

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA
MARIBOR

VODILNA MAPA ZA PGD

Kandidatka: Manja Knežević

Vrsta študija: Študentka izrednega študija

Študijski program: Gradbeništvo

Mentor predavatelj: Goran Perhavec, dipl. inž. grad.

Mentorica v podjetju: Petra Žiher Sok, dipl. gosp. inž. grad.

Lektorica: mag. Nataša Koražija, prof. slov.

Maribor, 2017

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Manja Knežević sem avtorica diplomskega dela z naslovom Vodilna mapa za PGD, ki sem ga napisala pod mentorstvom Gorana Perhavca, dipl. inž. grad.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia Maribor,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli kot moje lastne kaznivo po Zakonu o avtorski in sorodnih pravicah (Ur. l. RS 16/07 – uradno prečiščeno besedilo, 68/08, 110/2013 in 56/2015); (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom Višje strokovne šole Academia Maribor skladno z njenimi pravili,
- skladno z 32. a-členom ZASP dovoljujem Višji strokovni šoli Academia Maribor objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole.

Maribor, september 2017

Podpis študenta:

ZAHVALA

Zahvaljujem se podjetju Žiher projekt, d. o. o., ki mi je omogočilo in dovolilo uporabo projekta za izdelavo diplomskega dela. Profesorju Goranu Perhavcu, dipl. ing. grad., se zahvaljujem za mentorstvo, vodenje, strokovno pomoč in njegovo ažurnost.

Prav tako se zahvaljujem somentorici Petri Žiher Sok, dipl. gosp. inž. grad., ker me je vodila pri izdelavi diplomskega dela.

Moja najgloblja hvaležnost pa gre mojim najbližjim ter prijateljem, ki so mi ves čas stali ob strani.

POVZETEK

Diplomsko delo opisuje zakone in predpise v gradbeništvu, ki jih je treba upoštevati za gradnjo na slovenskih tleh.

Kot pri vseh dovoljenjih, se je treba tudi tukaj držati določenih predpisov in zakonov, ki so bralcu predstavljeni skozi zgodovino vse do današnjih dni. Tako dobimo predstavbo, kako so se že pred več kot sto leti zavedali pomena urejene gradnje in s tem upoštevanja predpisov in zakonov.

Bralec je seznanjen s celotnim postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja, do katerega pridemo s kakovostnim Projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, v katerem se nahaja tudi vodilna mapa. Projekt pridobitve gradbenega dovoljenja smo zelo podrobno predstavili v osrednjem delu, saj je ključnega pomena.

Opisali smo vse informacije, dokumente, ki so potrebni in nujne za izdajo gradbenega dovoljenja. Predstavljeni so tudi stroški, ki so povezani z gradbenim dovoljenjem. Tako predstavimo tudi komunalni prispevek, ki za investitorja pomeni enega izmed največjih izdatkov. Tako potem preidemo na vodilno mapo, ki je zelo obširno predstavljena tako teoretično kot tudi na realnem primeru; dotaknemo se tudi Pravilnika o projektni dokumentaciji. Opisali bomo celoten potek oz. postopek vodilne mape enostanovanjske stavbe. Ugotovili bomo, koliko informacij je potrebnih, katera soglasja je treba pridobiti in kdaj, da bo postopek pridobitve gradbenega dovoljenja krajši in brez nepotrebnih zapletov.

V zaključnem delu prikažemo primerjavo pridobitve gradbenega dovoljenja dveh evropskih držav, Nemčije in Italije.

Zaključimo z ugotovitvijo nastajanja problemov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja in s tem pri nastajanju vodilne mape.

Opisali bomo ugotovitve oziroma spoznanja, do katerih smo prišli, in ponudili nekaj rešitev, ki bodo pripomogle k hitrejšemu in kakovostnejšemu postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Ključne besede: vodilna mapa, projektna dokumentacija, gradbeno dovoljenje, projekt pridobitve gradbenega dovoljenja, katastrska občina.

ABSTRACT

The main map for the acquisition of the building permit

The thesis describes laws and regulations in construction, which need to be considered for construction on Slovenian soil.

As with all permits, the building permit also demands compliance with certain regulations and laws, which are presented to the reader throughout history until today. This gives us an idea about the awareness of people more than hundred years ago about well-regulated construction and thus the compliance with regulations and laws.

The thesis informs the reader about the entire process of the acquisition of a building permit, which demands a quality Project for the acquisition of a building permit, containing the main map. In the main part, the Project for the acquisition of a building permit is presented in detail, since it is of key importance.

We also described all of the information and documents needed and necessary for the issuing of a building permit. Costs associated with the building permit are also presented. We thus present the communal contribution, which represents one of the largest expenses. We then move on to the main map, which is very thoroughly presented in theory and in a practical case. We also mention the Rules on design documentation. We will describe the entire process of the formation of the main map for a one-dwelling building. We will find out, how many information is needed, which consents must be obtained and when for the process of the acquisition of a building permit to be quick and without unnecessary complications.

In the final part, we provide a comparison of the acquisition of a building permit in two European countries – Germany and Italy.

We conclude by determining problems in the acquisition of a building permit and consequently in the formation of the main map.

We will describe the findings of the thesis and provide a couple of solutions, which will contribute to a faster and better quality process of the acquisition of a building permit.

Keywords: main map, project documentation, building permit, Project for the acquisition of a building permit, cadastral municipality.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	6
1.1	OPIS PODROČJA IN OPREDELITEV PROBLEMA	6
1.2	NAMEN, CILJ IN OSNOVNE TRDITVE.....	6
1.3	PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	7
1.4	UPORABLJENE RAZISKOVALNE METODE	7
2	PREDSTAVITEV ZAKONOV, PREDPISOV IN UREDB, KI REGULIRAJO GRADNJO OBJEKTOV IN POSEGOV V PROSTOR.....	8
2.1	ZGODOVINA UREDB IN PREDPISOV NA SLOVENSKIH TLEH.....	8
3	SPLOŠNO O PROJEKTU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	11
4	VODILNA MAPA ZA PGD	16
5	PREDSTAVITEV REALNEGA PRIMERA VODILNE MAPE ZA PGD	20
5.1	VODILNA MAPA ENOSTANOVANJSKE STAVBE.....	20
6	ANALIZA PREDLOGOV IN PROBLEMOV VODILNE MAPE	33
6.1	PRIMERJAVA PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA V REPUBLIKI ITALIJI IN REPUBLIKI NEMČIJI.....	33
6.2	VZROKI, KI VPLIVAJO NA KAKOVOST IN HITROST POSTOPKA.....	37
7	SKLEP.....	38
8	VIRI, LITERATURA.....	40
9	PRILOGE	42

KAZALO TABEL

TABELA 1: TAKSA ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	13
TABELA 2: STROŠEK UPRAVNE TAKSE ZA VLOGO.....	13

1 UVOD

Ljudje za svoj obstoj potrebujemo tudi dom, ki si ga večkrat odločimo zgraditi sami. Zaradi tega smo se v diplomskem delu odločili predstaviti celoten projekt pridobivanja gradbenega dovoljenja, pri katerem bomo dali poudarek na vodilno mapo. Diplomsko delo bo predstavljalo vodilno mapo, tako teoretično kot tudi praktično, na realnem primeru.

1.1 *Opis področja in opredelitev problema*

Da bi lahko pisali o vodilni mapi, se bomo najprej dotaknili zgodovine predpisov in uredb na slovenskih tleh, tako da bomo lahko kasneje podrobno opisali zakone, ki urejajo gradbeni prostor danes, in predstavili, zakaj so pomembni in kaj se je v tem času spremenilo.

Za dobro razumevanje vodilne mape smo se odločili predstaviti celoten projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja. Projekt bomo podrobno opisali tako, kot ga določa ZGO.

V osrednjem delu se bomo obravnavali tudi Pravilnik o projektni dokumentaciji.

V zaključku bomo predstavili primerjavo pridobitve gradbenega dovoljenja v drugih pravnih sistemih v državah Nemčije in Italije ter zapisali ugotovitve.

Opisali bomo tudi ugotovitve, vzroke, ki vplivajo na kakovost in hitrost pridobitve gradbenega dovoljenja.

1.2 *Namen, cilj in osnovne trditve*

Namen diplomskega dela je predstavitev Vodilne mape za pridobitev gradbenega dovoljenja ter kako jo narediti. Delo bo razdeljeno na teoretični in praktičen del. V prvem delu bomo predstavili vse predpise in zakone, ki regulirajo posege v prostor in gradnjo objektov. Predstavili bomo vodilno mapo in jo podrobno opisali. Dotaknili se bomo tudi nekaterih problemov, s katerimi se srečujejo projektanti pri izdelavi vodilne mape. Raziskali bomo, zakaj prihaja do teh problemov ter zakaj prihaja v nekaterih primerih do različnega tolmačenja Zakona o prostorskih planih in kakšne so posledice tega.

V osrednjem delu bomo obravnavali tudi Pravilnik o projektni dokumentaciji.

V zaključku bomo predstavili primerjavo pridobitve gradbenega dovoljenja v drugih pravnih sistemih v državah Nemčije in Italije ter zapisali ugotovitve

V praktičnem delu diplomskega dela bomo pa opisali realen primer iz prakse, ki ga bomo vzeli iz podjetja ŽIHER projekt, d. o. o., tako da bomo poskušali najbolje prikazati vodilno mapo za PGD ter prikazati čas, ki je bil potreben za izdelavo.

Cilj diplomskega dela bo pokazati, zakaj je pomembna vodilna mapa, raziskali bomo, ali je zastavljena dovolj dobro ter predstavili probleme, s katerimi se srečujejo tako investitorji kot tudi projektanti.

1.3 Predpostavke in omejitve

Z dobro pripravljeno vodilno mapo je mogoče lažje napredovanje projekta h končnemu cilju pridobitvi gradbenega dovoljenja.

Diplomsko delo bo omejeno na vodilno mapo za pridobivanje gradbenega dovoljenja.

1.4 Uporabljene raziskovalne metode

Metode, ki bodo vključene v delo in smo jih uporabili, predstavljajo analizo vsebine zakonskih predpisov ter osebne izkušnje in izkušnje projektantov pri izdelavi vodilne mape ter sodelovanje z uslužbenci na upravnih enotah.

2 PREDSTAVITEV ZAKONOV, PREDPISOV IN UREDB, KI REGULIRAJO GRADNJO OBJEKTOV IN POSEGOV V PROSTOR

Gradnja objektov in drugi posegi v prostor so omejeni z določenimi zakoni pravnega urejanja prostora. Ti zakoni pripomorejo, da pri posegih v prostor ne prihaja do konflikta različnih interesov.

2.1 Zgodovina uredb in predpisov na Slovenskih tleh

Če pogledamo zgodovinska dejstva, lahko vidimo, da so na našem ozemlju že v času Habsburške monarhije veljali pomembni predpisi na področju gradbeništva. Govorim o »Deželnem vladnem listu« iz leta 1857, ki je veljal za celotno deželo Štajersko. Omenimo lahko še gradbeni red, ki pa je veljal za deželo Kranjsko, »Deželni zbor vojvodstva Kranjskega«, kar nam daje vedeti, kako pomembni so bili predpisi v gradbeništvu že tedaj. Takrat je bilo določeno že prvo gradbeno dovoljenje, imenovano stavbna privolitev, in ga je bilo treba izdati v roku 14 dni. Kasneje se je v Kraljevini Srbov, Hrvatov in Slovencev uveljavil »Gradbeni zakon Kraljevine Jugoslavije«, ki je bil v veljavi od leta 1918 do leta 1931. Zakon so leta 1931 obnovili, modernizirali tako, da je kasneje zajemal tudi sanacijo in urejanje mest, industrijskih naselij, zdravilišč ipd. ter je urejal tudi higienske in tehnične predpise. Pri izdaji gradbenega dovoljenja pa je bilo predložiti tudi situacijski načrt stavbišča, ki je moral biti izdelan v merilu 1 : 500. Zasnovan je bil tudi že zemljiški kataster (Deželni zbor Vojvodstva Kranjskega, 1875). (Dvornik Perhavec, 2016)

V povojnem času je bila potrebna obnova celotne države, zaradi vojn. Jugoslavija je bila opustošena, porušena, požgana. Zakon iz leta 1931 je bil odpravljen. V veljavo so stopili zakoni iz leta 1953 in Uredba iz leta 1965, Zakon o uporabi zemljišč za gradbene namene in nato še leta 1961 Temeljni zakon o graditvi investicijskih objektov. Nato so sledili zakoni, ki so prišli v pristojnost zveznih republik, in te so začele z regionalnim in urbanističnim planiranjem. Leta 1967 je bil sprejet Zakon o urbanističnem planiranju in Zakon o regionalnem prostorskem planiranju; šlo je za celovito urejanje. (Dvornik Perhavec, 2016)

Izdelani so bili Urbanistični programi, ki so določali stavbna zemljišča, kmetijsko-gozdna območja, trase cest ipd. Z zakonom o urbanističnem planiranju pa je bilo uvedeno tudi lokacijsko dovoljenje. Pomembna naloga tega zakona je bila, da se je smelo graditi in

rekonstruirati na območjih, ki so bila za to določena, namenjena. V teh letih se je kot eden izmed lokacijskih pogojev zahtevala tudi komunalna opremljenost na stavbnih zemljiščih. Po letu 1984 je Slovenija uvedla nekatere pomembne zakone na področju urejanja prostora:

Zakon o urejanju prostora (ZUreP),

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN),

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSN) ter

Zakon o graditvi objektov (ZGO),

ki pa so po osamosvojitvi bili popolnoma prenovljeni. Prišlo je do popolne prenove ureditve urejanja prostora, tako da so leta 2003 vstopili v veljavo ZUreP in ZGO.

