

S postopkom urejanja dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja se praviloma skoraj vsak izmed nas sreča vsaj enkrat v življenju. Birokratsko je 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 neživljenjske referente že zdavnaj pozabili.« Vsekakor pa se je na gradnjo treba ustrezno pripraviti in to ne samo v finančnem, ampak tudi v izvedbenem smislu. V našem podjetju traja priprava celotne projektne dokumentacije od idejne zasnove (IDZ) do projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekta za izvedbo (PZI) v veliki večini primerov dva do tri mesece.

Postopek urejanja dokumentacije

za pridobitev gradbenega dovoljenja

Protek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko razdelimo v naslednje faze:

- pridobitev osnovne dokumentacije (lokacijska informacija, geodetski posnetek in dokazilo o lastništvu),
- izdelava idejne zasnove za pridobivanje projektnih pogojev,
- izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobivanje soglasij k projektnim rešitvam,
- plačilo komunalnega prispevka, sklepanje služnostnih pogodb in pridobivanje soglasij sosedov ter
- pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pridobitev osnovne dokumentacije

Za začetek izdelave projektne dokumentacije je treba pridobiti:

- dokazilo o lastništvu, če investitor lastninske pravice še nima vpisane v zemljiški knjigi,

- lokacijsko informacijo s kopijo kartografskega dela prostorskega akta (izda jo občina) in
- geodetski posnetek in certifikat ter dokazilo o zavarovanju geodetske odgovornosti (priskrbi ga geodetsko podjetje).

Dokazilo o lastništvu

Ko se bodoči investitor odloča za gradnjo objekta, je treba pridobiti lastništvo na zemljišču, ki mora biti zazidljivo vsaj v tistem delu, kjer ima namen zgraditi zeleni objekt.

Postopki urejanja lastništva so včasih precej dolgotrajni, zato investitorji velikokrat želijo, da se izdelava projektne dokumentacije prične prej. Takrat projektanti v projektni dokumentaciji navedejo novega lastnika, ki še ni vpisan v zemljiški knjigi. Pomembno pa je, da je lastninska pravica do vložitve zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja vpisana v zemljiški knjigi, saj imajo referenti na upravnih enotah dostop do elektronske zemljiške knjige. Tako lahko takoj preverijo, ali je investitor res tudi lastnik zemljišča. Če je,

potem lastništva ni treba dokazovati. V kolikor pa lastninska pravica v zemljiško knjigo še ni vpisana, mora investitor 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. Temu potrdilu je treba priložiti tudi potrdilo pristojnega sodišča o prejemu vloge.

Lokacijska informacija

Lokacijska informacija vsebuje osnovne informacije o lokaciji investitorjevega zemljišča. Z novo prostorsko zakonodajo se ta lista nicer ukinja, vendar jo projektanti še vedno potrebujejo. Vsaka občina namreč v svojih prostorskih aktih določi prostorsko-ureditvene pogoje, ki jih je treba upoštevati pri oblikovanju objekta in pri njegovi umestitvi v prostor. Te pogoje nato zapišejo tudi v lokacijski informaciji. Ko se investitor odloča o gradnji,



potrebuje lokacijsko informacijo za gradnjo, ki vsebuje, na primer, podatke o:

- vrsti gradnje ali drugih del in vrsti objekta, ki ga imate namen zgraditi (na primer gradnja nadomestnega stanovanjskega objekta),
- 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 (na primer stavbno zemljišče),
- območjih varovanj in omejitev (na primer območje varstva kulturne dediščine),
- 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 (na primer območje zakonite predkupne pravice občine),
- varovanju in omejitvah po posebnih predpisih (na primer vodovarstveno območje),
- veljavnosti lokacijske informacije (veljavna je do uveljavitve sprememb prostorskega akta) in
- spremembah in dopolnitvah ter pripravi novih prostorskih aktov (v kolikor so v pripravi novi prostorski akti).

