



# Pridobivanje projektnih pogojev in soglasij za priključitev

Njihova vsebina je ključnega pomena tudi pri projektiranju stanovanjske hiše. Z lokacijo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodno, električno idr. omrežje) mora biti investitor pravočasno seznanjen. Za vsak poseg na tuje zemljišče v zasebni lasti je namreč potrebno pridobiti služnost (tj. stvarno pravico na tuji stvari).

**O**snovni dokumentaciji, ki jo je potrebno pridobiti pred obiskom projektanta, smo pisali v prejšnji številki. Ko torej projektant razpolaga z lokacijsko informacijo in geodetskim načrtom, se lahko z investitorjem podrobneje dogovori o objektu, ki bo predmet gradnje, in ga umesti v prostor. Vendar pa projektant ne izdelava takoj projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) oz. projekta za izvedbo (PZI), ampak se najprej loti idejne zasnove (IDZ). Z njo nato projektant ali investitor (odvisno od pogodbe) pridobiva projektne pogoje in soglasja za priključitev.

## **Kaj je idejna zasnova (IDZ)?**

Skladno z Zakonom o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07) je idejna zasnova sestavljena iz vodilne mape in načrta arhitekture. Vsebuje tudi prikaz priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki mora vsebovati shemo predvidenega poteka posameznega priključka od mesta priključitve na obstoječo infrastrukturo do objekta z navedbo potrebne dimenzije oziroma kapacitete priključka.

Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08) natančno določa, kaj

obsega vodilna mapa v idejni zasnovi. Predstavlja namreč le osnovo oz. okrnjeno verzijo vodilne mape projekta PGD. Najpomembnejši so lokacijski podatki, ki morajo vsebovati zlasti: popis zemljiških parcel s predvideno gradnjo, navedbo veljavnega prostorskega akta, varovalnih območij in varovalnih pasov, popis predvidenih priključkov na infrastrukturo, grafični prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razvidna njegova tlorisna velikost in odmiki od sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ter varovalnih območij in varovalnih pasov, in grafični prikaz značilnih prerezov (profilov).

## **Kakšna je razlika med projektnimi pogoji in soglasjem za priključitev?**

Soglasodajalce je potrebno zaprositi za izdajo projektnih pogojev, če se gradnja nahaja na območjih varovanj in omejitev (npr. na območju varstva kulturne dediščine), za izdajo soglasij za priključitev pa jih je potrebno zaprositi takrat, ko bodo izvedeni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (npr. na vodovodno omrežje).

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v projektnih pogojih npr. zapiše, kaj vse mora projektant upoštevati pri projektiranju objekta in njegovi umestitvi

v prostor (oblika tlorisa in strehe, naklon strešin ipd.). Ko projektant izdelava projekt PGD, pa tak soglasodajalec, ki je sprva izdal »pogoje za projektiranje«, izda še soglasje k projektnim rešitvam. Z izdanim soglasjem potrdi, da se strinja z izdelano projektno dokumentacijo PGD.

Komunalno podjetje pa npr. v soglasju za priključitev na vodovodno omrežje navede, kako mora biti projektiran in izveden priključek na vodovodno omrežje. V primeru izvedbe novega priključka na objekte gospodarske javne infrastrukture oziroma kadar se spremeni kapaciteta obstoječih priključkov, investitor od upravljavec gospodarske javne infrastrukture pred izdelavo projekta PGD/PZI namreč pridobi samo soglasje za priključitev.

Ko je izdelan projekt PGD, pa investitor pridobi še soglasje k projektnim rešitvam, ampak le od tistih soglasodajalcev, ki so prvotno izdali projektne pogoje (npr. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije).

Od 15. aprila 2008 soglasodajalci za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov ali drugih plačil.

### **V katerih primerih je potrebno pridobiti služnost?**

V soglasjih za priključitev upravljavci gospodarske javne infrastrukture določijo točno mesto priključitve na posamezno infrastrukturo. V kolikor komunalni vodi oz. dostop do investitorjevega zemljišča potekajo preko tujih zemljišč, je potrebno za vsak tak poseg na zasebno zemljišče pridobiti stvarno služnost. To pravico je potrebno pridobiti, če bo investitor npr. polagal vodovodne cevi ali telefonske kable preko

sosednjega zemljišča, ki je v zasebni lasti, uporabljal dovodno pot, ki poteka preko zasebnega zemljišča, itd. Pogodbe o ustanovitvi služnosti morajo biti notarsko overjene, služnost pa se vpiše tudi v Zemljiško knjigo.

Velikokrat pa se zgodi, da investitorji ne morejo pridobiti služnostne pravice in je zato potrebno kasneje, ko je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja že vložena na upravno enoto, projektno dokumentacijo PGD spreminjati. Da bi se izognili kasnejšim zapletom, je nujno dobro pogledati grafične priloge, ki jih upravljavci gospodarske javne infrastrukture praviloma prilagajajo k soglasjem za priključitev, in se morebiti dogovoriti za druga mesta priključitve. Ne smemo pa spregledati niti vsebine posameznih projektnih pogojev oz. soglasij. V njih so velikokrat zapisane še kakšne dodatne zahteve (pred pridobitvijo vodnega soglasja za gradnjo na vodovarstvenem območju je npr. velikokrat potrebno pridobiti hidravlično – hidrološko analizo vodnega režima in geomehansko poročilo).

### **Kakšen je rok za izdajo projektnih pogojev oz. soglasij za priključitev?**

Pristojni soglasodajalec mora določiti projektne pogoje pri gradnji stanovanjske hiše v 15 dneh od prejema popolne vloge, razen če drug zakon ne določa drugače. Rok za izdajo soglasij za priključitev pa je 30 dni.

Žal pa nekateri posebni zakoni (npr. Zakon o vodah) določajo precej daljše roke. V primeru gradnje na vodovarstvenem območju je rok za izdajo projektnih pogojev (t. i. informacije o pogojih posega v prostor, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda) 30 dni. Ko je pro-



jekt zaključen, pa je k projektni dokumentaciji PGD potrebno pridobiti še vodno soglasje, na katerega je potrebno čakati kar 60 dni.

Če pa soglasodajalec projektnih pogojev ne določi v zakonsko določenem roku niti v roku petih delovnih dni ne zahteva, da je potrebno kar koli dopolniti, se po preteku zakonsko določenega roka šteje, da pogojev za nameravano gradnjo nima ter da je s tem dano njegovo soglasje. Kot dokazilo o prejemu vloge velja vročilnica, zato je najenostavneje, da vlagatelj vloge pošlje po pošti, in sicer

priporočeno s povratnico, saj prejme na tak način potrdilo, da je soglasodajalec vlogo dejansko tudi prejel.

Nekateri se odločajo za osebno vložitev vloge, vendar se lahko težava pojavi takrat, ko soglasodajalec vlagatelju pismeno ne potrdi prejema vloge. Ne preostane mu nič drugega, kot da vlogo vloži še enkrat in dnevi se spet štejejo od začetka. Če je vloga vročena osebno, je zato bistveno, da jo prejemnik podpiše in žigosa ter original vrne vlagatelju.

**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](http://www.ingra.si), E: [info@ingra.si](mailto:info@ingra.si)



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

**Ker samo enkrat gradimo.**