Zakon o urejanju prostora (ZUreP) ureja področja, ki obsegajo prostorsko načrtovanje, ukrepe, ki omogočajo realizacijo prostorskih ureditev, kako opremiti zemljišča za gradnjo, regulacijo dejavnosti prostorskega načrtovanja ter prostorskega informacijskega sistema.

Ta zakon predstavlja urejanje prostora tako, da določa njegova temeljna pravila, povezuje razvojno in prostorsko načrtovanje, določa vrste razvojnih dokumentov urejanja prostora, prostorskih aktov in drugih aktov, povezanih z urejanjem prostora, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem. Ta zakon določa tudi mehanizme in ukrepe zemljiške politike ter ureja vzpostavitev in delovanje prostorskega informacijskega sistema. (Ministrstvo za okolje in prostor, ZUrep, b.d.)

S tem zakonom se v pravni red Republike Slovenije prenašajo tudi zahteve Direktive 2001/42/ES Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. junija 2001 o presoji vplivov nekaterih načrtov in programov na okolje (UL L, št. 197 z dne 21. 7. 2001, stran 30), ki se nanašajo na celovito presojo vplivov na okolje v postopkih priprave prostorskih aktov. (Ministrstvo za okolje in prostor, ZUrep, b.d.)

Zakon o graditvi objektov (ZGO) je ohranil uvedbe prejšnjega zakona, ki so se izkazale kot ustrezne. Njegov glavni namen je bil skrajšati postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. Novosti tega zakona so bile, da je potrebno le eno dovoljenje za gradnjo, in to je gradbeno dovoljenje, ki ga potrebuje investitor. Prej je bilo potrebno tako lokacijsko kot gradbeno, ki pa je sedaj ne nek način združeno. Po razvrstitvi objektov so bila predpisana dovoljenja; gre za enostavne, manj zahtevne in zahtevne objekte. Določeno je tudi, kdo lahko nastopa kot pristojni soglasodajalec ter njegove pravice in obveznosti. S tem zakonom sta tudi nastali dve zbornici, in sicer Inženirska zbornica Slovenije ter Zbornica arhitektov in prostorskih načrtovalcev. Z

letom 2008 je prišla v veljavo Novela tega zakona ZGO-1B in to predvsem zaradi pomanjkljivosti, pridobila je kar 130 členov. Glede na zahtevnost objektov je bila uvedena nova kategorija vrst objektov (opredelitev zahtevnih objektov). Nezahtevni objekti imajo po Noveli poenostavljen postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. Določeni ukrepi, sprejeti leta 2003, so se izkazali za neustrezne oziroma nerazumljive tako s strani upravnih organov kot investorjev. Eden teh je bila tudi lokacijska informacija, ki je bila mnogokrat vzeta, razumeta kot dovoljenje in ne kot navodilo kot bi ustrezalo. Zaradi tega je bilo pri nezahtevnih objektih uvedeno, da investitor zaprosi za dovoljenje z obrazcem, s katerim le prikaže nameravano gradnjo na katastrskem prikazu, brez projekta. Upravni organ pa potem presodi o skladnosti s prostorskimi akti. Do velikih sprememb je prišlo pri gradnji enostanovanjskih hiš, ki s to novelo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja potrebujejo le vodilno mapo in načrt arhitekture ter izjavo odgovornega projektanta, da bo enostanovanjska hiša odporna in stabilna. Spremembe, ki so sledile, so bile tudi glede dopustne gradnje na minimalno opremljenem komunalnem zemljišču. Sistem pogojev za priključitev na komunalno infrastrukturo se je nadomestil s soglasjem za priključitev. Ukinjeno oziroma nadomeščeno pa je bilo tudi vplivno območje z matematičnim modelom, ki ga izdelata projektanta. Na podlagi tega izračuna ga potem upravni organ vključi v postopek. Prišlo je tudi do sprememb namembnosti vrst objektov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje. Tukaj je šlo predvsem za tiste spremembe namena objektov, ki nimajo vpliva na okolico. Novela je tudi odpravila nadomestno gradnjo. (MOP, ZGO-1, 2002)

Nato pa sta še bili sprejeti Novela ZGO-1C leta 2009 ter Novela ZGO-1D leta 2012. Novosti slednjega so ukinitve obvezne pridobitve projektnih pogojev, ki so prepuščene investitorju oziroma projektantu, edina obveznost, ki ostaja, je soglasje k projektnim rešitvam v projektu pridobitve gradbenega dovoljenja. Uveljavijo se krajši roki za izdajo soglasij, projektnih pogojev. Ni več možnosti prekinitve postopka pridobitve gradbenega dovoljenja zaradi izdaje soglasja po roku. Do spremembe pride tudi, če oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostopa do javne ceste še ni zgrajena, se sklicuje na občinski načrt, ki ima to v programu za tekoče ali naslednje leto. Kadar pa objekt ni vključen v občinski načrt za izgradnjo omrežja minimalne komunalne oskrbe, pa mora investitor omogočiti samooskrbo objekta. S to Novelo lahko investitor za odgovornega vodjo projekta izbere katerokoli osebo. Konec leta 2013 nastopi tudi Novela ZGO-1E, ki pa ne prinaša nobenih posebnih sprememb glede gradbenega dovoljenja, enako velja tudi za ZGO-1F. (MOP, ZGO-1, 2002) (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

3 SPLOŠNO O PROJEKTU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

V tem poglavju bomo govorili o postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja (GD), ki ga pridobimo v upravnem postopku pristojnega organa (Upravna enota ali pristojno Ministrstvo). Za izdajo GD je potrebno, da investitor ali njegov pooblaščenec poda zahtevo na predpisanem obrazcu, ki ga lahko najdemo na spletnih straneh Ministrstva za javno upravo ali pa na pristojnih Upravnih enotah.

Kako pridobiti in kaj priložiti zahtevku za pridobitev GD, je zapisano v 54. členu ZGO-1. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Zahtevek vloži pri pristojnem organu za gradbene zadeve investitor in mora v njem navesti podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, ter navesti vrsto gradnje. K zahtevi morata biti priložena vsaj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) ter druge listine, če tako določa zakon. Kadar pa se zahteva za izdajo GD nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo, je treba navesti številko in datum izdaje gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil zgrajen objekt, vendar ne pred 31. decembrom 1966. Priložiti se mora tudi dokazilo o pravici graditi, če še to ni vpisano v zemljiško knjigo. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Ko pristojni organ prejme vlogo za pridobitev GD, mora ta obvestiti občino, kjer se bo gradnja objekta izvajala, ter jo pozvati, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku.

Treba je tudi navesti, ali bo zahtevek za odmero komunalnega prispevka vložil sam investitor ali naj to namesto njega stori pristojni upravni organ. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Omeniti skrajšan ugotovitveni postopek za izdajo gradbenega dovoljenja na območjih, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom (DPN) ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), razen seveda, če poseben zakon ne določa drugače (60. člen ZGO-1). (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Kot posebnost ali drugo možnost skrajšanega ugotovitvenega postopka je treba navesti gradnjo manj zahtevnega objekta, če je le-ta predviden na območju urejanja z občinskim prostorskim načrtom ter izpolnjuje pogoje, da ima stanovanjska stavba pritličje in največ tri nadstropja z

mansardo ter da komunalni priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih (61. člen ZGO-1). (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Po 66. členu ZGO-1 mora upravni organ pristojen za izdajo GD preveriti naslednje informacije:

- če je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom,
- če ga je po zakonu izdelala strokovno usposobljena oseba,
- če so bila pridobljena vsa potrebna soglasja,
- če je projekt narejen po predpisani dokumentaciji za PGD,
- če ima investitor pravico graditi,
- če so poravnane dajatve in prispevki ter
- če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba (oskrba s pitno vodo, električno energijo, urejeno odvajanje odpadnih voda, dostop do javne ceste).

Pomembno je vedeti, da gradbeno dovoljenje za objekte državnega pomena izda ministrstvo, pristojno za gradbene zadeve, medtem ko za ostale objekte upravna enota, v kateri bo objekt grajen. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Kot določa 68. člen ZGO-1, morajo biti v gradbenem dovoljenju zapisane naslednje informacije:

- vrsta gradnje (rekonstrukcija, sprememba namembnosti, odstranitev objekta, novogradnja),
- zahtevnost objekta,
- razvrstitev objekta glede na klasifikacijo objekta (enostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, ne stanovanjske stavbe, poslovne in upravne stavbe ...),
- navedba parcelne številke in katastrske občine ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo,
- navesti se morajo odmiki gradnje od sosednjih zemljišč,
- podana mora biti dimenzija ter etažnost nameravane gradnje,
- podati se mora način minimalne komunalne oskrbe,
- podatke, ki se tičejo nameravane gradnje in ki so določeni s prostorskimi akti,
- navesti se morajo tudi podatki o projektu za PGD in datumu izdaje ter
- vsa soglasja. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Upravna enota izda gradbeno dovoljenje, ki vsebuje vse informacije, določene z 68. členom ZGO-1, in ga skupaj s potrjenim izvodom PGD dokumentacije pošlje investitorju, ki lahko prične z gradnjo po pravnomočnosti.

Zakon ZGO-1 nam določa tudi čas veljavnosti gradbenega dovoljenja z 71. členom ter se razlikuje po zahtevnosti objekta. Gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti objekta velja eno leto, medtem ko za gradnjo manj zahtevnega objekta dve leti in za zahtevni objekt tri leta. Ko postane gradbeno dovoljenje pravnomočno, za časa njegove veljavnosti nanj ne morejo vplivati spremembe oziroma dopolnitve v prostorskih aktih.

Po 72. členu lahko pristojni upravni organ na zahtevo investitorja podaljša veljavnost gradbenega dovoljenja za dve leti. (Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1, 2002)

Treba je poudariti, da lahko spremenimo gradbeno dovoljenje, vendar samo v času njegove veljavnosti.

Na pristojni upravni enoti je treba ob vložitvi vloge in izdaje gradbenega dovoljenja poravnati upravno takso za vlogo in izdajo gradbenega dovoljenja, ki jo določa Zakon o upravnih taksah.

Tabela 1: Taksa za pridobitev gradbenega dovoljenja

VREDNOST OBJEKTA	STROŠKI
Do 13.000 €	54,00 €
Od 13.000 do 42.000 €	136,00 €+ 0,01 % od vrednosti nad 13.000 €
Od 42.000 do 420.000 €	271,80 €+ 0,01 % od vrednosti nad 42.000 €
Nad 420.000 €	724,90 € + 0,01 % od vrednosti nad 420.000€
Nezahtevni objekti (niso namenjeni bivanju)	18,20 €
Gradbeno dovoljenje (mlade družine)	brezplačno

Vir: (Ministrstvo za javno upravo, eUprava, 2017)

Tabela 2: Strošek upravne takse za vlogo

TARIFA	NAMEN	STROŠEK
1	Za prošnje, zahteve, predloge, prijave, priglasitve in druge vloge, če ni v tej tarifi predpisana kakšna druga taksa	4,50 €
3	Za odločbe, za katere ni predpisana posebna taksa. Za sklepe, s katerimi se konča postopek, oziroma sklepe, ki so izdelani na zahtevo stranke in za katere ni predpisana posebna taksa.	18,20 €

Vir: (Ur.l. RS, št.106/10, ZUT-I str.4638, 2016)

Komunalni prispevek je še ena dajatev občini, za plačilo dela stroškov gradnje gospodarske javne infrastrukture, na območju predvidene gradnje. Zahtevek za odmero komunalnega prispevka odda investitor ali njegov pooblaščenec, lahko pa na vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja navede, da zanj to opravi upravna enota.

O komunalnem prispevku ter kako se le-ta odmeri, govori Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. (Ur.l RS, št.95/07; 5.člen, 2007)

Parametri, po katerih se komunalni prispevek odmeri, so:

- površina stavbnega zemljišča; pri kateri se upošteva velikost parcele, lahko tudi znaša od 30 do 70 odstotkov,
- neto tlorisna površina, ki je seštevek vseh tlorisnih površin objekta ter se izračuna po standardu SISTISO 9836 (to je površina med navpičnimi elementi, ki omejujejo prostor),
- opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo (tukaj je treba ugotoviti, na katero komunalno opremo se lahko objekt priključi in ali mu je omogočena uporaba določene komunalne opreme),
- namembnost objekta (tukaj gre za uporabo faktorjev dejavnosti, ki se gibajo od 0,7 do 1,3) (Ur.l. RS, št. 33/07; 83. člen Zakona o prostorskem načrtovanju),
- izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo. (Ur.l RS, št.95/07; 5.člen, 2007)

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja ter izdelavi PGD dokumentacije predstavlja komunalni prispevek enega izmed največjih stroškov za investitorja.

Čeprav imamo določena merila, po katerih ga izračunamo, pa v Sloveniji med občinami prihaja do velikih razlik. To se dogaja, ker lahko občine same z odloki odredijo višino komunalnega prispevka.

