



Vloga sosedov pri izdaji gradbenega dovoljenja

S sosedi je vsekakor smiselno imeti dobre odnose, saj igrajo pomembno vlogo tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja. Investitorji pogosto zato že v fazi projektiranja sprašujejo, v katerih primerih je od sosedov nujno potrebno pridobiti soglasje h gradnji. To vprašanje zahteva celovit odgovor, zato je tokratni prispevek namenjen prav tej temi.

Minimalni odmik od parcelne meje

Občina praviloma v svojih prostorskih aktih natančno določi, kolikšen mora biti najmanjši odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od parcelne meje. Največkrat je navedeno, da mora tak minimalni odmik znašati najmanj 4 metre.

V kolikor je predviden odmik objekta od sosednjega zemljišča manjši od tistega, ki je določen v prostorskem aktu, je h gradnji nujno potrebno pridobiti soglasje sosedu - mejaša. Soglasje lahko sestavimo

kar sami, saj predpisanega obrazca ni. Tako soglasje lahko overimo pri notarju ali na upravni enoti (taksa na upravni enoti znaša ca. 1 evro) in ga priložimo k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja.

Vsekakor je smiselno, da investitorji soglasje sosedu pridobijo čim prej (torej v začetni fazi izdelave projektne dokumentacije). Praviloma tako soglasje skupaj z idejno zasnovo za pridobivanje projektних pogojev oz. soglasij za priključitev pripravi kar projektant.

Če pa investitor vloži zahte-

vek za izdajo gradbenega dovoljenja, takega soglasja sosedu pa še nima, se lahko postopek podaljša. Upravni organ investitorja obvesti, da lahko sam priskrbi tako soglasje sosedu, v nasprotnem primeru pa mora upravni organ razpisati obravnavo, na katero pozove sosedu – mejaše, da se izrečejo o nameravani gradnji. Če se sosednje niti ne udeležijo obravnave niti ne podajo nobenih pisnih pripomb, se šteje, da z gradnjo soglašajo.

Če pa sosed takega soglasja k manjšemu odmiku od

predpisanega ne da, potem gradbeno dovoljenje ne more biti izdano. To pomeni, da je potrebno projektno dokumentacijo spreminjati. V kolikor ima investitor možnost, da objekt premakne, je edina težava ta, da je potrebno projektno dokumentacijo popravljati. Če pa je del zemljišča, namenjen gradnji, premajhen in manevrskega prostora ni, se lahko pojavi kar precej nevšečnosti...

Pridobitev soglasja sosedu je torej nujna, če bo investitorjev objekt od parcelne meje oddaljen manj, kot določa pro-

storski akt. Če v takem primeru sosed soglasja h gradnji ne da, gradbeno dovoljenje ne bo izdano.

Območje za določitev strank

Zakon o graditvi objektov v 62. členu natančno opredeljuje stranke v postopku. To so praviloma vedno lastniki tistih zasebnih sosednjih zemljišč, preko katerih bodo potekali priključki na gospodarsko javno infrastrukturo (cesto, vodovodno omrežje, električno omrežje itd.). S temi lastniki je potrebno skleniti služnostne pogodbe, ki predstavljajo dokazilo o tem, da lahko investitor posega na tuje zemljišče (npr. polaga vodovodne cevi). Postopka se lahko udeležujejo tudi drugi subjekti, če tako določa zakon.

Poleg tega pa so stranke v postopku tudi lastniki nepremičnin in imetniki služnostne oziroma stavbne pravice na takšnih nepremičninah, na katere sega območje za določitev strank. To območje se v projektni dokumentaciji PGD natančno izračuna in prikaže na podlagi Uredbe o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Uradni list RS, št. 37/08).

Območje za določitev strank se prikaže tako, da se na geodetskem načrtu vriše zaključen poligon, ki nastane s tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objekta na zemljišče - vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene elemente. Okrog tega poligona se vriše pas za določitev strank, ki se prikaže za vsak objekt posebej (posebej za hišo, malo čistilno napravo, cisterno za plin, manipulacijske površine,

oporni zid itd.).

Namen te uredbe je v tem, da so v strnjem naselju vsaj najbližji sosedje seznanjeni z nameravano gradnjo. Obstaja kar nekaj prostorskih aktov, ki dopuščajo gradnjo tudi v oddaljenosti le 1 oz. 2 metra od parcelne meje in to brez soglasja sosedu. V preteklosti se je tako pogosto dogajalo, da je investitor pričel z gradnjo objekta v oddaljenosti le 2 metra od parcelne meje, sosed, ki je že npr. imel zgrajen objekt tik o meji, pa o tem sploh ni bil obveščen, čeprav je bilo jasno, da njegovi dnevni prostori v starem objektu po izvedeni novogradnji ne bodo dovolj osvetljeni. V bodoče bi naj bilo takih nepravilnosti manj, saj bodo sosedje že v postopku izdaje gradbenega dovoljenja imeli možnost podati svoje pripombe. Vsekakor je strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v strnjem naselju danes (nekajkrat) več, kot bi jih bilo pred leti. Če pa želijo dokazati, da bo nameravan poseg v prostor bistveno poslabšal njihovo kvaliteto bivanja, morajo za to predložiti dokaze.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja pristojni upravni organ za gradbene zadeve povabi vse stranke, da se seznanijo z nameravano gradnjo in da se o njej izrečejo na obravnavi. Če se obravnave ne udeležijo in izostanka ne opravičijo, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo.

V kolikor pa se kaka stranka obravnave zaradi opravičenega izostanka ne more udeležiti, svojo izjavo pa želi podati, lahko to stori tudi pisno, vendar samo do konca obravnave. Če tega ne stori, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja.



Soglasje sosedu kot stranke v postopku iz naslova območja za določitev strank oz. strinjanje take stranke z nameravano gradnjo pa za izdajo gradbenega dovoljenja ni pogoj, v kolikor je predvideno, da bo nameravan objekt od parcelne meje oddaljen najmanj toliko, kot določa prostorski akt oz. drugi (npr. požarno-varstveni) predpisi.

Investitorjem vsekakor priporočam, da že v začetni fazi priprave dokumentacije pridobijo soglasja sosedov, če je predviden odmik objekta od parcelne meje manjši od tistega, ki je zahtevan v prostor-

skem aktu. Tako soglasje kasneje skupaj z vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja vložijo na upravno enoto.

V kolikor pa želi investitor pospešiti postopek izdaje gradbenega dovoljenja, lahko med samim postopkom sam pridobi pisne izjave ostalih udeležencev (iz naslova območja za določitev strank), da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. V tem primeru ustna obravnava ni potrebna.

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.