

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,
MARIBOR

DIPLOMSKO DELO

POMEMBNOST IZBIRE LOKACIJE ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA TER S TEM GRADNJE STANOVANJSKEGA OBJEKTA

Kandidatka: Tatjana Godec

Študentka izrednega študija

Številka indeksa: 11190122851

Program: gradbeništvo

Mentor: mag. Branislav RAJIĆ, univ.dipl.arh.

Maribor, december 2012

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Tatjana Godec, z vpisno številko 11190122851, sem avtorica diplomske naloge z naslovom

POMEMBNOST IZBIRE LOKACIJE ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA TER S TEM GRADNJE STANOVANJSKEGA OBJEKTA

Ki sem ga napisala pod mentorstvom mag. RAIĆ Branislava, univ.dipl.arh.

S svojim podpisom izjavljam, da;

- je predložena diplomska naloga 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;
- se zavedam, da je plagiatorstvo-predstavljanje tujih del oz. misli kot moje lastne-kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah, UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia z njenimi pravili;
- skladno z 32.členom ZASP dovoljujem VSŠ Academia objavo diplomskega dela na spletnem portalu šole

Maribor, december 2012

Podpis študentke:

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorju g.mag. Rajić Branislavu, univ.dipl.arh. za pomoč in podporo pri izdelavi diplomskega dela, vsem zaposlenim na šoli za njihov trud in razumevanje.

Posebej velja zahvala gospe Mirjani Ivanuši Bezjak za moralno vzpodbudo tekom celega študija.

Hvala prof. Anji Tikvič za lektoriranje diplomske naloge.

Nenazadnje hvala mojim najdražjim, ki so mi ves čas študija trdno stali ob strani, me vzpodbujali ter moralno podpirali.

POVZETEK

Stanovanjska gradnja je v Sloveniji še vedno najbolj razširjena gradnja v lastni režiji. Imeti svojo hišo je želja veliko ljudi. Kako in kje začeti, kje kupiti zemljišče, kako se lotiti stvari na pravi način, da od ideje do realizacije gradnje preteče čim manj časa ter z manj stroški, je problem večine bodočih investorjev. Ob poplavi predpisov in postopkov se mora marsikateri potencialni investor spopasti z nemalo ovirami, birokratskimi postopki in stroški, kar lahko upočasni pridobitev gradbenega dovoljenja ali celo prepreči gradnjo. Problem so prostorski načrti, ki poleg zagotavljanja reda med okoljem in življenjem v njem pri realizaciji svoje ideje omejujejo posameznika kot investitorja, pa tudi projektanta.

Obljubljena poenostavitev postopka pridobitve gradbenega dovoljenja se v praksi nekako ni uresničila, zato v svojem delu opišem postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za stanovanjsko gradnjo. Ob tem predpostavljam, čemu se je v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ter posledično pri gradnji možno izogniti, če izberemo zemljišče, ki je najmanj obremenjeno ter izberemo idejo o objektu, ki sovпада s sicer pretežno zastarelimi prostorskimi akti.

Ključne besede: lokacija, gradbeno dovoljenje, graditev, projektna dokumentacija, soglasja, zakonodaja, investitor

ABSTRACT

THE IMPORTANCE OF THE LOCATION FOR OBTAINING THE CONSTRUCTION PERMISSION AND FOR THE CONSTRUCTION OF A HOUSE BUILDING

Building construction remains the most common type of construction for individual investors in Slovenia. Many people wish to have their own house. The problems which the investors face are: how and where to begin, where to buy the land, how to manage things in the right way in order to waste as little time and expenses as possible from the idea to the actual construction. In the flooding of regulations and procedures many potential investors deal with several obstacles, bureaucracy procedures and expenses, which may slow them down in obtaining the construction permission or even prevent them to build. Especially spatial planning acts are problematic because even though they enable order in the environment and life, they also restrict the individual in realizing his idea – whether the investor or the project manager.

The promised simplified procedure of obtaining the construction permission did not fulfill in practice therefore the thesis describes the actual procedure of obtaining the construction permission. It also assumes which aspects are possible to be avoided in the procedure if we choose the least problematic land and the idea which is compatible with the (usually out-of-date) spatial planning acts.

Key words: location, construction permission, construction, project documentation, consent, legislation, investor

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	7
1.1	Opredelitev obravnavane zadeve.....	7
1.1	Namen in cilji diplomskega dela	8
1.2.1	<i>Namen diplomskega dela</i>	8
1.2.2	<i>Cilji diplomskega dela</i>	8
1.3	Osnovne trditve diplomskega dela	8
1.3.1	<i>Predpostavke in omejitve</i>	9
1.3.2	<i>Predvidene metode izdelave naloge</i>	9
2	POSTOPEK PRED PRIDOBIVANJEM PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	10
2.1	Lokacijska informacija, potrdilo o namenski rabi zemljišča.....	10
2.2	Vpogledi v prostorski informacijski sistem.....	11
2.3	Podatki iz portala geodetskih baz	12
2.4	Informacijski sistem e-Sodstvo	13
2.5	Pridobivanje informacij pri pristojni Upravni enoti	13
3	PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA	15
3.1	Vodilna mapa.....	15
3.1.1	<i>Soglasja</i>	16
3.1.2	<i>Načrti</i>	17
4	GRADBENO DOVOLJENJE	19
4.1	Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja.....	19
4.2	Obvezne priloge zahtevi	19
4.3	Druga dokazila po posebnih predpisih in zakonih	19
5	UPRAVNI POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	20
5.1	Ugotavljanje popolnosti vloge.....	21
5.2	Ugotavljanje izkazane pravice graditi	21
5.3	Preverjanje skladnosti PGD s prostorskim aktom	23
5.3.1	<i>Popolnost PGD</i>	23
5.3.2	<i>Namembnost</i>	24
5.3.3	<i>Lega</i>	24
5.3.4	<i>Minimalna komunalna oskrba</i>	25
5.3.5	<i>Način izvedbe</i>	26
5.3.5	<i>Upoštevanje skladnosti po posebnih predpisih (varstvo okolja, kulturna dediščina, ohranjanje narave)</i>	27
5.3.5.1	<i>Kulturna dediščina</i>	28
5.3.5.2	<i>Narava</i>	28
5.4	Ugotavljanje pravnega interesa	30
5.5	Preverjanje plačanih dajatev in prispevkov po posebnih predpisih.....	31
5.6	Odmera nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča.....	33
6	ZAKLJUČEK	34
7	SEZNAM UPORABLJENE LITERATURE IN VIROV	35
7.1	Literatura	35
7.2	Viri.....	35
7.3	Internetni viri	36