Kot je napisala novinarka Mojca Zemljarič v članku »Pri plačilu komunalnega prispevka med občinami 500-odstotne razlike«, bi morale občine najkasneje v šestih mesecih po sprejemu občinskega prostorskega načrta (OPN) določiti komunalni prispevek, drugače bi se ta moral zaračunavati po državnem pravilniku in bi znašal nekje 2.900 €. Tega se mnoge občine ne držijo, nimajo nobene pravne podlage za izračun, kar v veliki meri za investitorja pomeni, da plačujejo veliko več, kot bi morali. Zakon namreč določa, da mora občina v šestih mesecih po sprejemu OPN pripraviti potrdilo Programa opremljanja stavbnih zemljišč. Kot je ugotovila novinarka tednika, občine zaračunajo od 3.000 € do 14.000 € (kar je največ). Tukaj bi se lahko

vprašali, kje so vse te razlike v komunalni opremi med občinami, da lahko prihaja do takšnih razlik. (Zemljarič, 2016)

Treba je omeniti tudi odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, ki jo mora poravnati investitor, če objekt leži na parceli ali delu parcele s kmetijsko rabo, katere boniteta zemljišča znaša od 50 bonitetnih točk (BT) naprej.

O tem govori Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 58/12 in 27/16).

Izračun odškodnine pa naredimo po slednji enačbi:

odškodnina zaradi spremembe namembnosti = tlorisna površina kmetijske rabe x A

Faktor A je določen v 3. členu Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih, ter znaša za BT od 51 do 60 4,00 €,

od 61 do 75 12,00 €,

od 76 do 100 20,00 €. (Ur.l.RS, št.27/2016; Zakon o kmetijskih zemljiščih 3.člen, 2016)

4 VODILNA MAPA ZA PGD

Zakon o graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 110/02 s spremembami) ter Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08), govori o projektni dokumentaciji, to je skupek dokumentov oziroma dokumentacije, ki jo potrebujemo za graditev objekta, ki je v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

ZGO-1 in Pravilnik o projektni dokumentaciji govorita o naslednjih vrstah Projektne dokumentacije:

Idejna zasnova (IDZ),

Idejni projekt (IDP),

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).

Projekt za izvedbo (PZI),

Projekt izvedenih del (PID).

Zahteve, ki jih poda Pravilnik, so le osnovne zahteve elaboratov, izjav, sestavov ipd.

Vse vrste projektne dokumentacije lahko izdelujejo usposobljene pravne osebe, ki pa seveda morajo izpolnjevati pogoje za Projektanta po 28. členu ZGO-1. Enako velja za načrte, ki jih lahko izdelujejo osebe, ki izpolnjujejo pogoje odgovornega projektanta po 45. členu ZGO-1, s pogojem za izdelovanje načrtov posamezne stroke. (Ur.l.RS, št. 110/02, ZGO-1, 2002) (Ur.l.RS, št. 55/08; Pravilnik o projektni dokumentaciji, 2008)

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je odvisen od vrste objekta in njegove zahtevnosti. Osredotočila se bom na enostanovanjsko stavbo, ki bo kasneje tudi prikazana na primeru Vodilne mape.

Enostanovanjska stavba spada po Uredbi o klasifikaciji vrst objektov in objektov državnega pomena (Ur. l. RS, št. 109/11) pod CC-SI s šifro 109/11. In sem spadajo samostojne hiše, vile, kmečke hiše in druge podeželske hiše, počitniške hišice; vrstne hiše in dvojčki, v katerih se nahaja eno stanovanje, kjer ima vsako stanovanje svojo streho in lasten vhod iz pritličja.

Enostanovanjska stavba spada po Uredbi o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje med manj zahtevne objekte, zato je dokumentacija za PGD za enostanovanjsko stavbo po 35. členu Pravilnika o projektni dokumentaciji sestavljena tako, da se začne označevati z 0 –

vodilna mapa, 1 – načrt arhitekture, 3 – izjava odgovornega projektanta, to je izjava, s katero se zavezuje, da bo objekt mehansko odporen in stabilen.

Pravilnik o projektni dokumentaciji v 17. členu in prilogi 1 nalaga, da 0 – vodilna mapa za PGD mora vsebovati naslednje:

0.1 Naslovno stran vodilne mape,

0.2 Kazalo vsebine vodilne mape,

0.3 Kazalo vsebine projekta,

0.4 Splošne podatke o objektu in soglasjih,

0.5 Podatke o izdelovalcih projekta,

0.6 Izjavo odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja,

0.8 Lokacijske podatke,

0.10 Izkaze,

0.11 Kopije pridobljenih soglasij ter soglasij za priključitev. (Ur.l.RS, št.55/08; Pravilnik o projektni dokumentaciji, 2008)

Vsebina 0.1 Naslovne strani vodilne mape nam že po naslovu daje vedeti, da bo v njej opisano, kdo je investitor, za kateri objekt gre, vrsta projektne dokumentacije, za kakšno gradnjo gre, kdo je projektant, kdo odgovorni vodja projekta, številka projekta ter kraj in datum izdelave projekta. V Kazalu vsebine vodilne mape in pa v Kazalu vsebine projekta gre za zbrane naslove. Poglavje 0.4 Splošni podatki o objektu in soglasjih pa je predstavljeno s tabelo, v katero se vpisujejo podatki o zahtevnosti objekta, klasifikaciji objekta, navedbi prostorskega akta, lokacija, seznam zemljišč z nameravano gradnjo, seznam zemljišč, preko katerih bodo potekali priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, seznam zemljišč, preko katerih poteka priključek na javno cesto, navedba soglasij in soglasij za priključitev. V 0.5. Podatki o izdelovalcih projekta vpišemo vse, ki so za ta projekt odgovorni in sodelujejo pri projektu. To so lahko odgovorni vodja projekta, pri načrtu arhitekture projektant in odgovorni projektant, pri odstranjevalnih delih projektant in odgovorni projektant, potem pri načrtu gradbenih konstrukcij projektant in odgovorni projektant, pri načrtu elektro inštalacij in elektro opreme projektant in odgovorni projektant, pri načrtu strojnih inštalacij in strojne opreme projektant in odgovorni projektant, pri geodetskih načrtih izdelovalec in odgovorni geodet, pri zasnovi požarne varnosti izdelovalec in odgovorni projektant.

Na to sledi v 0.6 Izjava odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, s katero izjavlja, da so vsi načrti projekta medsebojno usklajeni in izdelani ustrezni elaborati, da

so pridobljena vsa potrebna soglasja, da so bile pri projektu upoštevane vse zahteve in da bo gradnja v skladu z njimi zanesljiva, pri čemer pa se skladnost z zahtevami dokaže z naslednjimi načrti, ki sestavljajo projekt:

1/1 Načrt arhitekture

1/2 Načrt odstranjevalnih del

3 Načrt gradbenih konstrukcij

4 Načrt elektro inštalacij in elektro opreme

5 Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme.

Najpomembnejše poglavje v vodilni mapi je 0.8 Lokacijski podatki, ki po 6. členu PPD (Pravilnik o projektni dokumentaciji) vsebuje opisi in ali grafični prikazi, s katerimi se prikazujejo podatki, ki se nanašajo na zemljiško parcelo, lego objekta na zemljišču, njegovo velikost, namembnost, oblikovanje, odmike, dostope in intervencijske površine, vplive nameravane gradnje na okolje, če je to zahtevano ter priključke na komunalno in drugo infrastrukturo, kadar so predvideni. Potem imamo v podpoglavjih opisano, kaj vsebujejo lokacijski podatki:

0.8.1 Popis zemljiških parcel,

- Navedba veljavnega prostorskega akta ter opis usklajenosti s prostorskim aktom,

0.8.5 Opis predvidenih priključkov na infrastrukturo,

0.8.6 Opis pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico.

Za tem imamo grafični prikaz lokacijskih podatkov. Najpogosteje se uporablja merilo za prikaz 1 : 500.

0.8.7 Grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiških parcel s popisom zemljiških parcel.

0.8.8 Grafični prikaz gradbenih in drugih regulacijskih linij (upoštevamo prostorske akte).

0.8.9 Grafični prikaz lege in tlorisne lege velikosti objekta na zemljišču, odmiki od sosednjih zemljišč in objektov, odmiki od varovanih območij in varovalnih pasov (v tem prikazu se kotirajo bruto dimenzije objekta na stiku z zemljiščem ter dimenzije najbolj izpostavljenih delov).

0.8.10 Grafični prikaz značilnih profilov in oblikovanje terena (navesti moramo kote etaž, slemen, absolutno koto 0,00; kotira se tudi najvišja višina objekta ter kolenčni zid in kota kapne lege, če tako zahteva prostorski akt).

- 0.8.11 Grafični prikaz območja za določitev strank v postopku (v skladu z odločbo Ustavnega sodišča odl. US: U-I165/09-34 (Ur. l. RS, 20/11, tega ni treba več prikazovati).
- 0.8.12 Grafični prikaz priključkov na infrastrukturo (tukaj prikažemo točko na kateri se bo objekt priključil na obstoječo infrastrukturo, mesto priključitve na objektu ter traso poteka; vrišejo se tudi male čistilne naprave, ponikovalnice, greznice ...).
- 0.8.13 Grafični prikaz prometne ureditve (prikaže se način in potek priključitve na javno cesto).
- 0.8.14 Grafični prikaz zunanje ureditve.
- 0.8.15 Elementi za zakoličenje (kadar se projekt nanaša na novogradnjo ali dozidavo).

Po grafičnem in tekstualnem prikazu in opisu lokacijskih podatkov se v vodilno mapo vstavijo izkazi pod točko 0.10, in sicer:

- 0.10 Izkazi (Izkaz požarne varnosti, Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe, Izkaz energijskih lastnosti stavbe, Izkaz zaščite pred hrupom v stavbah).

Teh izkazov ni treba priložiti, kadar ne gre za stavbe in tudi kadar se projektna dokumentacija pripravlja za nezahtevne objekte.

- 0.11 Kopije pridobljenih soglasij ter soglasij za priključitev (priložijo se vsa soglasja, ki so bila pridobljena za projekt).

Tako je na kratko povzet in predstavljen vzorec vodilne mape, ki pa bo v naslednjem poglavju predstavljen na realnem primeru iz prakse. (ZAPS-Vzorec vodilne mape, b.d.)

5 PREDSTAVITEV REALNEGA PRIMERA VODILNE MAPE ZA PGD

V tem poglavju bom predstavila postopek izdelave vodilne mape (0 – mapa), ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in med drugim vsebuje pridobljene projektne pogoje in soglasja, ki jih je treba v dveh izvodih priložiti k zahtevi za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.1 *Vodilna mapa enostanovanjske stavbe*

V podjetju Žiher projekt, d. o. o., se je najprej sklenila pogodba za izdelavo Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, v kateri je bil postavljen tudi določen rok izdelave. Vodilna mapa je bila izdelana za objekt stanovanjske stavbe, vrsta gradnje pa je bila opredeljena kot odstranitev starega objekta in gradnja novega.

Zaradi varstva osebnih podatkov bodo parcelne številke izmišljene.

Pri delu smo ugotovili, da največ težav nastopi pri pridobitvi projektnih pogojev in soglasij, ki se jih soglasodajalci ne držijo, kot to določa 50. člen ZGO-1.

Zakon določa, da pristojni soglasodajalec izda soglasje pri zahtevnem objektu v 30 dneh, pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri enostanovanjski stavbi (naš primer), nezahtevnem in enostavnem objektu pa v 10 dneh od prejema zahtevka.

Soglasja so bila poslana na Občino Hajdina (v kateri bo novogradnja), Elektro Maribor, Komunalno podjetje Ptuj, Telekom Slovenije ter Ministrstvo za okolje in prostor. Vsa pridobljena soglasja so bila vključena v vodilno mapo pod točko 0.11.

Prva pomembna točka, ki da ogromno informacij, je *0.4 Splošni podatki o objektu in soglasjih*, v katerem je objekt opredeljen kot manj zahteven s klasifikacijo 11100 – enostanovanjska stavba v skupni uporabni površini 100 %. Treba je omeniti, da se tukaj zabeležijo tudi klasifikacije, na podlagi katerih so izdelani načrti (tehnične smernice):

- iz 7. člena Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur. l. RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07 – spremembe)M upoštevana je bila tehnična smernica TSG-1-001:2010 – Požarna varnost v stavbah;

- na podlagi Pravilnika o zahtevah za nizkonapetostne električne inštalacije v stavbah (Ur. l. RS, št. 41/09) je bila upoštevana smernica TSG-N-002:2009 – izdelane Nizkonapetostne električne inštalacije;
- iz 5. člena Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Ur. l. RS, št. 28/2009) je bila upoštevana smernica TSG-N-003:2009 – izdelana je bila Zaščita pred delovanjem strele;
- na podlagi 5. člena Pravilnika o učinkoviti Rabi električne energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 52/2010) je upoštevana smernica TSG-1-004:2010 in na podlagi tega izdelana Učinkovita raba energije;
- Zaščita pred hrupom v stavbah je bila izdelana na podlagi Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur. l. RS, št. 10/12), upoštevana tehnična smernica TSG-1-005:2012
- obtežbe, upoštevane pri izdelavi tehnične dokumentacije, so usklajene z zahtevami projektne naloge. Vplivi in obtežbe so privzeti iz standardov SIST EN 1991 (EUROCODE).

Treba je navesti prostorske akte, ki določajo pogoje za novogradnjo. In to je Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj (uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/92, 22/92 – popravek, 27/93, 26/94 in Uradni list RS, št. 82/98 in 78/04).

Nato se poda lokacija, to je katastrska občina, ki je v tem primeru Hajdoše, in pa seznam zemljišč z nameravano gradnjo, to je parcelna številka 142/5.

Treba je narediti seznam zemljišč, preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Zemljišča, preko katerih bo potekala elektrika, so s parc. št. 142/3 in 142/5, katastrska občina Hajdoše, vodovod bo potekal preko parc. št. 695, 142/3, 142/5, katastrska občina Hajdoše, kanalizacija bo potekala preko parc. št. 142/5 ter telekomunikacija po parc. št. 142/4 in 142/5, katastrska občina Hajdoše.

