristojni upravni organ za gradbene zadeve. Projektant torej z vrisanimi mejami vplivnih območij že vnaprej določi stranke v postopku. Te nato izrazijo, ali z nameravano gradnjo soglašajo ali ne. V kolikor gradnji nasprotujejo, morajo za svoje trditve predložiti tudi dokaze.

Ko na upravno enoto dostavite vso dokumentacijo, potrebno za izdajo gradbenega dovoljenja, Vam mora to dovoljenje izdati v roku dveh mesecev. V primeru manj zahtevnega objekta, kakršen je stanovanjski objekt, je veljavnost gradbenega dovoljenja dve leti. Njegovo veljavnost je možno tudi podaljšati.

Plačila takse gradbenega dovoljenja so oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj stanovanjski problem. Za mlado družino se šteje

družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko se vloži zahtevek. Kot mlade družine se upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike.

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja je birokratsko sicer res kar zahteven, a to Vas od nameravane gradnje ne sme odvrniti. Če se boste odločili za dobrega projektanta, Vas bo ves čas postopka usmerjal in opozarjal na stvari, ki jih boste morali še urediti. Sama strankam večkrat rečem: »Ko se boste enkrat vselili v svojo novo hišo, boste tudi na najbolj neživljenske referente že zdavnaj pozabili.« Vsekakor pa se je na gradnjo potrebno ustrezno pripraviti, in to ne samo v finančnem, ampak tudi v izvedbenem smislu. Kot verjetno opažate tudi sami, obstaja dandanes ogromno literature s področja gradnje, arhitekture in urejanja stanovanja tudi v slovenskem jeziku.

V veliko pomoč investitorjem so med drugim tudi razni spletni forumi, namenjeni prav gradnji. Ta prva faza – projektiranje želenega objekta in urejanje ostale dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja – je zagotovo ena ključnih v celotnem procesu gradnje.

Zato si je vredno vzeti dovolj časa ta razmislek, da bo končna odločitev o Vašem objektu prava. Ne smemo pozabiti, da (praviloma) samo enkrat gradimo.

Mojca Klemenčič



**INGRA®**  
 Črešnjevc 88a  
 9250 G.Radgona  
 tel: 02 564 91 00  
 fax: 02 564 91 04  
 www.ingra.si e-mail: info@ingra.si  
 Stanislav KLEMENČIČ, univ.dipl.inž.gr.,s.p.