1 UVOD

1.1 *Opredelitev obravnavane zadeve*

Imeti lastno hišo je želja večine Slovencev. Kot referent za gradbene zadeve sem v času opravljanja svojega dela ugotovila, da si večina investorjev v želji imeti lastno hišo najprej zamisli videz hiše, nato poišče lokacijo parcele, nato pa začne razmišljati o dovoljenjih in dokumentaciji, ne vedoč, da je izbira lokacije še kako pomembna za pridobitev dovoljenja za gradnjo želenega objekta, tako iz finančnega vidika, kakor tudi časa pridobitve dovoljenja za gradnjo. Nemalokrat se zgodi, da investitorji pridobijo projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, katerega sestavni del so vsa pridobljena soglasja, pa kljub temu upravni organ njihovo zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zavrne. Omejila sem se predvsem na investitorje stanovanjske gradnje z ozirom na to, da je pri nas stanovanjska gradnja enostanovanjskih stavb še vedno v največji meri investicija v lastni režiji; zajela pa sem območje štirih občin, ki se razlikujejo v več predpisih.

Investitorji zaradi nenehnih sprememb zakonodaje sploh ne vedo, kje, pri kateri instituciji ali organu naj začnejo z informacijami o postopkih pridobivanja dokumentacije za gradnjo. Zaradi neznanja se investitorji včasih odločijo za lokacijo ali vrsto gradnje, ki pomeni dalj časa trajajoč postopek ali celo zavrnitev zahteve za izdajo dovoljenja za gradnjo. Pridobitev ustrezne dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja je postopek, ki zahteva široko znanje predpisov, predvsem pa veliko energije, potrebne za sprotno reševanje vseh zahtev, pogojev, ki izvirajo iz predpisov, plačevanja dajatev po posebnih predpisih. S tem je tudi postopek dražji, za katerega pa ni nujno, da tudi daje investitorjem več pravne in strokovne podlage.

Ker je medijsko informiranje o pridobivanju gradbenega dovoljenja omejeno v pretežni meri zgolj na izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem organu, ne pa tudi na vrsto potrebnih soglasij, dokazov in drugih postopkov, ki se zahtevajo, še preden investitor poda zahtevo za gradbeno dovoljenje, ali pa se slednje zahteva v samem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, sem se odločila, da v svoji diplomski nalogi prikažem in dokažem pravilnost pristopa pridobivanja ustrezne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za različne vrste in lokacije stanovanjskih gradenj.

1.1 Namen in cilji diplomskega dela

1.2.1 Namen diplomskega dela

Namen naloge je investitorjem podati širšo informacijo o potrebnih postopkih pred pridobitvijo dokumentacije, ki je potrebna za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer še pred odločitvijo o izbiri lokacije in vrsti gradnje.

Investitorje je treba tudi opozoriti na pomembnost odločanja o pravilni izbiri izdelovalca ustrezne projektne dokumentacije in o pomembnosti izbire lokacije.

Prav tako je treba investitorje poučiti o pravilni oziroma smiselni izbiri pooblaščenca za pridobivanje ustrezne dokumentacije.

1.2.2 Cilji diplomskega dela

Cilj diplomske naloge je prikazati različnost aktivnosti in časa trajanja pridobivanja soglasij in mnenj pred pridobitvijo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter razlike glede višine obveznih dajatev in prispevkov po posebnih predpisih v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, glede na različno izbrane lokacije – ob čemer se omejim na štiri občine, nad katerimi ima pristojnost Upravna enota Ptuj.

1.3 Osnovne trditve diplomskega dela

Glede na izkušnje, zakonodajo in poznavanje problema trdim, da je, preden izberemo lokacijo željene gradnje in idejno zasnovo projekta, potrebno poznati vse pogoje iz prostorskega akta ter pogoje, ki jih določa pristojna lokalna skupnost ali posebni predpisi za uresničitev; od ideje do pridobitve gradbenega dovoljenja pa je smiselno izbrati pooblaščenca za urejanje vse dokumentacije.

1.3.1 Predpostavke in omejitve

Pri pisanju (izdelavi) diplomske naloge bom uporabila splošno znano veljavno zakonodajo s področja graditve objektov, prostorskega načrtovanja, veljavno zakonodajo, ki je v povezavi z zakonom o graditvi objektov, podzakonskih predpisov ter domačo strokovno literaturo.

Pri izdelavi diplomske naloge se omejujem le na območje štirih občin (lokalnih skupnosti) ob predpostavki, da imajo na svojem območju različen teren, različne prostorske akte ter druge posebne predpise, katerih pogoje je treba upoštevati pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

1.3.2 Predvidene metode izdelave naloge

Moje diplomsko delo temelji na osnovi obstoječe zakonodaje s področja gradbenih zadev in zakonov, ki se v določenih členih uporabljajo v zvezi z gradnjo objektov, iz prostorskega načrtovanja, varstva okolja, varstva narave, varstva kulturne dediščine, zakonodaje po posebnih predpisih, upravnih postopkov ter stvarno pravnih predpisov, predvsem pa delo temelji na osnovi večletnih izkušenj pri delu, splošnega znanja ter poznavanja lokalno veljavnih predpisov in sprotih navodil pristojnih resornih organov in organizacij.

Glede na navedeno bo moja naloga predvsem teoretična, s spremembo vrste zakonodaje (gradbene, prostorske, okoljske ali upravne) pa ne bo več v enaki meri aktualna.

2 POSTOPEK PRED PRIDOBIVANJEM PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

2.1 Lokacijska informacija, potrdilo o namenski rabi zemljišča

Tako lokacijska informacija kot tudi potrdilo o namenski rabi zemljišča ima značaj potrdila iz uradne evidence (Zakon o prostorskem načrtovanju /ZPNačrt/Ur.l. RS št. 33/2007, Ur.l. RS št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A).

Čeprav pridobitev lokacijske informacije ni več obvezna v postopkih pridobivanja gradbenega dovoljenja oziroma pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pa vsebina le-te predstavlja pomemben vir informacij za lastnike zemljišč oziroma za investitorje ter projektante. Lokacijsko informacijo ali potrdilo o namenski rabi zemljišča izda krajevno pristojna občinska uprava. Zahtevo za izdajo lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi zemljišča lahko vloži vsaka pravna ali fizična oseba. Lastništvo zemljišča ni pogoj za pridobitev lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi zemljišča.. Praviloma se izda ena lokacijska informacija za posamezno zemljiško parcelo oziroma za vsak posamezen objekt, ki stoji na eni zemljiški parceli. Eno lokacijsko informacijo za več parcel se izda le v primerih, če se zahteva nanaša na parcele, ki ležijo v območju iste namenske rabe, za katera veljajo enaka merila in pogoji za urejanje prostora in graditev oziroma ležijo v območju, ki se ureja z enim samim izvedbenim prostorskim aktom.