Kasneje je treba narediti seznam zemljišč, preko katerih potekajo priključki na javno cesto. Uvoz oziroma dovoz na obravnavano zemljišče ima navezavo na javno cesto s parc. št. 695, k. o. Hajdoše (občinska cesta št. 829271), in poteka po zemljišču parc. št. 142/4. Uvoz je obstoječ in se s predvidenim posegom ne spremeni.

Sledi navedba soglasij in soglasij za priključitev, ki so v območju varovalnih pasov občina Hajdina, varovalnih območij Ministrstva za okolje in prostor ter soglasja za priključitev Elektra Ptuj, Telekom Slovenije in Komunalnega podjetja Ptuj. Potem navedemo način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe:

- Oskrba s pitno vodo: vodovodni priključek se bo izvedel iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE DN 110, vodomer bo nameščen na začetku investitorjeve parcele v tipski vodomerni jašek. Na trasi, kjer poteka cevovod, ni predvidena izgradnja kakršnega koli podzemnega ali nadzemnega objekta. Prav tako ni predvideno ničesar, kar bi lahko v kakršnikoli meri poškodovalo ali oviralo vzdrževanje vodovoda.
- Oskrba z elektriko: novogradnja bo priključena na nizkonapetostno omrežje (nadzemno) napajanje iz TP Hajdoše 2 (t-245, OE Ptuj). Priključna moč bo 17 kW, mesto priključka bo NN drog v meji parcel s parc. št. 142/2 oziroma po parcelaciji 142/3 in 151/1, k. o. Hajdoše. Predviden je nov nizkonapetostni kabelski priključek tipa NAYY-J 4x35 od prej omenjenega NN droga do nove priključno merilne omarice, ki bo na investitorjevi parceli s parc. št. 142/5, k. o. Hajdoše. Preden pričnemo s posegom, je potrebno zagotoviti nadzor pri vseh gradbenih deli, ki so v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.
- Odvajanje odpadnih voda: kanalizacija bo zasnovana kot ločen sistem odvodnje komunalnih vod od meteornih odpadnih vod. Do izgradnje javnega kanalizacijskega kanala se fekalne vode speljejo v individualno fekalno greznico na JV strani objekta. Po izgradnji kanalizacijskega kanala pa bo investitor naredil navezavo na kanalizacijsko omrežje in ukinil obstoječo greznico. Priključitev bo možna na v J9 na predvidenem KANAL-u S1.0. Predviden jašek je prikazan v grafični prilogi soglasja Občine Hajdina. Meteorne vode iz strešin se speljejo v ponikovalnico, medtem ko vode z dvorišča in parkirišča preko lovilca olj speljemo v ponikovalnico, ki je locirana na parceli.
- Dostop do javne ceste: uvoz oziroma dovoz na obravnavano zemljišče ima navezavo na javno cesto s parc. št. 695, k. o. Hajdoše (občinska cesta št. 829271), in poteka po zemljišču parc. št. 142/4. Uvoz je obstoječ in se s predvidenim posegom ne spremeni.

Poda se tudi ocenjena vrednost objekta.

V projektu govorimo tudi o odstranitvi objekta, zato moramo podati velikost in oblikovanje objekta za odstranitev. Gre za gospodarsko poslopje zazidalne površine in bruto tlorisne površine 73,16 m² z neto tlorisno površino 55,38 m², bruto prostornino 309,03 m³, pritlično poslopje, tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem je 4,20 m x 17,42 m, medtem ko je tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe na zemljišče 6,00 m x 19,22 m, absolutna višinska kota stavbe ± 0,00 = 230,95 m, najvišja višina objekta pa je 5,36 m (merjeno od kote v pritličju), fasada je v svetli barvi, sleme poteka v smeri SZ-JV z naklonom strehe 40° in krita z opečno kritino.

Na to podamo še podatke za novogradnjo. Zazidalna površina je $141,96 \text{ m}^2$, bruto tlorisna površina je $279,90 \text{ m}^2 + 21,89 \text{ m}^2$ (terasa), neto tlorisna površina je $218,29 \text{ m}^2 + 18,31 \text{ m}^2$ (terasa), bruto prostornina je $1063,03 \text{ m}^3$ ter neto prostornina $808,93 \text{ m}^3$. Stanovanjska stavba bo imela dve etaži (P+M). Tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem je $8,78 \text{ m} \times 15,46 \text{ m}$ z izsidkom na SZ dimenzij $1,65 \text{ m} \times 6,66 \text{ m}$ ter z balkonom na JV strani dimenzij $1,40 \text{ m} \times 8,83 \text{ m}$. Absolutna višinska kota stavbe je $\pm 0,00 = 231,20 \text{ m}$, relativne višinske kote etaž sta za pritličje $\pm 0,00 = 231,20 \text{ m}$ in za mansardo $+2.98 \text{ m} = 234,08 \text{ m}$. Najvišja višina objekta je $7,92 \text{ m}$ in je merjena od kote v pritličju, fasada bo svetlega odtenka in orientacija slemena bo JZ–SV ter naklon strehe 40° z opečno kritino. Odstotek zelenih površin, faktor zazidanosti in faktor izrabe zemljišča niso določeni.

Navesti moramo tudi odmike od sosednjih zemljišč, na najbolj izpostavljenih delih stanovanjske stavbe:

- na SZ strani bo objekt od meje zemljišča s parc. št. 142/3, k. o. Hajdoše, oddaljen za $13,59 \text{ m}$,
- na SV strani bo obravnavani objekt od meje zemljišča s parc. št. 151/1, k. o., Hajdoše oddaljen za $3,46 \text{ m}$,
- na JV strani bo objekt od meje zemljišča s parc. št. 142/6, k. o. Hajdoše (v lasti investitorja), oddaljen za $0,00 \text{ m}$ oziroma od meje s parc. št. 144/4, k. o., Hajdoše za $15,56 \text{ m}$,
- na JZ strani bo obravnavani objekt od meje zemljišča s parc. št. 142/2, k. o. Hajdoše, oddaljen za $0,40 \text{ m}$.

Naslednja točka vodilne mape je *0.5 Podatki o izdelovalcih projekta*. Podani so podatki projektanta, ki je podjetje Žiher Projekt, d. o. o., odgovorni vodja projekta, ki je Petra Žiher Sok, univ. dipl. gosp. inž. Podan je tudi projektant pri odstranitvi del, Žiher Projekt, d. o. o., odgovorni projektant, ki je Petra Žiher Sok, univ. dipl. gosp. inž., ter pri načrtu arhitekture je projektant podjetje Žiher Projekt, d. o. o., in odgovorni projektant Edib Miralem, univ. dipl. inž. arh.

Nato preidemo na elaborat gradbene fizike, za katerega je odgovorno podjetje Žiher Projekt, d. o. o. (projektant), ter odgovorna projektantka Petra Žiher Sok, univ. dipl. gosp. inž. Pri zasnovi požarne varnosti, elaboratu »zaščita pri hrupu«, so podatki enaki kot pri elaboratu gradbene fizike. Geodetski načrt je bil izveden v geodetskem podjetju Geodet – Dušan Drevenšek, s. p., katerega odgovorni geodet je bil Dušan Drevenšek, univ. dipl. inž. geod.

Sledi točka 0.6 *Izjava odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja*, v katerem odgovorna vodja projekta Perta Žiher Sok, udgi, G-2143, izjavlja, da so vsi načrti projekta medsebojno usklajeni in k projektu izdelani ustrezni elaborati, da so k projektu pridobljena vsa soglasja ter da so bile pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja upoštevane vse ustrezne bistvene zahteve in da je projekt za gradbeno dovoljenje izdelan tako, da bo gradnja izvedena v skladu z njim, zanesljiva, pri čemer je izpolnjevanje bistvenih zahtev dokazano z naslednjimi načrti, ki sestavljajo ta projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, načrt arhitekture, izkazi in elaborati.

Najpomembnejša točka vodilne mape je 0.8 *Lokacijski podatki*, ki jih razdelimo, naslednje:

- 0.8.1 *Grafični prikaz lege, velikosti in oblike zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel, na katerih objekt stoji, oziroma na katerih bo potekala nameravana gradnja s seznamom teh parcel (grafična priloga št. 0.8.1)*

Obravnavana posega, ki sta predvidena, sta odstranitev na parc. št. 142/5 in 142/6, k. o. Hajdoše, in novogradnja na parc. št. 142/5, k. o. Hajdoše. Parcela se nahaja v območju stanovanj (SK) in meri 500,53 m², njena oblika je pravokotna.

- 0.8.2 *Navedba veljavnega prostorskega akta, ki določajo rešitve oziroma pogoje za gradnjo z opisom usklajenosti z njim (grafična priloga št. 0.8.2):*

Prostorske sestavine planskih aktov občine: Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje občine Ptuj izven mesta Ptuj (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/92, 22/92 – popravek, 27/93, 26/94 in Uradni list RS, št. 82/98, 78/04).

Prostorski ureditveni pogoji: Odlok o spremembah in dopolnitvah izvedbenega prostorskega akta, Prostorski ureditveni pogoji za območje Hajdina (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 27/2007).

Podatki o enoti urejanja prostora, ki je Hajdoše HA 02, ter namenski rabi prostora, to je, da se parcela nahaja v območju stanovanj.

Podamo usklajenost z ureditvenimi pogoji.

Povedati moramo, da bo predvidena novogradnja postavljena na parceli gospodarskega poslopja, ki ga je treba predhodno odstraniti. Objekt za odstranitev je pravokotne oblike v velikosti 4,20 m x 17,42 m. Temelji gospodarskega poslopja so izvedeni kot AB, medtem pa je objekt grajen z opečnimi zidaki. Objekt je pritlične izvedbe, njegova strešna konstrukcija je klasična lesena, sestavljena iz leg in špirovcev. Streha je dvokapnica, krita z opečnimi strešniki.

Sleme poteka v smeri SZ–JZ. Po rušitvi objekta je predvidena novogradnja stanovanjske stavbe, ki bo pravokotne oblike dimenzij 8,78 m x 15,46 m z izzidkom na SZ strani dimenzij 1,65 m x 6,66 m ter z balkonom na JV strani dimenzij 1,40 m x 8,83 m. Novogradnja bo etažnosti P+M. Streha bo simetrična dvokapnica z naklonom 42 stopinj. Vzdolžni in čelni napušči niso predvideni oziroma so poravnani s fasado. Okolica objekta bo zasajena z rastlinami. Objekt bo izveden na podlagi investitorjevih želja in veljavnih predpisov. Zasnova objekta pa posnema tradicionalno panonsko arhitekturo.

Objekt, predviden za rušitev, ne bo vplival na poslabšanje bivalnih razmer in stanja okolja. Po prostorskem aktu je na obravnavanem območju dovoljena odstranitev obstoječih objektov.

Oblikovanje zunanje podobe objekta: gabariti objektov in strehe (17. člen PUP)

O tem govori 17.člen PUP-a, v katerem je opisano kakšna gradnja je dopustna glede na krajevne značilnosti.

Predviden objekt ima tradicionalne značilnosti in je podolgovate tlorisne oblike. Predvidena etažnost bo P+M. Razmerje osnovnega pravokotnika enodružinske stanovanjske stavbe je 1 : 1,76, ki je dograjen na daljši oziroma SZ strani objekta. Predvidena je simetrična dvokapnica z naklonom 40 stopinj, slemenitev bo potekala po daljši stranici objekta. Prav tako je predvidena ravna streha, ki bo služila kot funkcionalna pohodna terasa. Predvidena pozidava kapne lege bo 0,6 m. Novogradnja je usklajena s prostorskim aktom. (Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007, 2007 A)

Okna, balkoni in fasadne obdelave (18. člen PUP)

V 18.členu PUP-a je opisano vse glede oken, balkonov in fasad, ki so dopustne in predpisane na tem območju.

Objekt bo imel pokončna okna, opremljen z ustreznimi roletami. Na novogradnji je predviden balkon na čelni fasadi. Ometi bodo gladki in svetlo obarvani. Fasada bo svetle barve. Novogradnja je usklajena s prostorskim aktom. (Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007, 2007 B)

Lega objekta na zemljišču: odmiki (16. člen PUP)

Predvideni objekt bo imel najbolj izpostavljene dele stavbe od sosednjih parcelnih mej oddaljeno:

- na SZ strani bo od meje zemljišča s parc. št. 142/3, k. o., Hajdoše oddaljen za 13,59m
- na SV strani bo od meje zemljišča s parc. št. 151/1, k. o. Hajdoše, oddaljen za 3,46 m,
- na JV strani bo od meje zemljišča s parc. št. 142/6, k. o. Hajdoše (v lasti investitorja), oddaljen za 0,00 m oziroma od meje s parc. št. 144/4, k. o. Hajdoše za 15,56 m,
- na JZ strani bo od meje zemljišča s parc. št. 142/2, k. o. Hajdoše, oddaljen za 0,40 m.