Izmed vseh podatkov, ki bi jih lokacijska informacije morala vsebovati, so za projektiranje pomembna zlasti merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del. To še posebej velja za funkcionalna in oblikovna merila in pogoje, predvsem tipologijo zazidave, velikost in zmožljivost objekta ter oblikovanje zunanje podobe objekta (na primer tlorisno razmerje stranic osnovnega gabarita hiše, maksimalne mere objekta, oblika streha, naklon strešin, višina kolenčnega zidu ipd.). Posebej pomembni so tudi podatki o območjih varovanj in omejitev ter podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih. Lokacijska informacija namreč vsebuje podatke o tem, ali je zemljišče, na primer, v območju kmetijskih zemljišč, varovalnega pasu gozda, varovalnega pasu ceste, vodovarstvenem območju, območju varstva kulturne dediščine itd.

Vlogo za izdajo lokacijske informacije lahko na občini, kjer je zemljišče, poda kdorkoli. Lastništvo



namreč ni pogoj za njeno izdajo. Ponavadi pa jo priskrbi investitor. Pred tem mora poznati le ime katastrske občine, v kateri je zemljišče, in parcelno številko.

Občina je dolžna lokacijsko informacijo izdati v 15 dneh od prejema vloge, ker gre za potrdilo iz uradne evidence. V nekaterih občinah traja njena izdaja tudi več kot mesec dni, kar je nesprejemljivo. V takih primerih ima investitor možnost obvestiti tudi župana, ki jo lahko v najslabšem primeru izda sam.

Projektant torej z lokacijsko informacijo pridobi podatke o tem, kakšne objekte je dopustno graditi na določenem področju in čigava mnenja (oz. projektne pogoje in soglasja) je treba pridobiti pred namestitvijo posegom v prostor.

• Geodetski posnetek/načrt

Poleg lokacijske informacije mora investitor pridobiti tudi geodetski posnetek terena. Vsebinsko geodetskega načrta določa Pravilnik o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04). Predstavlja pa prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad njim 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 je sestavljen iz grafičnega prikaza geodetskega načrta in certifikata geodetskega načrta. Praviloma je izdelan 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, vo-

dah, 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.

Najpomembnejše za projektanta je, da geodet določi višinske točke in vršne obstoječe objekte ter trase nadzemnih in podzemnih komunalnih vodov.

Izdelava idejne zasnove za pridobivanje projektne pogojev

Ko projektant razpolaga z vso osnovno dokumentacijo, se lahko z investitorjem podrobneje dogovori o objektu, ki ga le-ta namerava graditi (tlorisne dimenzije, streha itd.). Nato izdela idejno zasnovo vodilne mape (t. i. urbanistični del projekta), ki je namenjena pridobivanju projektne pogojev upravljavcev gospodarske javne infrastrukture (za priključitev na vodovodno omrežje, elektriko, cesto ipd.) oz. soglasodajalcev (na primer zaradi gradnje na območju varstva kulturne dediščine ali vodovarstvenem območju). Projektne pogoje lahko pridobiva tudi projektant, če je tako dogovorjeno s pogodbo.

V projektne pogoje upravljavci oz. soglasodajalci zapišejo, kaj vse je treba upoštevati pri umestitvi želenega objekta v prostor (potek posameznih vodov, izvedba priključka na cesto ipd.) in pri njegovem projektiranju (na primer izvedba frčad).

Izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobivanje soglasij k projektne rešitvam

Ko projektant prejme vse projektne pogoje, lahko nadaljuje z izdelavo projekta, ki je sestavljen iz različnih načrtov in vodilne mape. Ko je projekt končan, je treba od vseh inštitucij, ki so izdale projektne pogoje (upravljavci gospodarske javne infrastrukture in soglasodajalci), pridobiti še soglasja k projektne rešitvam. Z njimi potrdijo, da so bili pri projektiranju upoštevani vsi prej pridobljeni projektne pogoji. Ko so v projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vložena vsa soglasja, je faza projektiranja zaključena. Dobra projektivna podjetja hkrati s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) izdelajo tudi projekt za izvedbo (PZI), ki je namenjen izvajanju gradnje.