Lokacijska informacija vsebuje sledeče vsebine:

- podatke o vrsti nameravane gradnje,
- podatke o zemljišču, kjer se namerava objekt zgraditi,
- podatke o veljavnih prostorskih aktih na območju nameravane gradnje in povzete vsebine teh prostorskih aktov,
- podatke o namenski rabi prostora za konkretno zemljišče,
- podatke o območjih varovanj in omejitev za konkretno zemljišče,
- podatke o vrstah dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del za konkretno zemljišče,
- merila in pogoje za graditev objektov in izvedbo drugih del,

- merila in pogoje za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture,
- vrste prostorskih ukrepov za konkretno zemljišče,
- podatke v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov,
- kopijo kartografskega dela veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

Eno lokacijsko informacijo za več parcel se izda le v primerih, če se zahteva nanaša na:

- parcele, ki ležijo v območju iste namenske rabe, za katera veljajo enaka merila in pogoji za urejanje prostora in graditev, oziroma ležijo v območju, ki se ureja z enim samim izvedbenim prostorskim aktom;
- objekt, ki stoji na več zemljiških parcelah in te izpolnjujejo pogoj iz prejšnje alineje.

Kadar se zahteva nanaša na več objektov, se ne glede na število zemljiških parcel, na katerih stojijo ti objekti, izda ločena lokacijske informacija za vsak objekt.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje:

- podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt,
- podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora.

Iz vsebin navedenih dokumentov sicer izhajajo ogromno podatkov o zemljiški parceli, ki nas zanima, pa vendar je za razumevanje posameznih navedb potrebno veliko znanja o prostoru, podrobnejših določbah prostorskih aktov ter poznavanja zakonskih določil v zvezi z varovanji in omejitvami. Velja pa tudi pripomniti, da pri lokacijski informaciji velja načelo zaupanja, saj se nemalokrat zgodi, da ne vsebuje vseh potrebnih podatkov, še posebej v zvezi z omejitvami in varovalnim režimom.

2.2 Vpogledi v prostorski informacijski sistem

Podatke o namenski rabi zemljišč lahko pridobimo tudi preko spleta. Zakon o prostorskem načrtovanju iz leta 2007 je za opravljanje nalog države in spremljanje nalog občin na področju

urejanja prostora, vključno s pripravo in sprejemom prostorskih aktov države in občin, ter spremljanjem stanja prostora ter za omogočanje javnosti, da se seznani s stanjem v prostoru. Preko pristojnega ministrstva je tako zagotovljeno vodenje in vzdrževanje prostorskega informacijskega sistema. Prostorski informacijski sistem vsebuje podatke o dejanskem stanju v prostoru na osnovi evidentiranja nepremičnin, vključno s podatki o omrežjih in objektih gospodarske javne infrastrukture; podatke o pravnem stanju v prostoru na osnovi prostorskih aktov vključno z namensko rabo prostora; podatke o drugih pravnih režimih, ki se nanašajo na varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim; podatke o vrednotenju, vplivih in omejitvah kulturne dediščine in ohranjanja narave v prostoru, ki se vodijo na podlagi predpisov o varstvu kulturne dediščine in ohranjanja narave; podatke iz upravnih aktov, ki se nanašajo na gradnje. Prostorski informacijski sistem občin - PISO je spletni pregled zbirk občinskih in državnih prostorskih vsebin, kot so prostorski plan, komunalni kataster, cestna infrastruktura, turistične karte, zemljiški kataster, kataster stavb, ortofoto, poslovni subjekti ipd. Te vsebine so s pomočjo pregledovalnika na voljo v vpogled tudi občanom in podjetjem (javni dostop). Vse, kar potrebujemo za uporabo, je običajni osebni računalnik in internetno povezavo, velja pa omeniti, da še niso vključene vse občine.

2.3 Podatki iz portala geodetskih baz

Atlas okolja je spletna storitev, ki nam z uporabo spletnega brskalnika omogoča vpogled v prostorske podatke preko interneta. Z njegovo pomočjo Agencija RS za okolje (ARSO) omogoča vpogled v okoljske prostorske vsebine najširšemu krogu uporabnikov.

Z geografskim prikazovanjem in prostorskimi poizvedbami dobimo odgovore na vprašanja o položaju določenega pojava v prostoru, kje leži in kakšen je njegov odnos do ostalih elementov.

S pomočjo lokacijske poizvedbe in preseka slojev dobimo informacije, kot so koordinata položaja, parcelna številka, ali je lokacija v ekološko pomembnem oziroma zavarovanem območju, kakšne so lastnosti tega območja, ali so v bližini vodni viri, kakšne so hidrogeološke značilnosti itd. Prikaz z označeno lokacijo lahko natisnemo na tiskalnik ali pa

ga skupaj s komentarjem, kaj se na tej lokaciji nahaja oziroma se je zgodilo, pošljemo po elektronski pošti sodelavcu, stranki, uradni osebi ... Če želimo izvedeti, kaj se nahaja na neki lokaciji, je potrebno imeti vključene izbrane sloje za potrebe poizvedovanja.

S pomočjo podatkov iz portala geodetskih baz dobimo tudi podatke o površini in boniteti zemljišča – slednje lahko povzamemo iz evidence GERK (grafične enote rabe zemljišč kmetijskih gospodarstev). Na podlagi podatkov po GERK se ugotavlja, ali se na zadevnem zemljišču odmerja nadomestilo za plačilo spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Kataster komunalnih naprav je tehnična evidenca o komunalnih napravah in objektih. Za kataster komunalnih naprav velja v Republiki Sloveniji enoten sistem, ki je določen z Zakonom o katastru komunalnih naprav – ZKKN (Ur. list SRS, št. 26-286/74, SRS 29-1/74 (popravek), SRS 42-1869/86 (spremembe)), in enotni tehnični normativi, določeni na njegovi podlagi. V katastru komunalnih naprav se evidentirajo podatki o podzemnem, površinskem in nadzemnem omrežju vodovoda, kanalizacije, plina, tekočih goriv, elektrike, javne razsvetljave, telefona, telegrafa in toplovoda s pripadajočimi objekti, ter podatki o ulicah, javnih cestah in trgih z njihovo opremljenostjo, o podzemnih in nadzemnih cisternah, ki vsebujejo zdravju škodljive snovi. Ob navedenem pa velja pripomniti, da je ta kataster še vedno zelo pomanjkljiv, odvisno od posamezne občine oziroma upravljalca posameznega omrežja.