V obravnavanem primeru upoštevamo tradicionalno krajevno gradnjo, saj so vsa zemljišča v neposredni bližini investitorjevega zemljišča podolgovate, ozke oblike in so zato grajeni objekti pomaknjeni k parcelnim mejam ali pa so grajeni neposredno na parcelnih mejah sosednjih zemljišč zaradi nezadostnih širin gradbenih parcel v isti liniji ali na meji ali neposredno ob meji sosednjih zemljišč. Zato s tem odmikom ne motimo značilne vedute naselja, prav tako s tem ni prizadeta javna korist ter je zadoščeno požarnim in sanitarnim zahtevam. Z novogradnjo tako ne bo motena sosednja posest in bo možno vzdrževanje objekta, prav tako so upoštevani varstveni pogoji. Predvideni odmiki so usklajeni s prostorskim aktom. (Uradno glasilo slovenskih občin št27/2007, 2007 C)

Velikost in oblika gradbene parcele: merila za določanje gradbenih parcel (40. člen PUP)

V 40.členu PUP-a je opisano na osnovi česa se določijo gradbene parcele, ki so predvidene za objekte in naprave. Določene oziroma predpisane so tudi velikosti za stanovanjsko hišo, vrstno hišo, počitniško hišo, pomožne objekte...

Predvidena gradbena parcela s parc. št. 142/5, k. o. Hajdoše, na kateri bo stala novogradnja, je velikosti 500,53 m² in je skladna s 40.členom.

Prometna infrastruktura: posebni pogoji prometnega urejanja (25. člen PUP)

Parkirna mesta bodo na parceli s parc. Št. 142/5, k. o. Hajdoše, urejena, in sicer dve zunanji parkirni mesti na investitorjevi parceli ter eno parkirno mesto v objektu. Prav tako bo na investitorjevi parceli zadostni prostor za obračališče. Predvidena parkirna mesta so usklajena s prostorskim aktom. (Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007, 2007 E)

- *0.8.3 Grafični prikaz gradbenih in drugih regulacijskih linij, če so te določene v prostorskem aktu (grafična priloga št. 0.8.3):*

Osnova za izdelavo projekta predstavlja geodetski posnetek, ki je priloga te vodilne mape. Geodetski posnetek s certifikatom je originalna priloga projekta kot samostojni elaborat.

- *0.8.4 Grafični prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razvidna njegova tlorisna velikost na stiku z zemljiščem z značilnimi absolutnimi in relativnimi višinskimi kotami; projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih ali podzemnih delov objekta na zemljišče; odmiki od sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ter varovanih območij in varovanih pasov (grafična priloga št. 0.8.4):*

Tlorisna velikost objekta predvidene novogradnje stanovanjske stavbe bo pravokotnega tlorisa bruto dimenzij 8,78 m x 15,46 m z izzidkom na SZ strani dimenzij 1,65 m x 6,66 m ter balkonom na JV strani dimenzij 1,40 m x 8,83 m.

- *0.8.5 Grafični prikaz značilnih prerezov (profilov) in oblikovanje objekta in terena, če je glede na vrsto objekta in zunanjo ureditev to smiselno (grafična priloga št. 0.8.5):*

Prikazani so osnovni prerezi novogradnje ter absolutna višina stanovanjske stavbe, ki bo $\pm 0,00 = 231,20$ m.

- *0.8.6 Grafični prikaz območja za določitev strank z izračunom območja in seznamom zemljiških parcel, na katere sega območje za določitev strank (grafična priloga št. 0.8.6):*

ni predpisan (14. člen Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov – ZGO-1D).

- *0.8.7 Grafični prikaz priključkov na infrastrukturo, ki vsebujejo točko priključitve na obstoječo infrastrukturo, mesto priključitve na objektu in traso poteka priključka, kadar se objekt nanjo priključuje, s popisom vrst priključkov in njihove kapacitete oziroma dimenzij ter seznamov zemljiških parcel, prek katerih priključki potekajo (grafična priloga št. 0.8.7):*

Novogradnja na zemljišču s parc. št. 142/5, k. o. Hajdoše, se bo priključila na javno vodovodno, telekomunikacijsko in električno omrežje.

Novogradnja se bo priključila na nizkonapetostno omrežje (nadzemno) napajanje iz TP Hajdoše 2 (t-245, OE Ptuj). Priključna moč bo 17 kW in priključno mesto bo NN drog v meji parcel s parc. št. 142/2 oziroma po parcelaciji 142/3 in 151/1, k. o. Hajdoše. Predviden je nov

nizkonapetostni kabelski priključek tipa NAYY-J 4x35 od zgoraj od zgoraj omenjenega NN droga do nove priključne merilne omarice, ki bo na investitorjevi parceli s parc. št. 142/5, k. o., Hajdoše. Preden pričnemo z gradnjo, je potrebno zagotoviti pri pristojnem organu nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav. Najmanj sedem dni pred začetkom del je treba zagotoviti zakoličbo kablov in nadzor nad izvedbo del s strani upravljavca elektroenergetskega omrežja. Načrt elektroinštalacije je vsebina projekta PZI in je investitor v skladu s 36. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008 z dne 4. 6. 2008) dolžan naročiti pred izvedbo objekta.

Za zaščito obstoječega in izvedbo novega TK-omrežja bo izdelana tehnična rešitev na terenu. Pred začetkom del je potrebno opraviti zakoličbo TK vodov. Če se izkaže, da trase komunalnih vodov, ki se priključujejo na objekt, posegajo v traso obstoječih TK- vodov, je investitor dolžan zamakniti traso komunalnega voda ali pri Telekomu Slovenije naročiti zaščito ali prestavitev TK-voda. Najmanj 30 dni pred začetkom del je zaradi točnega dogovora glede zaščite in prestavitve TK-omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije.

Vodovodni priključek se bo izvedel iz obstoječega vodovodnega cevovoda PE DN 110. Vodomerni se bo namestil na začetku investitorjeve parcele v tipski vodomerni jašek. Na trasi vodovodnega cevovoda ni predvidena izgradnja kakršnega koli podzemnega ali nadzemnega objekta. Prav tako ni predvidena zasaditev dreves ali trajnih nasadov, postavljanja garaž, barak, ograj, drogov ali gradnja drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe vodovoda ali oviral njegovo redno vzdrževanje.

Kanalizacija bo zasnovana kot ločen sistem odvodnje komunalnih odpadnih vod ter meteoritnih vod. Pred izgradnjo javnega kanalizacijskega kanala bodo fekalne vode speljane v individualno vodotesno greznico na JV strani objekta, kasneje bo investitor izvedel navezavo na kanalizacijsko omrežje in ukinil obstoječo greznico. Priključitev na kanalizacijo bo možna v J9 na predvidenem KANAL-u S 1.0. Predviden jašek je prikazan v grafični prilogi soglasja Občine Hajdina. Meteorne vode iz strehe bodo speljane v ponikovalnico. Meteorna voda iz dvorišča in parkirišča pa se bo preko lovilca olj speljala v ponikovalnico. Ponikovalnica je locirana na investitorjevi parceli.

Ogrevanje bo s toplotno črpalko zrak – voda ter s kaminom na drva. Kamin je postavljen v dnevni sobi. Lokacija tehnike je v posebnem prostoru v pritličju. Dovod zraka za zgorevanje in prezračevanje je predviden skozi prezračevalno rešetko v oknu. Ogrevalna toplotna črpalka zrak

– voda je namenjena za ogrevanje stanovanjskih objektov. Kot vir toplote se koristi zunanji zrak, katerega toplota se zajema preko zunanjega zračnega uparjalnika. Uparjalnik je pred zamrznitvijo zaščiten s postopkom občasnega odtaljevanja, vgradi se na poseben betonski podstavek ali na zunanji zid objekta. Nameščena bo v pritličju, kjer bo povezana z ogrevalnim sistemom. Povezati je treba tudi zunanji uparjalnik in agregat toplotne črpalke v kotlovnici. Ogrevala se bo tudi sanitarna voda.

Načrt strojnih inštalacij je vsebina projekta PZI in jih je investitor v skladu s 36. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008 z dne 4. 6. 2008) dolžan naročiti pred izvedbo objekta.

Za smeti bo poskrbljeno z organiziranim odvozom odpadkov.

- *0.8.8 Grafični prikaz prometne ureditve, ki vsebuje prikaz načina i poteka priključevanja na lokalno cesto, prikaz površin za mirujoči promet in intervencijski dostop ter seznam zemljiških parcel preko katerih poteka priključevanje na javno cesto (grafična priloga št. 0.8.8)*

Uvoz oziroma dovoz na obravnavano zemljišče s parc. št. 142/5, k. o. Hajdoše z navezavo na javno cesto s parcelno št. 695, k. o. Hajdoše (občinska cesta št. 829271), poteka po zemljišču s parc. št. 142/4, k. o. Hajdoše. Uvoz je obstoječ in se s predvidenim posegom ne spremeni. Meteorne vode iz dovoza so urejene tako, da ne ogrožajo odvodnjavanja javne poti in na njej ne zastajajo. Neposredna okolica je urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno. Parkirna mesta bodo urejena, tako da bosta dve parkirni mesti zunaj in eno v garaži.

- *0.8.9 Grafični prikaz zunanje ureditve, ki vsebuje prikaz zelenih in utrjenih površin z odvodnjavanjem (grafična priloga št. 0.8.9)*

Dovozna površina se bo protiprašno utrdila in odvodnjavala preko peskolovca ter lovilca olj v ponikovalnico. Pohodne površine bodo tlakovane v plemenitem materialu (tlakovci), ostale površine pa bodo strižena zelenica z okrasnim grmičevjem, lahko tudi zelenjavni vrt. Zasajene bodo tudi avtohtone rastlinske vrste, kot so gaber, rdeči dren, pušpan, leska, kalina, črni bezeg ipd. Od sadnih dreves se predvideva zasaditev jablan, hrušk in češenj. Parcela bo zasajena tudi z vinsko trto za senco in jagodičevjem.

- *0.8.10 Opis pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov*

A. Vplivi na mehansko odpornost in stabilnost v času gradnje:

- pride lahko do mehanskih vplivov na že obstoječo infrastrukturo ob uporabi gradbenih strojev,
- onesnaženost vode in tal,
- možnost onesnaženja zaradi izlitja goriv in maziv iz gradbenih strojev,
- možnost onesnaženja zaradi izlitja raznih snovi, ki so v uporabi na gradbišču ali iz obstoječih skladišč,
- zaradi delovanja gradbenih strojev lahko pride do emisije prahu in izpušnih plinov,
- pojavijo se lahko emisije vonjav zaradi uporabe raznih snovi kot so topila, barvila...,
- gradbeni stroji lahko povečajo hrup zaradi svojega delovanja,
- hrup, ki ga povzročajo dela na gradbišču,
- odpadki, ki nastanejo zaradi del,
- les se zbira na začasni gradbiščni deponiji in se sproti individualno, s strani zaposlenih izvajalskega podjetja odvaža iz gradbišča. Gradbene odpadke in žagovino bodo predstavniki izvajalskega podjetja, odvažali na deponijo gradbenih odpadkov. Kovinske odpadke se zbira v kovinskem kontejnerju, ki ga po potrebi odvaža pooblaščen organizacija. Odpadke plastičnih mas bodo zbirali ločeno in jih dajali v PVC-vrečke. Ostanki materialov se sproti odvaža na deponijo za zbiranje gradbenih odpadkov, kjer imajo dovoljenje za zbiranje, predelavo in prevoz gradbenih odpadkov. Za oddane gradbene odpadke se vodi evidenca in ustrezna listina, ki jih izda pooblaščen organizacija (Evidenčni list gradbenih odpadkov). Z gradbenimi odpadki se ravna skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki, ki nastajajo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 3/03), Uredbo o ravnanju z gradbenimi odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št. 34/2008),
- in pa požar do katerega lahko pride zaradi del na gradbišču.

B. V času uporabe:

- tukaj opišemo vse vplive, ki bi lahko v času uporabe gradbenih strojev, v kakršni koli meri vplivali na obstoječo infrastrukturo;
- prav tako je možnost izlitja goriv in maziv in tako onesnaženosti vode in tal;
- zaradi uporabe snovi, kot so topila, barve,...je možnost emisije zraka;

- zaradi uporabe vseh strojev, pripomočkov na gradbišču, lahko pride do povečanja hrupa;
- potrebno je omeniti tudi požarno varnost, kajti možnih je veliko virov vžiga;
- osenčenje: obravnavani objekt ne bo s svojo senco vplival na sosednje objekte;
- potrebno je poskrbeti tudi za varnost pri delu in se zato tudi primerno zaščititi.

- *0.8.11 Elemente za zakoličenje, če se projekt nanaša na gradnjo novega objekta ali dozidavo (grafična priloga št. 0.8.11)*

Elementi za zakoličenje so razvidni iz grafične priloge št. 0.8.11, kot izhaja iz naslova te točke lokacijskih podatkov.

- *0.8.12 Grafični prikaz območja gradbišča (grafična priloga št. 0.8.12):*

V času gradnje je območje gradbišča treba varovati z gradbiščno ograjo. Ograja se izvede iz lesenih ali kovinskih stebrov, na katere se montirajo kovinski panoji, armaturna mreža ali PVC oranžna folija.

Postavijo se gradbiščni kontejnerji za izvajalce del in kemični WC. Postavi se gradbiščna elektro omara in uredi gradbiščni vodovod. Gradbišče je treba urediti v skladu z grafično prilogo 0.8.12 in zagotoviti ustrezne dostope in deponije materiala.

Gradbišče je treba ustrezno označiti, in sicer skladno z 82. členom ZGO-B.

0.10 IZKAZI

0.10.1/1 Izkaz požarne varnosti (Pravilnik o požarni varnosti v stavbah 31/2004, dopolnitev 83/2005, 14/2007, 52/2010, 12/2013)

0.10.2/1 Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe (Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb 42/2002, 105/2002)

Prisilnega prezračevanja investitor ni predvidel, vendar kljub temu prilagamo izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe, ki izkazuje naravno prezračevanje.

