



Potrebna dokumentacija pred obiskom projektanta

Vsak, ki se odloča za gradnjo stanovanjskega objekta, ima po navadi vsaj v grobem izoblikovano predstavo o tem, kakšno hišo želi zgraditi. Ali nas, razen financ, kaj omejuje?

Žal se ne moremo vedno zgledovati po objektih v okolici. Če ima sosed razgibano hišo z večkapno streho, to namreč še ne pomeni, da je ta hiša tudi skladna s prostorskimi akti. Ni torej nujno, da je to objekt, za katerega je sosed pridobil gradbeno dovoljenje.

Preden se lahko investitor s projektantom začne podrobneje pogovarjati o stanovanjskem objektu, je potrebno pridobiti osnovno dokumentacijo. To predstavljata lokacijska informacija in geodetski načrt. Na podlagi teh dokumentov bo projektant investitorja natančno seznanil z določili prostorskega akta in mu ob upoštevanju terena gradnje tudi svetoval najprimernejšo umestitev želenega objekta v prostor.

Lokacijska informacija

Lokacijska informacija predstavlja listino,

ki vsebuje informacije o lokaciji zemljišča z nameravano gradnjo. Čeprav pridobitev tega dokumenta ni (več) obvezna, je vsekakor zelo koristen. Občine v svojih prostorskih aktih namreč določijo merila in pogoje za oblikovanje objektov, ki jih je potrebno upoštevati pri načrtovanju objekta in njegovi umestitvi v prostor. Ti pogoji so nato povzeti v lokacijski informaciji. Osnovni namen lokacijske informacije je, da projektant pridobi podatke o tem, kakšne objekte je dopustno graditi na določenem področju in čigava mnenja je potrebno pridobiti pred nameravanim posegom v prostor, tj. kdo so soglasodajalci.

Leta 2007 sprejet Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) sicer ukinja pojem lokacijske informacije, zato je upravni organ pri izdaji gradbenega dovoljenja ne sme zahtevati. Vendar pa ta listina vsebuje številne podatke, ki so za projektan-

ta in investitorja bistvenega pomena. Najpomembnejša so predvsem merila in pogoji za graditev objektov in izvedbo drugih del, in sicer v delu, ki se nanaša na določila glede tipologije zazidave, velikosti in zmogljivosti objekta ter oblikovanja zunanje podobe objekta itd. Poleg tega ne smemo spregledati niti podatkov o območjih varovanj in omejitvah ter podatkov o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih.

Sestavni del lokacijske informacije je tudi kopija kartografskega dela prostorskega akta, vendar teh grafičnih prilog vse občine ne izdajajo, če tega investitor na vlogi posebej ne označi. To je pomembno zlasti takrat, kadar zemljišče ni v celoti zazidljivo. Iz kopije kartografskega dela prostorskega akta je namreč med drugim razvidno, kje poteka meja zazidljivosti.

Po navadi lokacijsko informacijo priskrbi

kar investitor. Vlogo za njeno izdajo naslovi na občino, v kateri ima namen graditi objekt. Zanj lahko zaprosi, tudi če prepisa zemljišča še nima urejenega, saj lastništvo ni pogoj za njeno izdajo. Ker gre za uradno listino, je občina dolžna lokacijsko informacijo izdati v 15 dneh.

Konec leta 2007 je bila sprejeta tudi Uredba o prostorskem informacijskem sistemu (Uradni list RS, št. 119/07), ki predvideva uvedbo t. i. prostorskega informacijskega sistema (v nadaljevanju PIS). Ta naj bi vseboval številne podatke, ki jih potrebuje tudi projektant. Ker pa sistem še ne deluje, občine lokacijske informacije še naprej izdajajo. Ko pa bo enkrat PIS uveljavljen in bodo na enem mestu dostopni "vsi" podatki o zemljišču, izdaja lokacijskih informacij ne bo več potrebna. Do takrat pa lokacijska informacija spada med osnovno dokumentacijo, ki jo je potrebno priskrbeti pred pričetkom projektiranja.

Geodetski načrt in certifikat

Investitor mora na svoje zemljišče poklicati tudi geodeta, ki naredi geodetski načrt. Ta predstavlja prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih. Sestavlja ga grafični prikaz geodetskega načrta in certifikat geodetskega načrta. Praviloma se izdela v državnem koordinatnem sistemu.

Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta mora vsebovati najmanj 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. Izdelan mora biti za območje najmanj 25 m od skrajnih robov predvidenega oziroma obstoječega objekta. Za stavbo mora biti izdelan z natančnostjo, ki ustreza merilu najmanj 1:1000. Praksa kaže, da se cena in kakovost geodetskih načrtov ter rok njihove izdelave precej razlikujejo. Praviloma pa ga geodet izdela v roku 14 dni.

Za projektanta je najpomembnejše, da geodet določi višinske točke in vrše trase nadzemnih ter podzemnih infrastrukturnih vodov (vodovoda, kanalizacije, elektrike ipd.).

Kako pa je z nadomestno gradnjo?

Do lanskega aprila je bil pojem "nadomestna gradnja" zakonsko zelo ohlapno definiran, in sicer kot "... izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta...". To besedilo je v praksi povzročalo številne težave, saj ni bilo nikjer določeno, kaj pomeni pojem "se bistveno ne spremeni". Nekatere občine so sicer v prostorskih aktih jasno definirale, da takšna sprememba pomeni npr. največ 50 % odstopanje tlorisnih dimenzij, prostornine itd. novega objekta, večina pa glede nadomestnih gradenj ni imela nobenih posebnih zahtev.

Z novelo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 126/07), ki je stopila v veljavo lanskega aprila, je bil ukinjen pojem "nadomestna gradnja", vendar pa se šteje, da: "...pojem



nadomestna gradnja pomeni odstranitev obstoječega objekta in gradnjo novega objekta...". Bistveno pri vsebinskem razumevanju pojma nadomestna gradnja pa je, kaj določa prostorski akt.

Če so na nekem območju dopustne nadomestne gradnje in novogradnje ter veljajo za obe vrsti gradenj enaki pogoji, potem vsebinske razlike med pojmom ni. Torej je z vidika upravnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja pojem "nadomestna gradnja" v takem primeru enak pojmu "odstranitev obstoječega objekta in gradnja novega objekta". Inve-

stitor lahko torej odstrani obstoječ objekt in zgradi novega pod pogoji, ki veljajo za novogradnje.

Zakon pa res postaja strožji v primeru, kadar je v prostorskem aktu navedeno, da se na določenem zemljišču lahko izvaja samo nadomestna gradnja, novogradnja pa ni dopustna. V takih primerih se obstoječi objekt sicer lahko odstrani, vendar se v primeru gradnje novega objekta lahko ta zgradi le na mestu poprej odstranjenega objekta, po velikosti in namembnosti pa mora biti enak odstranjenemu objektu.

Mojca Klemenčič Manič,
univ. dipl. ekon



INGRA Stanislav Klemenčič, s. p.

Črešnjevc 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.