2.4 Informacijski sistem e-Sodstvo

Informacijski sistem e-Sodstvo omogoča vpogled v elektronsko bazo zemljiške knjige tudi zunanjim uporabnikom. S tem lahko preverimo zemljiško stanje sleherne parcele z vpisanimi omejitvami, s podatki o izvedenih pravicah in zaznambah ter morebitnih plombah.

2.5 Pridobivanje informacij pri pristojni Upravni enoti

Z vsemi do sedaj naštetimi možnostmi pridobivanja informacij o nekem zemljišču pa brez potrebnega znanja o poznavanju predpisov s področja prostora in okolja, poznavanja tekstualnih delov prostorskih aktov ter drugih znanj ne moremo biti povsem prepričani, da

bomo lahko na zemljišču, ki nam je interesantno, realizirali svojo idejo objekta. Lahko se zgodi, da lokacijska informacija ne vsebuje vseh podatkov o zemljišču ter omejitvah v zvezi z varovanjem, da nismo pridobili vseh potrebnih podatkov, potrebnih za izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in pridobitev soglasij.

Investitorji se lahko poslužujejo tudi možnosti tako imenovane informacije javnega značaja.

Informacija javnega značaja je informacija, ki izvira iz delovnega področja organa, nahaja pa se v obliki dokumenta, zadeve, dosjeja, registra, evidence ali dokumentarnega gradiva, ki ga je organ izdelal sam, v sodelovanju z drugim organom ali pridobil od drugih oseb.

Informacije javnega značaja so prosto dostopne pravnim in fizičnim osebam (zakon jih enotno imenuje prosilci). Prosilci imajo tako pravico zahtevati od določenega organa, ki po njihovem mnenju razpolaga z informacijo, ki jo želijo, da jim informacijo posreduje. Organi, ki so dolžni prosilcem omogočiti prost dostop do informacij javnega značaja pa so državni organi, organi lokalnih skupnosti, javne agencije, javni skladi in druge osebe javnega prava ter nosilci javnih pooblastil in izvajalci javnih služb (v nadaljnjem besedilu: organ).

Kakšni so pogoji za gradnjo na določeno izbranem zemljišču ter izvedbi objekta na taistem zemljišču lahko poizvemo pri pristojni upravni enoti.

3 PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

Vsebina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) je določena s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. list RS, št. 55/2008). Projekt sestavljajo po zaporedju vodilna mapa, načrti in elaborati, s citiranim pravilnikom pa je določena še podrobnejša vsebina posameznih sestavin PGD.

3.1 Vodilna mapa

Vodilna mapa mora na naslovni strani vsebovati podatke o investitorju, objektu, vrsti projektne dokumentacije, namen gradnje, naziv projektanta, odgovornega vodjo projekta, številko projekta in datum izdelave ter v nadaljevanju kazalo vsebine vodilne mape, ki navaja vsebino projekta, splošne podatke o objektu in soglasjih, podatke o izdelovalcih projekta, izjavo odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (OVP) o usklajenosti načrtov, o pridobljenih soglasjih in upoštevanju bistvenih zahtev pri gradnji, lokacijske podatke, izkaze, kopije pridobljenih soglasij ter soglasij za priključitev. Lokacijski podatki so 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, prikazujejo se značilni prerezi in profili objekta, grafični prikaz priključkov na infrastrukturo in grafični prikaz prometne in zunanje ureditve, opis pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico, elemente za zakoličenje, grafični prikaz območja gradbišča. Zakon o graditvi objektov (ZGO) zahteva, da se posamezne priloge izdelajo v digitalni obliki. Grafični prikazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdelajo na geodetskem načrtu. Z izkazi se v vodilni mapi dokazuje izpolnjevanje bistvenih zahtev. Za stavbe je treba predložiti predvsem izkaz požarne varnosti stavbe, izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe in izkaz toplotnih karakteristik stavbe.

Vodilna mapa je predpisana zbirka dokumentov, s katerimi se dokazuje usklajenost projektnih rešitev s prostorskimi akti, izpolnjevanje bistvenih zahtev gradnje. Tu so podane izjave o odgovornosti in pregled celotnega projekta. Največji pomen ima vodilna mapa pri upravnem postopku.

S pregledom vodilne mape se v upravnem postopku ugotavlja, ali ima PGD vse predpisane sestavne dele, kot jih določa Zakon o graditvi objektov ter podrejeno Pravilnik o projektni dokumentaciji.

3.1.1 Soglasja

Soglasja v skladu z določbami ZGO so tretirana kot soglasja soglasodajalcev v skladu z ZGO ter drugimi predpisi, soglasja zaradi gradnje v območjih varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture ter soglasja zaradi varstvenega režima, ki velja na varovanih območjih oziroma nepremičninah, določenih s posebnimi predpisi.

Nabor potrebnih soglasij je odvisen glede na izbrano zemljišče in območja varovanja ter od vrste priključevanja na gospodarsko infrastrukturo.

Seznam soglasodajalcev v skladu z ZGO in drugimi predpisi je objavljen na spletnih straneh Ministrstva, pristojnega za prostorske in gradbene zadeve, navedeni pa so v 206. členu ZGO. Roki za izdajo projektnih pogojev s strani pristojnih soglasodajalcev je 10 dni oz. v varovanih območjih 15 dni, za izdajo soglasja za stanovanjske hiše velja rok za izdajo 10 dni, v območju varovanja največ 30 dni.