0.10.3 Izkaz energijski lastnosti stavbe (Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah 52/2010)

0.10.4 Izkaz o zaščiti pred hrupom (Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah, Uradni list RS št. 10/1012).

0.11 KOPIJE PRIDOBLENIH SOGLASIJ TER SOGLASIJ ZA PRIKLJUČITEV

OBČINA HAJDINA, Zg. Hajdina 44a, 2282 Hajdina

ELEKTRO MARIBOR, d. d., OE Ptuj, Ormoška 26a, 2250 Ptuj

KOMUNALNO PODJETJE PTUJ, d. d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj

TELEKOM SLOVENIJE, d. d., Titova cesta 38, 2000 Maribor

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, Agencija RS za okolje, Oddelek porečja
reke Drave, Krekova 17, 2000 Maribor.

0.12 PRILOGE

- Zemljiško knjižni predlog (darilna pogodba)
- Zemljiškooknjižni predlog (služnostna pravica).

6 ANALIZA PREDLOGOV IN PROBLEMOV VODILNE MAPE

Preden se osredotočimo na analizo in predloge za izboljšanje vodilne mape kot tudi na skrajšan čas pridobitve gradbenega dovoljenja, bomo predstavili potek za pridobitev gradbenega dovoljenja v tujini.

6.1 Primerjava pridobitve gradbenega dovoljenja v Republiki Italiji in Republiki Nemčiji

Po podrobni predstavitvi vodilne mape, ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, tako splošno kot na primeru, bomo opisali, kako te stvari potekajo v tujini.

Najprej se bom dotaknila naše zahodne sosedne Republike Italije, kjer se gradbeno dovoljenje imenuje »Permesso di costruire« in je določeno po zakonu »Testo unico dell'Edilizia« (d. p. r. 380/2011).

Italija je razdeljena na veliko regij (20), te na province (110), te pa še na občine (7.978). Vsaka provinca ima svojo zakonodajno moč glede graditve objektov in se lahko med sabo zelo razlikujejo.

Vlogo za gradbeno dovoljenje je treba vložiti v pristojni upravni enoti, ta vloga pa mora biti s soglasjem inženirja ali arhitekta, ki soglaša, da bo gradnja izvršena skladno z ustreznimi predpisi.

Gradbeno dovoljenje je potrebno za vse vrste gradenj, razen za vzdrževalna dela. Tudi v Italiji je treba sedaj to priložiti k vlogi za projekt, ki mora biti izdelan od strokovno usposobljene osebe inženirja ali arhitekta, ki mu je treba priložiti grafične priloge in elaborate, ki detajlno opisujejo gradnjo, ki naj bi se izvedla.

Če se omejimo na gradnjo enostanovanjske stavbe brez posebnih ambientalnih, zgodovinskih ali drugih omejitev oziroma posegov v prostor, upravna enota v roku 10 dni imenuje odgovornega, ki bo izdal gradbeno dovoljenje. Ta strokovni delavec ima nato čas 60 dni, da izda ali pa zahteva dopolnitev vloge. Kadar je zahtevana dopolnitev, ima investitor rok 10 dni, da jo dopolni in odgovorni organ mora nato v roku 30 dni izdati ali zavrniti gradbeno dovoljenje. Zelo pomembni so roki, ki se jih morata držati obe strani, saj zakon določa, da če

dovoljenje v 60 dneh ni izdano, velja tako imenovano »silenzio –assenso«, kar pomeni tiha privolitev.

Gradbeno dovoljenje stopi v veljavo po 30 dneh, ko je bilo dovoljenje izdano. Investitor ima potem rok enega leta, da začne z gradnjo in tri leta da jo konča.

Kadar pa je gradbeno dovoljenje zavrnjeno, ima investitor čas 6 dni, da se pritoži z vlogo, ki jo mora vložiti zanj odvetnik, usposobljen za to prakso. (ISTAT, Permessi di costruire, 2017)

Stroški za gradbeno dovoljenje v Italiji:

- prispevek za gradnjo, katerega višina se določi glede na vrsto gradnje, ki se bo izvajala;
- upravna taksa, ki znaša 210 evrov, če gre za običajno dovoljenje in 280 evrov, kadar gre za sanitarno dovoljenje;
- pristojbine za tehnični pregled 30 evrov;
- projektna mapa 30 evrov;
- upravna taksa 16 evrov.

Vsi stroški morajo biti poravnani pred prevzemom gradbenega dovoljenja.

Pred pričetkom del mora investitor z ustreznim obrazcem sporočiti pričetek gradbenih del. K temu obrazcu je potrebno priložiti:

- dokumentacijo o izvedbi del;
- dokumentacijo o betonskih delih;
- dokumentacijo o porabi energije.

Prav tako je potrebno ob koncu del na določenem obrazcu za to, sporočiti konec del.

Tudi v Republiki Nemčiji je potrebno gradbeno dovoljenje »Baugenehmigung« za vse vrste gradnje.

Nemčija je razdeljena na zvezne dežele, ki imajo avtonomijo odločanja, kar pomeni, da se lahko med deželami razlikujejo zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja. Postopek pridobitve poteka tako kot v Sloveniji na upravni enoti, pristojni za gradnjo. Trajanje postopka naj ne bi

bil daljši od treh mesecev. Vlogo na pristojnem organu vloži investitor sam s soglasjem inženirja ali arhitekta.

Kot prvo stvar opozarja nemški zakon na to, da je potrebno v občini, kjer bo potekala gradnja, najprej preveriti ali obstaja kakšen razvojno načrt, ki bi gradnjo na tem območju prepovedoval.

Zakon o graditvi je urejen v različnih predpisih in zakonih, ki se razlikujejo v zasebnem in javnem gradbenem pravu. Zakon o zasebni gradnji zajema civilnopravne osnove, ki se ukvarjajo z lastništvom premoženja, sosedskim pravom in podobno. Zakon o javni gradnji, pa obravnava dele javnega prava, ki se ukvarjajo z gradbenimi projekti in je del upravnega prava.

Zakon o gradnji stavb je razdeljen na načrtovanje in gradnjo. Zakon o načrtovanju vključuje splošne predpise za spodbujanje urejenega urbanega okolja. Moramo pa poudariti, da ima vsaka zvezna dežela v Nemčiji svoje prirejene predpise in zakone.

Kot prvo stvar opozarja nemški zakon na to, da je potrebno v občini, kjer bo potekala gradnja, najprej preveriti ali obstaja kakšen razvojno načrt, ki bi gradnjo na tem območju prepovedoval.

Zakon o graditvi je urejen v različnih predpisih in zakonih, ki se razlikujejo v zasebnem in javnem gradbenem pravu. Zakon o zasebni gradnji zajema civilnopravne osnove, ki se ukvarjajo z lastništvom premoženja, sosedskim pravom in podobno. Zakon o javni gradnji, pa obravnava dele javnega prava, ki se ukvarjajo z gradbenimi projekti in je del upravnega prava.

Zakon o gradnji stavb je razdeljen na načrtovanje in gradnjo. Zakon o načrtovanju vključuje splošne predpise za spodbujanje urejenega urbanega okolja. Moramo pa poudariti, da ima vsaka zvezna dežela v Nemčiji svoje prirejene predpise in zakone.

Če se dotaknemo zgodovine gradbenih predpisov v Nemčiji, ugotovimo, da je bil prvi pravilnik o urbanističnem razvoju napisan v 19.stoletju, ter je veljal za celotno takratno Nemčijo. Urejal je tudi vlogo za načrtovanje stavb, katere pa so morale upoštevati različne zahteve in standarde. Gradbena zakonodaja je urejala tudi gradbeno dovoljenje, ki je bilo potrebno glede na velikost stavbe.

Kot smo že omenili, je potrebno vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja vložiti na pristojnem organu, občini pred začetkom gradnje. V večini nemških zveznih dežel je za gradbeni projekt enostanovanjske stavbe to potrebno sporočiti pristojnemu uradu s pomočjo neformalnega obrazca. V postopku se preveri le popolnost dokumentov in ne njihova vsebina.

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja poteka v štirih fazah:

- zahteva za gradnjo;
- gradbeno dovoljenje;
- gradbena vloga;
- zaščita okolice.

V zahtevku za gradnjo bo razjasnjeno ali je projekt primeren za odobritev ali ne. Potrebno je seveda vedeti katere zahteve upoštevati. Tako je potem v dejanskem postopku gradbenega dovoljenja manj težav.

Gradbeno dovoljenje ima veljavnost dveh let, če se v tem času gradnja ne prične, gradbeno dovoljenje poteče. Rok je možno tudi podaljšati.

V zaščiti okolice, so zajeti sosedje, ki imajo pravico ugovora na izdajo gradbenega dovoljenja. Vendar se to odobri samo, če dovoljenje krši krajevne in gradbene odloke ali pravice bodočih sosedov.

Stroški pridobitve gradbenega dovoljenja, so v skladu z novo uredbo o zemljiških pristojbinah izračunanih v skladu s stopnjami, določenimi v ustreznih zakonih ali predpisih nižjih gradbenih organov. Pristojbina mora biti poravnana po izdaji gradbenega dovoljenja.

Stroški za gradbeno dovoljenje niso pavšalni stroški in se izračunajo z uporabo uradne pristojbine v skladu z naslednjo formulo:

pretvorjen prostor v kubičnih metrih (m^3) X vrednost gradnje v evrih na kubični meter (m^3)

Kadar pa pride do zavrnitve gradbenega dovoljenja, ima investitor 30 dni časa za pritožbo.

Kot je bilo opisano na primerih, je tudi v Italiji podoben način pridobitve gradbenega dovoljenja, vseeno pa je manj kompleksen. V Sloveniji pri oddaji vloge potrebujemo podatke o parcelni številki in katastrski občini, podatke o vrsti zemljišča in dva izvoda projekta.

6.2 Vzroki, ki vplivajo na kakovost in hitrost postopka

Pri ugotavljanju problemov pri nastajanju projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in posledično s tem tudi vodilne mape vidimo, da v postopku prihaja do problemov zaradi zakonodaje, ki je velikokrat nepregledna oziroma nerazumljiva. Povedati hočemo, da so zakoni napisani preobširno, s tem tudi nepregledno in zaradi tega prihaja do različne upravne prakse. Poudarimo lahko tudi, da zaradi strokovne neusposobljenosti kadra na upravnih enotah velikokrat prihaja do terminskih zamikov; zato bi bilo zaželeno, da bi imeli zaposleni tudi nekaj gradbenotehničnega znanja.

Kot drugi vzrok pri nastajanju problemov so strokovnjaki oziroma osebe, ki se ukvarjajo s projektom, bodisi investitor, izvajalec, projektant, ki neprofesionalno ali površno opravijo svoje naloge in zaradi tega prihaja potem do nepopolnih vlog in dopolnitev. Projekt mora biti izdelan skladno s prostorskim aktom.

Pri projektu moramo omeniti, da je zahtevana preobsežna dokumentacija, v kateri se pojavlja vse preveč napak in kontradiktornih zahtev, ki jih v realnosti ni možno izpolnjevati, kot npr. točno 80 cm napušča.

Lahko omenimo tudi zapletene zahteve glede služnosti in dostopnih poti, potem pa so tukaj še zahteve za izvedbo OPPN-postopkov na že poseljenih območjih.

Včasih so prostorske zahteve za npr. Dravsko polje oziroma Ptujsko polje bile enotne, danes pa ima vsaka občina svoje zahteve, tako tudi dve sosednji vasi.

Omenimo še nekaj izboljšav za izogibanje zapletom in hitrejšim rešitvam postopka. Kar je zelo pomembno in velikokrat spregledano, je to, da se pozabi preveriti, ali je nameravana gradnja dopustna in kakšni so pogoji gradnje. To je treba narediti na pristojni upravni enoti z vpogledom v prostorski akt občine ali pa z vlogo za izdajo lokacijske informacije.

Treba je preveriti, katera soglasja je treba pridobiti pred pričetkom gradnje, da kasneje ne pride do nepotrebnih zapletov in čakanj.

Zelo pomembna točka, ki jo je potrebno preveriti pa je, na kakšen način bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zakaj je to pomembno? Kadar zemljišče oziroma gradbena parcela ni komunalno oskrbljena, bo posledično zaradi tega potrebno posegati na sosednja zemljišča, katerih z lastniki je potrebno skleniti služnostne pogodbe.

Vse to pripomore ali bolje povedano omogoči k hitrejšemu in kakovostnejšemu postopku pridobitve gradbenega dovoljenja.

7 SKLEP

Diplomsko delo je imelo namen predstaviti vodilno mapo, ki je sestavni del projektne dokumentacije Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vodilna mapa je bila predstavljena teoretično, kot jo določa Pravilnik o projektni dokumentaciji, kot tudi na praktičnem primeru, s katerim smo bralcu prikazali, kako obsežna in polna informacij je Vodilna mapa.

Med nastajanjem diplomskega dela smo ugotovili, da gre pri vodilni mapi za zelo kompleksno zadevo in da je od kakovostne profesionalno narejene vodilne mape in s tem tudi projekta pridobitve gradbenega dovoljenja odvisno, ali bo gradbeno dovoljenje izdano ali ne.

