

S postopkom urejanja dokumentacije za gradnjo se praviloma skoraj vsak izmed nas sreča vsaj enkrat v življenju. Birokratsko je res kar zahteven, a to nas od nameravane gradnje ne sme odvrniti.

Povzetek poteka urejanja projektne dokumentacije za gradnja

Če se odločimo za dobrega projektanta, nas ves čas postopka usmerja in opozarja na stvari, ki jih moramo še urediti. Ko pa se enkrat vselimo v svoj nov dom, k sreči tudi na najbolj neživljenjske referente že zdavnaj pozabimo. Vsekakor pa se je na gradnjo potrebno ustrezno pripraviti in to ne samo v finančnem, ampak tudi v izvedbenem smislu. Priprava celotne projektne dokumentacije od idejne zasnove (IDZ) do projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in projekta za izvedbo (PZI) traja praviloma od dveh do treh mesecev.

Potek urejanja projektne dokumentacije za gradnjo lahko razdelimo v naslednje faze:

1. pridobitev osnovne dokumentacije (lokacijska informacija in geodetski posnetek),
2. izdelava idejne zasnove za pridobivanje projektnih pogojev in soglasij za priključitev,
3. izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo ter pridobivanje soglasij k projektnim rešitvam,

4. plačilo komunalnega prispevka, sklepanje služnostnih pogodb in pridobivanje soglasij sosedov, ter
5. pridobitev gradb. dovoljenja.

Tokrat bomo na kratko predstavili posamezne korake, v naslednjih številkah pa bomo podrobneje opisali vsakega izmed njih.

Pridobitev osnovne dokumentacije

Za začetek izdelave projektne dokumentacije je potrebno pridobiti:

lokacijsko informacijo s kopijo kartografskega dela prostorskega akta (izda jo občina) in geodetski načrt s certifikatom (priskrbi ga geodetsko podjetje).

Kot že samo ime pove, je lokacijska informacija uradna listina, ki vsebuje informacije o lokaciji zemljišča. Čeprav pridobitev tega dokumenta ni (več) obvezna, je vsekakor zelo koristen. Vsaka občina namreč v svojih prostorskih aktih določi prostorsko-ureditvene pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri oblikovanju objekta oz. pri njegovi umestitvi v prostor. Te

pogoje nato povzamejo v lokacijski informaciji. Tako projektant pridobi osnovne podatke o tem, kakšne objekte je dopustno graditi na določenem področju in čigava mnenja je potrebno pridobiti pred nameranim posegom v prostor (tj. kdo so soglasodajalci). Najpomembnejši podatki za projektanta so predvsem določila glede tipologije zazidave, velikosti in zmogljivosti objekta ter oblikovanju zunanje podobe objekta, meji zazidljivosti ipd.

V nadaljnjem postopku mora investitor na svoje zemljišče poklicati geodeta, da naredi geodetski posnetek (načrt) terena. Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih. Lahko vsebuje podatke o reliefu, vodah, rastlinstvu, stavbah, gradbenih inženjerskih objektih, rabi zemljišč, zemljepisnih imenih, geodetskih točkah, zemljiških parcelah, administrativnih mejah in drugih fizičnih strukturah in pojavih. Za projektanta je naj-

pomembneje, da geodet določi višinske točke in vriše trase nadzemnih ter podzemnih infrastrukturnih vodov (vodovoda, kanalizacije, elektrike ipd.).

Izdelava idejne zasnove za pridobivanje projektnih pogojev in soglasij za priključitev

Ko projektant razpolaga z vso osnovno dokumentacijo, se lahko z investitorjem podrobneje dogovori objektu, ki ga namerava graditi (tlorisne dimenzije, streha itd.). Nato projektant izdelava IDZ, ki za stavbe vsebuje načrt arhitekture in prikaz priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

S tako IDZ je potrebno soglasodajalce zaprositi za izdajo soglasij za priključitev, če bodo izvedeni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, oz. za izdajo projektnih pogojev, če se gradnja nahaja na območjih varovanj in omejitvev. V teh dokumentih upravljavci gospodarske javne infrastrukture (npr. komunalna in elektroenergetska podjetja) oz. soglasodajalci (npr.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije) zapišejo, kaj vse je potrebno upoštevati pri umestitvi zelenega objekta v prostor (natančen potek posameznih vodov, izvedba priključka na cesto, oblika strehe ipd.).

Izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo ter pridobivanje soglasij k projektnim rešitvam

Ko projektant prejme vse zahtevane projektne pogoje in soglasja za priključitev, lahko nadaljuje z izdelavo posameznih načrtov PGD in PZI ter vodilne mape. V primeru projektiranja priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (npr. vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje) je potrebno natančno upoštevati soglasja za priključitev, kjer so določena mesta priključitve, odjemna moč, debelina cevi ipd. Tako je potrebno npr. v primeru gradnje objekta v varovalnem pasu ceste upoštevati minimalni odmik objekta od cestišča, tehnične predpise in standarde glede projektiranje samega priključka.

Ko je projekt končan, je potrebno od vseh soglasodajalcev, ki so izdali projektne pogoje, pridobiti še soglasja k projektnim rešitvam. Z njimi po pregledu projektne dokumentacije potrdijo, da so bili pri projektiranju upoštevani vsi pred-

hodno pridobljeni projektne pogoji. Ko so v PGD vložena vsa soglasja, je projekt zaključen. Dobra projektivna podjetja pa istočasno s PGD izdelajo še PZI, ki je namenjen izvajanju gradnje.

Plačilo komunalnega prispevka, sklepanje služnostnih pogodb in pridobivanje soglasij sosedov

Ko je projekt zaključen, mora investitor plačati še komunalni prispevek. Osnove za odmero se med občinami razlikujejo. To je lahko velikost gradbene parcele, zazidana površina, neto tlorisna površina objekta itd. V kolikor bo izvedba priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo potekala preko zemljišč, ki niso v lasti investitorja (npr. polaganje cevi ali kablov preko sosednjega zemljišča zaradi priključitve na vodovod, elektriko, uporaba dovozne poti itd.), je potrebno pridobiti tudi služnostne pravice. Pogodbe o ustanovitvi služnosti morajo biti notarsko overjene, služnost pa se vpiše tudi v Zemljiško knjigo.

Če pri gradnji objekta niso upoštevani minimalni odmiki od sosednjih parcelnih meja, je potrebno pridobiti soglasje h gradnji še od sosedov, ki ga lahko overijo kar na upravni enoti. Velika večina občin pa je v svojih odlokih kot minimalni odmik najbolj izpostavljenega dela objekta do parcelne meje določila 4 m.



Pridobitev gradbenega dovoljenja

Ko ima investitor pripravljeno vso projektno dokumentacijo, lahko na upravni enoti odda vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Priložiti ji je potrebno dva izvoda PGD, morebitne služnostne pogodbe in soglasja sosedov. Upravni organ lahko zahteva še kakšna druga dokazila, če je to potrebno (npr. vodno dovoljenje za oskrbo s pitno vodo iz lastnega vira). Seveda pa preveri tudi, ali investitor razpolaga z dokazilom o pravici graditi. Največkrat je kar izpisek iz Zemljiške knjige tisti, ki dokazuje, da je investitor lastnik zemljišča in ima torej pravico graditi. 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 je rok za izdajo odločbe – gradbenega dovoljenja največ 60 dni.

V primeru manj zahtevnega objekta, kakršen je stanovanjski objekt, je veljavnost gradbenega dovoljenja dve leti. To pomeni, da mora investitor pričeti z gradnjo v roku dveh let od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, sicer preneha veljati. Njegovo veljavnost je možno tudi podaljšati, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

Danes obstaja že ogromno literature s področja gradnje, arhitekture in urejanja stanovanja v slovenskem jeziku. V veliko pomoč investitorjem so med drugim tudi razni spletni forumi, namenjeni prav gradnji. Ta prva faza – projektiranje zelenega 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 za razmislek, da bo končna odločitev o novem domu prava. Ne smemo pozabiti, da (praviloma) samo enkrat gradimo.

Mojca Klemenčič Manič, univ. dipl. ekon.



INGRA Stanislav Klemenčič, s. p.

Črešnjevci 88 a, 9250 G. Radgona
T: 02 564 91 00, F: 02 564 91 04
S: www.ingra.si, E: info@ingra.si



- + katalog 300 projektov stanovanjskih hiš
- + projektiranje vseh vrst stavb
- + izdelava projektne dokumentacije PGD in PZI

Ker samo enkrat gradimo.