Zaradi gradnje v območjih varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture, ki so določena s posebnimi predpisi, predpisujejo tudi obvezno pridobitev soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja pristojnega soglasodajalca oziroma upravljalca posameznega medija. Pred začetkom izdelovanja projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se lahko pridobi projektne pogoje pristojnega soglasodajalca. Če se nameravana gradnja priključi na objekte, ki zagotavljajo minimalno komunalno oskrbo, oziroma če se zaradi gradnje spremeni kapaciteta obstoječih priključkov, je treba pridobiti soglasje za priključitev na podlagi idejne zasnove ali idejnega projekta. Namesto soglasja za priključitev se lahko pridobi soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Soglasje za priključitev so (po 2. členu točke 5.5.3 ZGO) pogoji upravljalca gospodarske javne infrastrukture, s katerimi se določi lokacija priključka in tehnični pogoji, ki morajo biti izpolnjeni, da bo mogoča priključitev objekta na to infrastrukturo in da bo zagotovljeno njeno

nemoteno obratovanje. Če posebni predpis ne določa drugače, se za izdajo soglasja za priključitev glede rokov smiselno uporabljajo določbe, ki urejajo postopek izdajanja soglasja, podlaga za izdajo soglasja za priključitev pa je idejna zasnova. Iz soglasja za priključitev mora biti jasno razvidno, ali je konkretno zemljišče komunalno opremljeno s posamezno vrsto komunalne opreme (49 b. člen ZGO). Iz soglasja o priključitvi izhaja, da je v določeni enoti urejanja zgrajena in izročena v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, potrebni za zagotovitev minimalne komunalne oskrbe (oskrba s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda, dostop do javne ceste), pa tudi način, kako mora investitor izvesti priključek, da se bo lahko priključil na to infrastrukturo (66. člen ZGO).

Varovana območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah, so določena s posebnimi predpisi, med drugimi največkrat omenjena območja, varovana po predpisih o varovanju narave (EPO, NATURA 2000, Krajinski park, vodovarstvena območja, poplavna območja, območja varovana kot kulturna dediščina, varovalni pasovi javnih cest in del, ki lahko vplivajo na varnost cestnega prometa, varovalni letališki pasovi, varovalni progovni pasovi).

3.1.2 Načrti

PGD mora vsebovati vse tiste vrste načrtov, ki so glede na vrsto gradnje (novogradnja, rekonstrukcija, rušitev, sprememba namembnosti, vzdrževalna dela) in vrsto objekta potrebni, ali jih določajo posebni predpisi. Z vsebino načrtov je potrebno dokazati, da je objekt načrtovan tako, da so izpolnjene bistvene zahteve objekta:

- mehanska odpornost in stabilnost,
- varnost pred požarom,
- higienska in zdravstvena zaščita in zaščita okolice,
- varnost pri uporabi,
- zaščita pred hrupom in
- varčevanje z energijo in ohranjanje toplote.

3.2 Obvezni elaborati

PGD mora kot prilogo vsebovati tudi vrsto obveznih elaboratov, ki jih predpisujejo sam Pravilnik ali drugi zakoni, in sicer:

- geodetski načrt,
- študijo požarne varnosti ali zasnovo požarne varnosti (glede na zahteve v predpisih o požarni varnosti v stavbah),
- načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki,
- konservatorski načrt (če je za konkreten objekt potreben),
- (pri stavbah) elaborat gradbene fizike (toplotna zaščita, učinkovita raba energije v stavbah, zahteve PURES),
- (pri stavbah) oceno zvočne izolacije,
- (pri stavbah) študijo izvedbe alternativnih sistemov za oskrbo z energijo (kadar je taka študija obvezna),
- presojo vplivov na okolje (kadar je to zahtevano).

Običajno drugi tehnični predpisi, večinoma v povezavi z elaborati, zahtevajo tudi izdelavo posameznih "Izkazov", ki so obvezna priloga PGD in PID. Tu gre za skrajšan prikaz neke projektno predvidene rešitve (na primer: Izkaz požarne varnosti, Izkaz energetskih karakteristik stavb).

4 GRADBENO DOVOLJENJE

4.1 Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja

Obrazec vloge (zahteve) za pridobitev gradbenega dovoljenja ni posebej predpisan, mora pa le-ta vsebovati podatke o investitorju, parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanj priključuje in podatek o tem, ali bo investitor sam vložil zahtevo za odmero komunalnega prispevka pri pristojni občini.

4.2 Obvezne priloge zahtevi

Obvezna priloga k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja sta najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon, dokazilo o pravici gradnje, v kolikor ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo in podatek o tem, kdo bo investitor .

4.3 Druga dokazila po posebnih predpisih in zakonih

Med druge listine oz. dokazila, ki jih določa zakon, bi bilo šteti podatek o gradbenem dovoljenju za obstoječi objekt, v kolikor se zahteva nanaša na rekonstrukcijo, dozidavo ali nadzidavo obstoječega objekta ali dokazilo o plačanem nadomestilu za uzurpacijo in degradacijo prostora, v kolikor se zahteva nanaša na legalizacijo objekta.

Med druge listine lahko štejemo tudi poročilo o vplivih na okolje, katerega obvezno pridobitev za objekte z vplivi na okolje predpisuje ZVO-1.

5 UPRAVNI POSTOPEK IZDAJE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjskega objekta izda pristojna upravna enota, na območju katere leži nepremičnina, na kateri se uveljavlja gradbena pravica.

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja je posebni upravni postopek, zato je v postopku potrebno primarno postopati po področnem, pretežno materialnem zakonu, tj. ZGO, dopolnilno pa se uporabljajo pravila Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, ZUP).

Ko je investitorjeva vloga popolna in so k tej priložene vse zahtevane listine, uradna oseba nadaljuje s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja. V tem postopku mora uradna oseba ugotoviti resnično dejansko stanje in v ta namen ugotoviti vsa dejstva, ki so pomembna za zakonito in pravilno odločbo – gradbeno dovoljenje, kot to določa 8. člen ZUP. Med ostalim mora uradna oseba, preden izda gradbeno dovoljenje, ugotoviti oziroma preveriti določena dejstva, navedena v 66. členu ZGO, kot so: ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, ali je projekt izdelala oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta in ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt vse z zakonom predpisane sestavine itd. Če uradna oseba iz predloženih listin in projektne dokumentacije ne more preveriti navedenih dejstev, lahko zahteva od investitorja, da predloži dokaz o določenem dejstvu, da kaj pojasni, dopolni itd. Te zahteve uradne osebe ne pomenijo dopolnitve vloge, temveč sodijo v postopek dokazovanja, ugotavljanja in preverjanja vseh dejstev, pomembnih za pravilno in zakonito izdajo gradbenega dovoljenja. Iz navedenega izhaja, da uradna oseba lahko tudi večkrat pozove investitorja, da vlogo dopolni ter v nadaljevanju postopka – v postopku dokazovanja predloži določene listine ali že predložene dopolni, popravi, spremeni itd. Pri tem uradna oseba samostojno odloča, kako bo postopala, seveda v okviru in na podlagi veljavnih predpisov. To navajamo zlasti zato, ker je odgovor na vprašanje, kateri je končni rok za izdajo gradbenega dovoljenja, ob pogoju seveda, da je vloga popolna, v določbah prvega odstavka 222. člena ZUP. Z njim je namreč določeno, da mora pristojni organ izdati odločbo in jo vročiti stranki čimprej, najpozneje pa v enem mesecu od dneva, ko je prejel popolno vlogo, vendar samo v primeru, če pred odločitvijo ni bil potreben poseben ugotovitveni postopek. V drugih primerih, torej ko je