V uvodu diplomskega dela smo predstavili začetke kontrolirane gradnje in prve zakone, ki so to odredjali na slovenskih tleh. Kasneje smo predstavili zakone, predpise in uredbe, ki danes predstavljajo temelj kontrolirane gradnje. Z njimi odredjamo oz. realiziramo prostorske ureditve. Podrobno smo si pogledali Zakon o graditvi objektov (ZGO), ki predpisuje informacije, ki morajo biti zapisane v gradbenem dovoljenju in se morajo priložiti zahtevku za gradbeno dovoljenje. Spoznali smo tudi Zakon o urejanju prostora (ZUreP), že iz samega imena zakona vidimo, da z njim urejamo prostor, gre za odredjanje prostorskega načrtovanja in tako prešli na Pravilnik o projektni dokumentaciji, v kateri je zapisano vse o dokumentaciji, potrebnih elaboratih, izjavah, soglasjih, ki so potrebni za projekt.

Za lažje razumevanje Vodilne mape smo obširno opisali projekt pridobivanja gradbenega dovoljenja, saj je Vodilna mapa del tega projekta. Da bi dobili tudi predstavo in širino pridobitve gradbenega dovoljenja in zakaj so vse opisane predhodne informacije pomembne za gradbeno dovoljenje, smo podrobno opisali in primerjali prakso dveh evropskih držav, Italije in Nemčije.

Ugotovili smo, da je v Italiji podoben način pridobivanja gradbenega dovoljenja kot v Sloveniji, vendar vseeno manj kompleksen. Gradbeno dovoljenje je potrebno za vse vrste gradenj, razen za vzdrževalna dela. Strokovni delavec, ki prevzame vlogo odgovornega za izdajo gradbenega dovoljenja ima čas šestdeset dni, da izda gradbeno dovoljenje ali pa zahteva dopolnitev. Gradbeno dovoljenje stopi v veljavo trideset dni po izdajanju. Nato ima investitor čas enega leta, da prične z gradnjo in tri leta, da gradnjo zaključi.

Kot smo povedali, postopek pridobitve gradbenega dovoljenja v Nemčiji naj ne bi bil daljši od treh mesecev. Potreben je za vse novo gradnje, ker pa je Nemčija zvezna dežela, so lahko velike

razlike za gradbena dovoljenja med posameznimi zveznimi deželami. Gradbeno dovoljenje ima veljavo dveh let in če v tem času investitor ne prične z gradnjo, dovoljenje poteče.

V Sloveniji pa pri oddaji vloge, potrebujemo ogromno informacij; kot so parcelna številka, katastrska občina, podatke o vrsti zemljišča ter dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ugotovili smo, da je potrebno vlogo skupaj s plačilom komunalnega prispevka in projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, vložiti na upravni enoti pristojni za naš projekt. Če je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki vsebuje tudi vodilno mapo, ki smo jo zelo podrobno opisali, narejen tako kot zahteva Pravilnik o projektni dokumentaciji in so pridobljena vsa soglasja, ne bi smelo biti težav s pridobitvijo gradbenega dovoljenja v čim krajšem času. Ta čas določa zakon in je trideset dni. Moramo pa poudariti, da to drži samo, če je vloga popolna.

Zapišemo lahko, da zakonodaja na gradbenem področju kljub spremembam ne more in ne bo nikoli dobra za vse udeležence v gradnji. Velikokrat se ljudje ne zavedajo, kako pomembno je, da se držimo zakonov, ki odrejajo, urejajo in določajo naš bivalni prostor. Bilo bi neznosno, če bi lahko gradili brez zadržkov in brez nekaterih omejitev.

Ugotavljamo pa tudi, da čeprav ima Slovenija vse zgoraj omenjene zakone, še vedno prevečkrat prihaja do črnih gradenj. In tukaj se je smiselno tudi vprašati, zakaj oziroma ali te gradnje niso kaznovane.

Potruditi bi se morali vsi udeleženci, tako v gradnji kot pri urejanju birokracije. Na upravnih enotah bi moral biti zaposlen bolj strokoven kader, ki bi znal tolmačiti zakone in predpise, zapisane za gradnjo, tako da ne bi prišlo do različne upravne prakse. Enako velja tudi za vse strokovnjake, ki so kakorkoli povezani s projektom. Zaradi njihove površnosti in neprofesionalnosti prihaja do nepopolnih vlog in posledično do dopolnitev in zavlačevanja.

V zadnjem poglavju smo ugotovili oziroma prišli do zaključkov, ki nam omogočajo hitrejši in kakovostnejši postopek pridobitve gradbenega dovoljenja, posledica tega pa je med drugim tudi dobro narejena Vodilna mapa.

Za obravnavano temo diplomskega dela sem se odločila, ker sem ugotovila, da veliko ljudi gre v gradnjo nepripravljenih. Ne zavedajo se, da je potrebnega veliko dela; s tem imam v mislih pridobitev soglasij in informacij, ki jih je treba pridobiti pred gradnjo, da ne pride do nepotrebnih zapletov. Upam, sem bralcu pomagala in mu predstavila vodilno mapo dovolj široko in enostavno, da bodo lahko informacije koristne.

8 VIRI, LITERATURA

- Dvornik Perhavec, D. (2016). *Učinkovitejše načrtovanje projektov obnove zgodovinskih objektov z integracijo tehnologij za upravljanje znanja*. Maribor: FGPA-Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo.
- ISTAT, *Permessi di costruire*. (2017). Pridobljeno 15. junij 2017 iz <https://www.istat.it/it/archivio/permessi+di+costruire>
- Ministrstvo za javno upravo, eUprava. (2017). Pridobljeno 6. junij 2017 iz Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja: <https://e-uprava.gov.si/podrocja/vloge/vloga.html?id=1337>
- Ministrstvo za okolje in prostor, ZUrep. (b.d.). Pridobljeno 24. Maj 2017 iz Temeljna določila: www.mop.gov.si/fileadmin/mop.gov.si/pageuploads/osnutki/zurep.docx
- MOP. (2002). ZGO-1. Pridobljeno 24. maj 2017 iz Neuradno prečiščeno besedilo: http://www.gu.gov.si/si/zakonodaja_in_dokumenti/drugi_predpisi/zakon_o_graditvi_objektov/
- Ur.l RS, št.95/07; 5.člen. (2007). Pridobljeno iz Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka str.12943: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2007-01-4748?sop=2007-01-4748>
- Ur.l. RS, št.106/10, ZUT-I str.4638. (2016). Pridobljeno 6. junij 2017 iz Taksna tarifa: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/126346>
- Ur.l.RS, št.27/2016; Zakon o kmetijskih zemljiščih 3.člen. (8. april 2016). Pridobljeno 10. junij 2017 iz Zakon o kmetijskih zemljiščih: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlid=20161075>
- Ur.l.RS, št.55/08; Pravilnik o projektni dokumentaciji. (4. junij 2008). Pridobljeno 11. junij 2017 iz Pravilnik o projektni dokumentaciji: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/86836>
- Ur.l.RS, št.110/02, ZGO-1. (10. december 2002). Pridobljeno 11. junij 2017 iz Zakon o graditvi objektov: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlid=2002110&stevilka=5387>
- Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007. (22. 10 2007 B). Pridobljeno junij 2017 iz PUP-Občina Hajdina; 18.člen: <http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=61108&obcina=HAJDINA>

Uradni list RS, št.110/02, ZGO-1. (2002). Ljubljana. Pridobljeno 24. maj 2017 iz Zakon o graditvi objektov: <https://zakonodaja.com/zakon/zgo-1>

Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007. (22. 10 2007 A). Pridobljeno junij 2017 iz PUP-Občina Hajdina, 17.člen:
<http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=61108&obcina=HAJDINA>

Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007. (22. 10 2007 D). Pridobljeno junij 2017 iz PUP-Občina Hajdina; 40.člen:
<http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=61108&obcina=HAJDINA>

Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007. (22. 10 2007 E). Pridobljeno junij 2017 iz PUP-Občina Hajdina; 25.člen:
<http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=61108&obcina=HAJDINA>

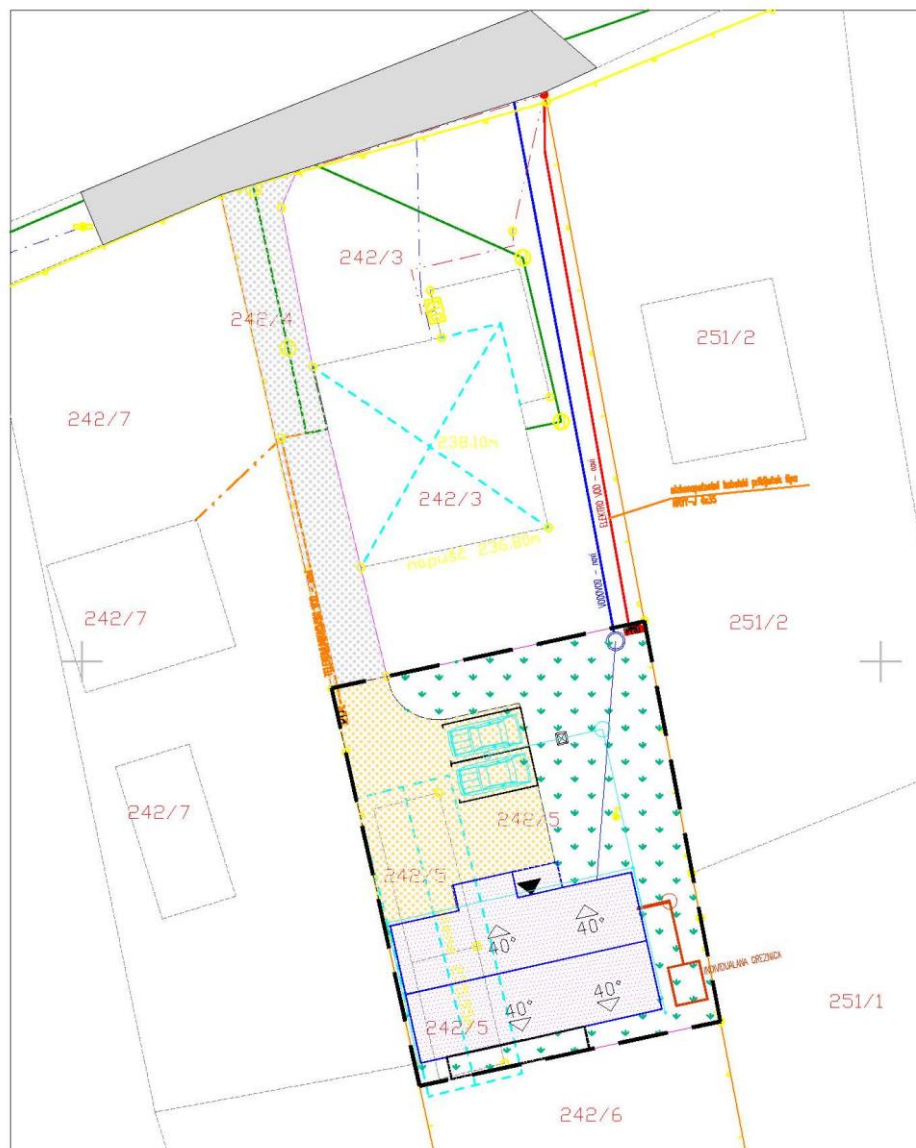
Uradno glasilo slovenskih občin št.27/2007. (22. 10 2007 C). Pridobljeno junij 2017 iz PUP-Občina Hajdina; 16.člen:
<http://www.rpls.si/Predpis.aspx?id=61108&obcina=HAJDINA>

ZAPS-Vzorec vodilne mape. (b.d.). Pridobljeno 12. junij 2017 iz Vzorec vodilne mape:
http://www.zaps.si/img/admin/file/ZAPS%20vzorec%20vodilna%20mapa%2009_12_2012.pdf

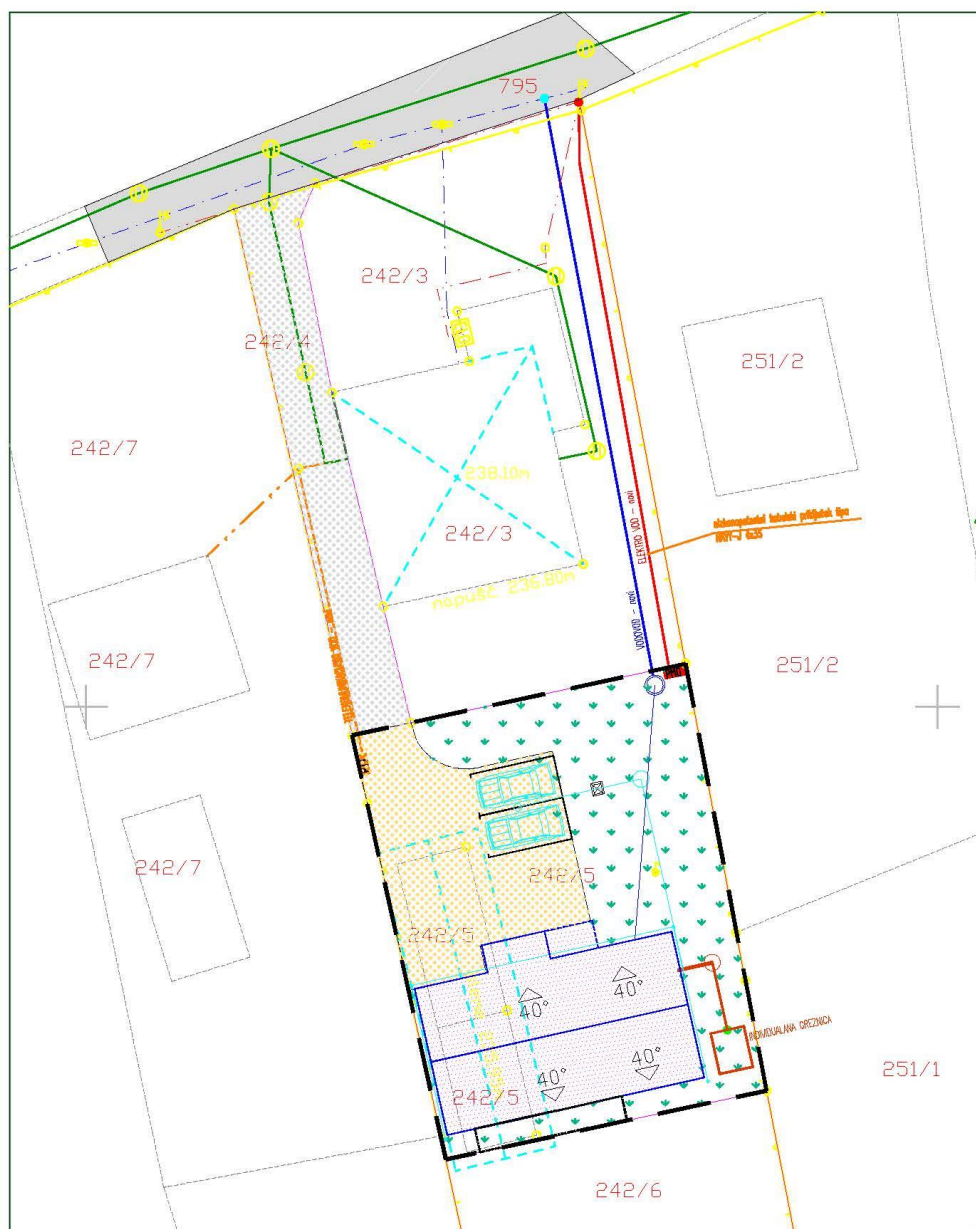
Zemljarič, M. (16. maj 2016). *Štajerski Tednik*. Pridobljeno 10. junij 2017 iz Pri plačilu komunalnega prispevka med občinami 500-odstotne razlike:
<https://www.tednik.si/tednik/389-pri-placilu-komunalnega-prispevka-med-obcinami-500-odstotne-razlike>