Plačilo komunalnega prispevka, sklepanje služnostnih pogodb in pridobivanje soglasij sosedov

• Komunalni prispevek

Ko je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja zaključen, mora investitor plačati še komunalni prispevek. Zahtevek za odmero komunalnega prispevka vloži na občini, kjer bo gradil. Osnove za odmero pa se med občinami razlikujejo. To je lahko velikost gradbene parcele, bruto površina objekta, zazidana površina itd.

• Služnostne pravice

V kolikor izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo poteka prek zemljišč, ki niso v lasti investitorja (na primer polaganje cevi ali kablov prek sosednjega zemljišča zaradi priključitve na vodovod, električno, uporaba dovozne poti itd.), je treba pridobiti tudi služnostne pravice. Pogodbe o ustanovitvi služnosti morajo biti notarsko overjene, služnostna pravica pa se vpiše tudi v zemljiško knjigo.

• Soglasje sosedov

Če pri umestitvi objekta v prostor niso upoštevani minimalni odmiki od sosednjih parcelnih meja, je treba pridobiti soglasje h gradnji še od sosedov. Overitve soglasij sosedov opravljajo poleg notarjev tudi upravne enote. V skladu z ZGO-1 znaša minimalni odmik objekta od parcelne meja brez soglasja mejaša najmanj polovico višine objekta, merjeno od terena do kapi. Velika večina občin pa je v svojih odlokih kot minimalni odmik najbolj izpostavljenega dela objekta do parcelne meje določila štiri metre.

Soglasje sosedov je treba pridobiti tudi v primeru, ko bodo pričakovani vplivi v času gradnje in uporabe zemljišča segali prek parcelnih meja investitorja. Obseg teh vplivov določi projektant v projektni dokumentaciji.

V našem podjetju pripravimo dopise za pridobitev soglasij sosedov, že ko izdelamo idejno zasnovo. Tako imajo stranke v fazi iskanja projektnih pogojev čas, da sosedja seznanijo z nameravano gradnjo. V kolikor sosed ne soglasja z gradnjo objekta bližje parcelni meji, lahko še vedno brez dodatnih stroškov za investitorja spremenimo lego objekta, tako da je objekt od meje bolj oddaljen.

Pridobitev gradbenega dovoljenja

Ko ima investitor pripravljeno vso projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, lahko na upravni enoti odda vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Priložiti ji je treba dva izvoda PGD, vendar upravna enota ob izdaji gradbenega dovoljenja en izvod projektna dokumentacije vrne. Poleg tega pa je treba vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti tudi dokazilo o plačilu komunalnega prispevka in morebitne služnostne pogodbe ter soglasja sosedov. Seveda je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja urejeno lastništvo ali izkazana pravica o graditvi nameravanega objekta na določenem zemljišču. V skladu z 62. členom Zakona o gra-

ditvi 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 dokazila.

Če je vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja nepopolna ali nerazumljiva, mora upravni organ v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku v roku petih delovnih dni zahtevati, da se pomanjkljivosti odpravijo. Po vložitvi popolne vloge pa je rok za izdajo odločbe - gradbenega dovoljenja 30 (t. i. skrajšani ugotovitveni postopek) oz. 60 dni (t. i. posebni ugotovitveni postopek). 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 vložijo zahtevek. Kot mlade družine se upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike.

Kot verjetno opazate 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 zelene-



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



- 🏠 katalog 250 tipskih projektov stanovanjskih hiš
- 🏠 projektiranje energetske varčnosti hiš
- 🏠 priprava celotne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnjo (PGD in PZI)
- 🏠 projektiranje vseh vrst objektov po individualnih željah

Ker samo enkrat gradimo.

V pripravi je Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov, ki bi naj bil sprejet do konca leta. Če bo sprejet vladni predlog, bo odpravil številne pomanjkljivosti trenutno veljavnega ZGO-1.

ga objekta in urejanje ostale dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja - je zagotovilo 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
PR informacija: INGRA d.o.o.



studio MODUL
Projektivni biro d.o.o.

Zaloška c. 165
Ljubljana

☎ 01 546 32 40
fax: 01 546 32 45
www.studio-modul.si
studio-modul@siol.net

izdelujemo:

- lokacijske dokumentacije
- projekte za gradnjo stanovanjskih in poslovnih objektov
- načrte notranje opreme