potreben tudi ugotovitveni postopek, kar pa je v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja praviloma vedno, razen če so izpolnjeni posebni pogoji, kot jih določa ZGO v prvem odstavku 60. člena in določbah 61. člena in ki omogočajo izdajo gradbenega dovoljenja v posebnem ugotovitvenem postopku, pa mora pristojni organ izdati odločbo in jo vročiti stranki najpozneje v dveh mesecih. V ta rok niso šteti dnevi, ko stranka vlogo dopolnjuje.

5.1 Ugotavljanje popolnosti vloge

Ko uradna oseba prejme vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, mora preveriti, ali je ta popolna in razumljiva. Pri tem mora upoštevati določbe 67. člena ZUP v povezavi s 54. členom ZGO. V navedenem členu ZGO je določeno, katere podatke mora investitor navesti v zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja ter kaj mora k tej zahtevi predložiti. V primeru, da v vlogi niso navedeni vsi zahtevani podatki oziroma da je ta nerazumljiva – da k vlogi ni priloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), da ni dodatnega izvoda vodilne mape za potrebe občine, dokazila o pravici graditi ali če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo ter če manjkajo druge listine, ki jih določa zakon – uradna oseba pozove investitorja na dopolnitev vloge v roku, ki ga sama določi. Ali projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje vse predpisane sestavine, ni stvar popolnosti vloge temveč že upravna stvar – odločanje o zadevi.

5.2 Ugotavljanje izkazane pravice graditi

Izkazana pravica graditi je materialni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja. Najpomembnejša od listin, na podlagi katerih je mogoče šteti, da je pravica graditi izkazana, je nedvomno izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja oziroma je razvidno, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini. Pravica graditi je po ZGO izkazana tudi v primeru, ko investitor predloži notarsko overjeno pogodbo z dokazilom o vložitvi predloga za njen vpis v zemljiško knjigo, če iz pogodbe izhaja, da je na nepremičnini, na katero se nanaša pogodba, investitorju dovoljena gradnja oziroma izvajanje drugih del (npr. rekonstrukcija). Gre za pogodbo, s katero se ustanavlja oziroma prenaša

pravica, ki je sposobna za vpis v zemljiško knjigo in ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo. K drugim listinam, ki v skladu z ZGO izkazujejo pravico graditi oziroma izvajati določena druga dela na nepremičnini, spadajo tudi: sodna odločba (npr. pravnomočni sklep o dedovanju), upravna odločba o razlastitvi in pravnomočna odločba o denacionalizaciji.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja velja, da se mora pravica graditi izkazati ne le za zemljišče predmetne gradnje temveč tudi za zemljišča, preko katerih potekajo komunalni vodi ter dostop oziroma dovoz do javne površine.

V praksi se vse prevečkrat pojavlja problem izkazati pravico gradnje za zemljišča, ki so potrebna za izvedbo komunalnih in drugih priključkov, sploh kadar je trasa poteka komunalnih vodov predvidena po več zemljiščih različnih lastnikov. V pretežni meri se ta pravica izkazuje s služnostnimi pogodbami. Soglasodajalci v svojih soglasjih sicer navedejo, da je potrebno pred priključitvijo na javno gospodarsko infrastrukturo z lastniki zemljišč, po katerih bo potekala trasa priključka, skleniti služnostne pogodbe, vendar velja ta določba za samega upravljalca omrežja, ne pa tudi za izdajo gradbenega dovoljenja. Zaradi navedenega je izbira lokacije zemljišča za potrebe gradnje z vidika možnosti priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo še kako pomembna. Pridobivanje služnostnih pogodb potem, ko je PGD že izdelan, je lahko zamudno, sploh če gre za različne lastnike zemljišč, lahko pa se zgodi, da so po zemljiškoknjižnih podatkih navedeni že umrli lastniki, kar pomeni, da služnostne pogodbe ni mogoče skleniti, dokler v sodnem postopku ni odločeno o pravnih naslednikih. V kolikor naletimo na takšne probleme, je potrebno spreminjati traso poteka komunalnih vodov, kar pomeni dopolnitev PGD ter iskanje novih soglasij za priključitev.

Eden izmed pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja je tudi zagotovljen dostop na javno cesto. Ta pogoj se je v praksi izkazal kot zelo problematičen, ker so v občinah sprejeti odloki o kategorizaciji občinskih cest, ki potekajo po zemljiščih, ki so v zemljiški knjigi vpisane kot zemljišča v zasebni lasti. Samo dejstvo, da je neka cestna površina z občinskim odlokom o kategorizaciji občinskih cest opredeljena kot javna pot, ne vpliva na lastninsko pravico posameznika. V upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja se lastništvo na parceli dokazuje z izpiskom iz zemljiške knjige. Po letu 2005 je Ustavno sodišče RS izdalo več odločb (št. U-I21/04 z dne 9. 5. 2005, št. U-I-335/05 z dne 10. 10. 2007, št. U-I281/08 z dne 16. 4. 2009), v katerih je ugotovilo, da so občinski odloki o kategorizaciji občinskih cest v

neskladju z ustavo, ker so javne poti določene na zemljiščih v zasebni lasti, brez da bi občina z lastnikom sklenila pravni posel za pridobitev zemljišča ali zoper njega izvedla postopek razlastitve. Ob izbiri zemljišča za potrebe gradnje je torej vedno potrebno preveriti pravico dostopa in dovoza, ne oziraje se, da je v naravi vidna asfaltirana cesta in je le-ta tudi v upravljanju pristojne občine. Ravno v primeru cest občine velikokrat same zavedejo potencialne investitorje, saj menijo, da je kategorizirana cesta v njihovem upravljanju dovolj za izpolnitev pogoja dostopa in dovoza do javne ceste, brez da bi predhodno preverili v zemljiški knjigi, kdo je dejanski lastnik zemljišča, preko katerega poteka javna pot.