8 PRILOGE

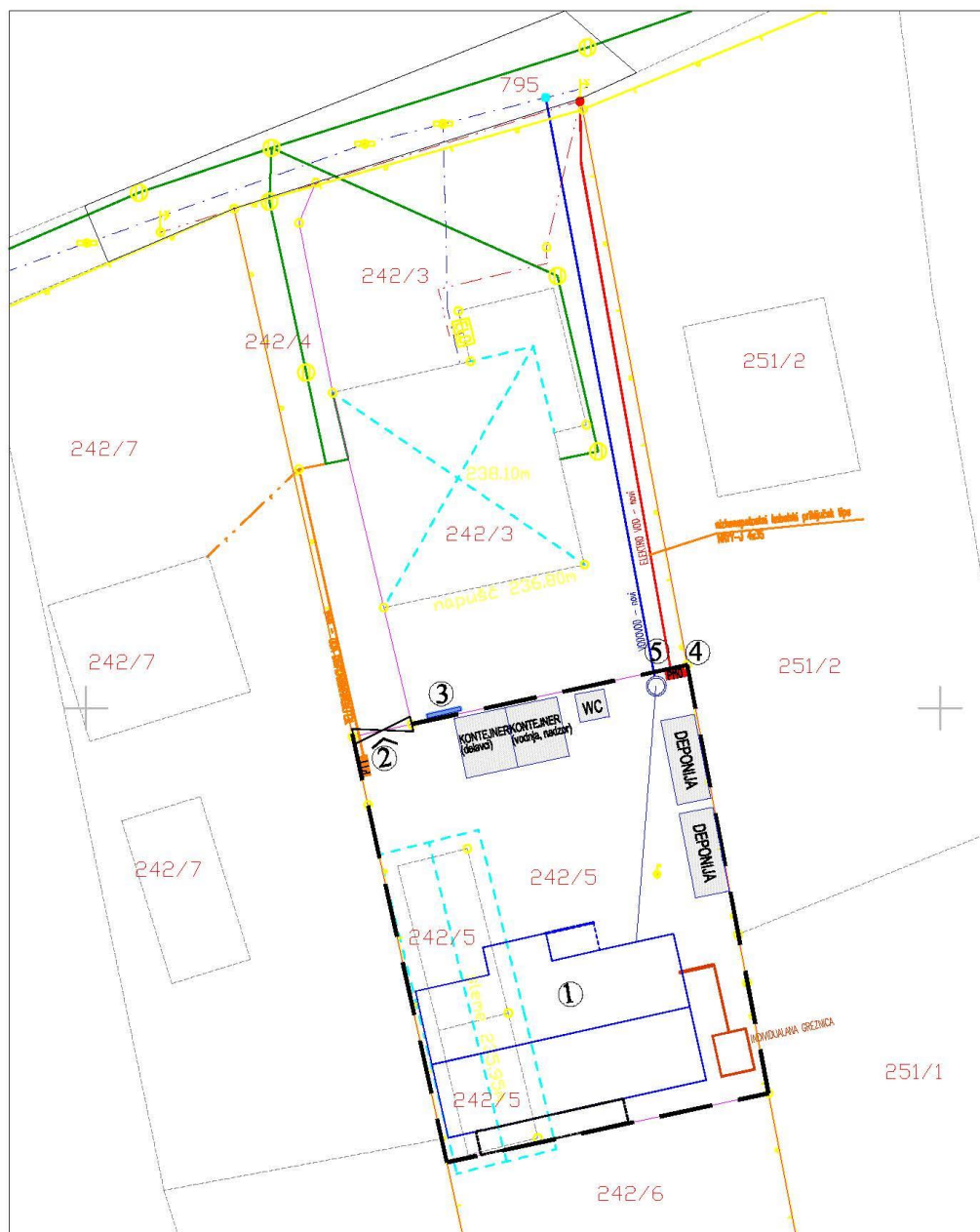
Priloga 1: Zunanja ureditev



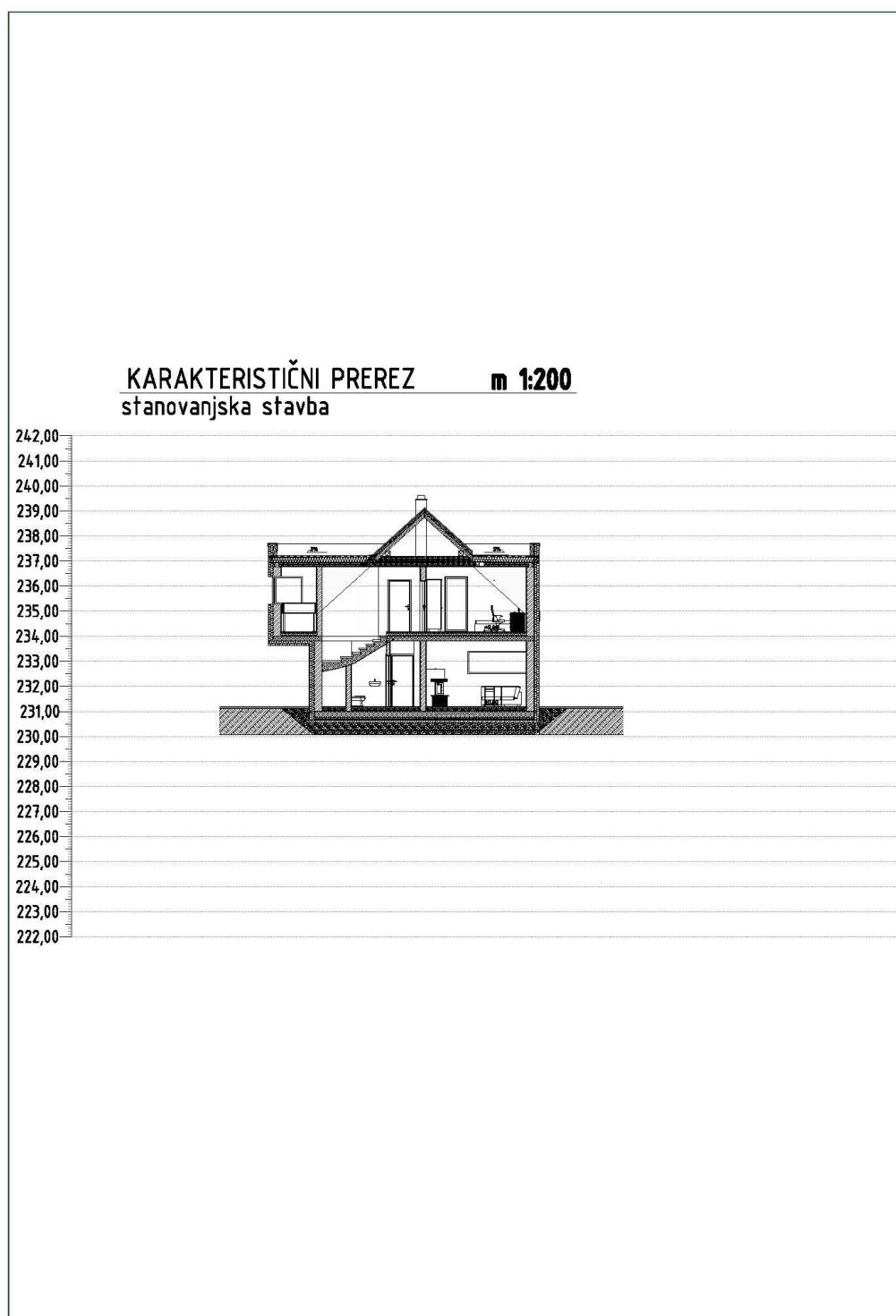
Priloga 2: Prikaz priključkov na infrastrukturo



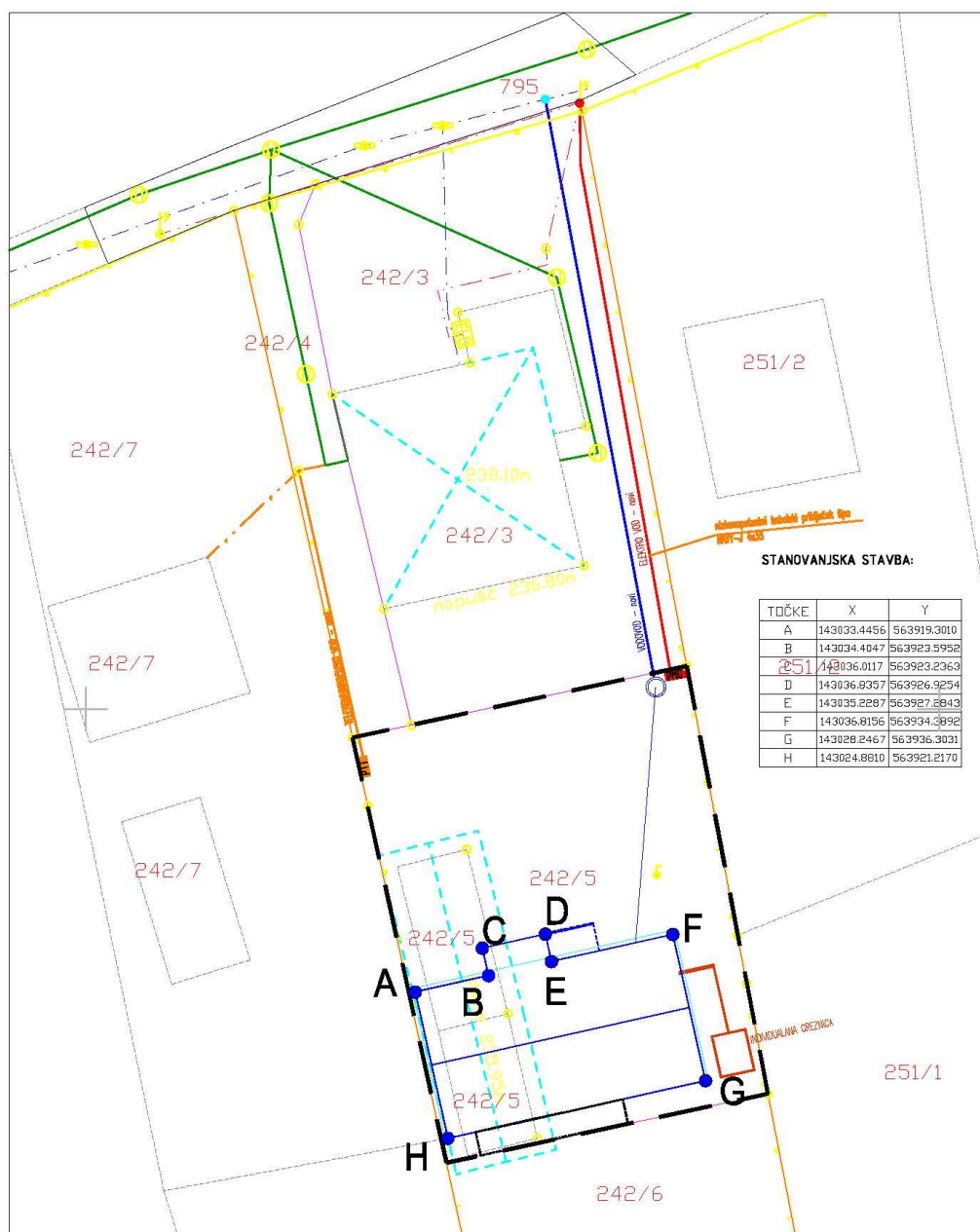
Priloga 3: Prikaz območja gradbišča



Priloga 4: Karakteristični prerez



Priloga 5: Elementi za zakoličenje



Priloga 6: Lega objekta na zemljišču