5.3 Preverjanje skladnosti PGD s prostorskim aktom

Upravna enota Ptuj pokriva območje 16 občin, izmed katerih ima le občina Destrnik sprejet Odlok o občinskem prostorskem načrtu (OPN), vse preostale občine pa imajo v veljavi še stare zastarele prostorske akte – Odloke o prostorsko ureditvenih pogojih (PUP). Za nekaj manjših območij so v veljavi še stari lokacijski načrti (LN) oziroma zazidalni načrti (ZN).

Preverjanje skladnosti izdelanega PGD s prostorskim aktom zajema preverbo možnosti gradnje z grafičnim delom prostorskega akta, kakor tudi skladnost z vsemi določbami po tekstualnem delu prostorskega akta. Prostorski akti določajo pogoje za posege v prostor glede namembnosti objektov, lege objektov, velikosti objektov, oblikovanja objektov, parcelacije, priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in javno dobro, celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varovanja zdravja ljudi. Omejim se na štiri občine: občino Destrnik, občino Gorišnica, občino Videm ter Mestno občino Ptuj.

5.3.1 Popolnost PGD

Potem ko preverimo, ali je PGD skladen s prostorskim aktom, sledi ugotavljanje, ali ima PGD tudi vse predpisane sestavine, kot jih določa Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št.55/2008) ter vsa soglasja, ki so potrebna glede priključevanja na javno gospodarsko infrastrukturo in območja varovanja.

5.3.2 Namembnost

Le redko se zgodi, da izdelan PGD za stanovanjski objekt ni v skladu z namensko rabo prostora. Preverbo, ali je na nekem zemljišču gradnja možna, opravi vsak bodoči investitor ne glede na potrebna znanja in pristop k pridobivanju ostalih informacij, sicer pa ga načeloma o tem obvesti izdelovalec PGD, saj sicer ne more podati ustrezne izjave o skladnosti izdelanega PGD s prostorskim aktom.

5.3.3 Lega

Zgoraj omenjeni prostorski akti vsebujejo skoraj identična določila glede določitve lege objekta, kar velja sicer tudi za preostale občine na območju Upravne enote Ptuj z izjemo občine Destrnik in občine Gorišnica.

Preverjanje skladnosti izkazane lege objekta v vodilni mapi z določbami prostorskega akta na območju, kjer prostorski akt izrecno določa odmik brez odstopanj, velja le v območjih, ki se urejajo z lokacijskimi načrti oziroma zazidalnimi načrti. Pri slednjih prihaja do odstopanj le glede na določbe ZGO iz leta 2002, saj je v preteklosti veljalo, da se je odmik določil glede na obodno steno objekta, po noveli ZGO-1 iz leta 2002 pa je stopila v veljavo določba, da se odmik objekta določi glede na skrajni zunanji del objekta, kar je lahko napušč, balkon ipd.

Občina Destrnik kot edina omenjena s prostorskim aktom, sprejetim po določbah Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št.33/07, 70/08-ZVO 1B, 80/10-ZUPUDPP) – ima v svojem OPN (občinskem prostorskem načrtu) za območje občine Destrnik v svojih določilih pogojen odmik objektov t.j. tlorisne projekcije njihovih najbolj izpostavljenih delov (napuščev, balkonov, nadstreškov...) najmanj 4,0 m. Odmiki so lahko tudi manjši ob pisnem soglasju sosedu in ob zagotovitvi varne dovozne poti za intervencijska vozila, ob izpolnitvi požarnih in higiensko sanitarnih pogojev ter zagotovitvi najmanj dvehurnega dnevnega osončenja dnevnih bivalnih prostorov. Ugotavljanje skladnosti PGD s prostorskim aktom v primeru manjšega odmika torej ni omejeno le na pridobljeno soglasje lastnikov sosednjega zemljišča, temveč tudi na izpolnitev preostalih pogojev.

Občina Gorišnica ima kot izjema s prostorskim aktom – PUP-om edina navedeno določilo, da se objekti locirajo z odmikom 4,0 m od sosednjih meja, dopustni manjši odmiki so le ob pridobitvi overjenega soglasja lastnika sosednjega zemljišča. Z izbiro zemljišča na območju te občine smo si lahko takoj na jasnem, pod kakšnimi pogoji smemo locirati objekt, če bi želeli

manjši odmik, pa lahko poizvemo že pred nakupom zemljišča ter se z ustrezno izjavo zavarujemo. Preverjanje skladnosti izkazane lege objekta v vodilni mapi z določbami prostorskega akta na območju te občine torej ni stvar proste presoje.

Lociranje objektov na območjih, kjer PUP-i dovoljujejo odmik 4,0 m od sosednjih zemljišč, pogojno tudi manj, pa je že predmet ugotovitvenega postopka – podane obrazložitve v PGD ter meritornega odločanja v zadevi. Po odlokih o PUP-ih za preostale občine na območju Upravne enote Ptuj so možni manjši odmiki od 4,0 m od sosednjih meja, če tako narekuje oblikovanost terena, če je zadoščeno tradicionalni gradnji, če gre za gradnjo na obstoječe temelje po tradicionalni gradnji, zadoščeno pa mora biti sanitarnim in požarnim zahtevam ter ko ni prizadeta javna korist. Razlogi za odmik manjši kot 4,0 m morajo biti utemeljeni v načrtu za pridobitev gradbenega dovoljenja, torej v lokacijskih podatkih vodilne mape.

Problem v zvezi z lego objekta lahko nastane, če želimo objekt locirati bližje sosednjim mejam, v vodilni mapi pa ni podana utemeljitev tako izbrane lege ali ni zavarovana korist drugih oseb. Lahko pa je obrazložitev v PGD podana, pa je odločitev upravnega organa nasprotujoča navedbam projektanta. Še pred izbiro zemljišča se investitorji o tovrstnih pogojih glede lege objekta lahko zavarujejo s potrebnimi informacijami pri upravnem organu ter o tem, ali bi lastniki sosednjih zemljišč nasprotovali manjšemu odmiku.

5.3.4 Minimalna komunalna oskrba

V skladu z Zakonom o graditvi objektov je določeno, da zajema minimalna komunalna oskrba stanovanjske stavbe oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Če minimalna komunalna oskrba ni zagotovljena, gradbenega dovoljenja ni mogoče izdati, saj ni izpolnjen pogoj po 66. členu ZGO.

Kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe na območju, kjer je ta že zgrajena in izročena v upravljanje, se šteje soglasje za priključitev ali soglasje k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če omrežje za oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda ali dostop do javne ceste še ni zgrajeno, se kot dokazilo o zagotovitvi minimalne komunalne oskrbe šteje dokazilo, da je to omrežje vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali pogodba o opremljanju, sklenjena med

investitorjem in občino. Če omrežje komunalne oskrbe ni vključeno v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto ali pogodba o opremljanju ni sklenjena, lahko investitor ne glede na določbe prostorskega akta zagotovi minimalno komunalno oskrbo tudi na način, ki omogoča samooskrbo objekta in sledi napredku tehnike.

Če prostorski akt zahteva obvezno priključitev objekta na komunalno opremo, ki pa še ni zgrajena, se šteje, da je ta pogoj izpolnjen tudi, če je v projektni dokumentaciji predviden alternativni način, ki omogoča samooskrbo objekta in izkazuje zadnje stanje gradbene tehnike.

Kot alternativen način, ki omogoča samooskrbo objekta, se v pretežni meri investitorji odločijo le v zvezi z odvajanjem odpadnih voda z vgradnjami malih komunalnih čistilnih naprav, izmed ostalih alternativ pa bi prišla v poštev le še samooskrba s pitno vodo, kar pa za sabo potegne pridobitev vodnega dovoljenja, saj je voda naravna dobrina v lasti države.

Izbira zemljišča, predvidenega za gradnjo, kjer komunalna oskrba še ni zgrajena in izgradnja le-te tudi ni v občinskem razvojnem programu, bi bila smotrna, če se bodoči investitorji povežejo ter sami investirajo izgradnjo komunalnih vodov in naprav, če le-ta ne presega dolžine in kapacitete, ki bi pogojevala poseben postopek pridobitve gradbenega dovoljenja. V tem primeru se izognejo neizpolnjenemu pogoju za izdajo gradbenega dovoljenja, ob določitvi komunalnega prispevka pa so za neizgrajen komunalni vod zmanjša faktor opremljenosti.

5.3.5 Način izvedbe

Velikost in oblikovanje objektov je najmanj omejeno na območju občine Gorišnica. Odlok o PUP dovoljuje etažnost pritličje in eno nadstropje – v tem primeru brez mansarde. Pri etažnosti pritličje in mansarda višina kolenčnega zidu ni pogojena. Predpisan je način smeri slemen ter pogojena izvedba strehe – dvokapnica v naklonih od 35°–45° ter kritine v barvi in izgledu opečne kritine.

Izvedbeni del OPN za območje občine Destrnik je določil prostorsko izvedbene pogoje (PIP) po enotah urejanja prostora. Za ugotavljanje skladnosti projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s prostorskim aktom moramo posebej preverjati določila posameznih PIP po posameznih enotah urejanja, ki jih je sicer 82, saj niso enoznačni za vsako enoto urejanja.

Velikosti in etažnosti objektov se razlikujejo glede dovoljene velikosti, dovoljene etažnosti, razmerja stranic osnovnega pravokotnika tlora objekta. Vsem enotam urejanja ostaja skupna določba glede oblikovanosti streh, in sicer so dovoljene le simetrične dvokapnice ter opečne kritine (ali podobne opečnim).

Odloki o PUP za območja preostalih občin v območju UE Ptuj ter tudi zgoraj omenjenih občine Videm in Mestne občine Ptuj so glede velikosti in oblikovanosti objekta dokaj rigorozni in za novodobno gradnjo zastareli. Dovoljene so le etažnosti objektov K+P+M, pri čemer sme biti mansarda le s podzidavo kapne lege do 60 cm, klet pa v celoti ali do 2/3 višine vkopana ali zasuta. Višje etažnosti kot npr. 1N so dovoljene le v centralnih območjih mesta Ptuj, kar pa je razvidno le iz grafičnega dela PUP-a. Strehe objektov smejo biti izključno simetrično dvokapne, naklona od 35° do 45°, krite z opeko ali s kritino, ki daje videz opečne kritine. Strehe se smejo zaključiti s čopi, kar pa ne pomeni, da smejo biti polni čopi, saj takšna streha predstavlja štirikapnico in ne več dvokapnice. Ravni deli streh so možni le na ozkih prizidkih.

Preverba skladnosti PGD s prostorskim aktom v zvezi z oblikovanostjo in izvedbo objekta nemalokrat trči na različnost interpretiranja tekstualnega dela prostorskega akta ter načina izvedbe objekta, kot ga vidi investitor in projektant ter nasprotno uradna oseba, ki vodi gradbeni postopek.

5.3.5 Upoštevanje skladnosti po posebnih predpisih (varstvo okolja, kulturna dediščina, ohranjanje narave)

V kolikor se predvidena gradnja nahaja v okviru posebnih območij, moramo računati na morebitne zastoje pri izdelavi dokumentacije, saj imajo pristojni soglasodajalci specifične zahteve glede projektiranja v varovanem območju.

Pred izbiro zemljišča je možno preveriti, ali se zemljišče nahaja v posebej varovalnem območju na naslednjih portalih:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine: <http://giskd.situla.org/>; december 2012

- Agencija republike Slovenije za okolje:

http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso; december 2012

5.3.5.1 *Kulturna dediščina*

Izbira zemljišča za gradnjo v območju arheološkega spomenika, kulturnega spomenika ali v vplivnem območju kulturnega spomenika lahko pomeni zastoj pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogojevanje izvedbe objekta ali zastoj pri gradnji.

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št.16/2008) določa, da je kulturnovarstveno soglasje treba pridobiti za posege v spomenik, posege v vplivno območje spomenika, če to obveznost določa akt o razglasitvi, posege v varstvena območja dediščine in posege v registrirano nepremično dediščino in za raziskavo dediščine. Vendar pa je potrebno za izdajo kulturnovarstvenega soglasja predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje. S kulturnovarstvenimi pogoji se določijo pogoji, ki jih mora izpolnjevati projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, potrebni za izvedbo posegov in zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del.

Zavod za varstvo kulturne dediščine ima rok za izdajo kulturnovarstvenega soglasja 15 dni ter kulturnovarstvenih pogojev 30 dni od prejema vloge. Glede na roke izdaje soglasij – pa tudi dejstvo, da lahko Zavod s kulturnovarstvenimi pogoji kot pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja določi obveznost oprave predhodnih raziskav ali obveznost priprave konservatorskega načrta, podaja zahtevo o prisotnosti strokovno usposobljenega delavca pri izvedbi zemeljskih del ali stalen nadzor in pogojevanje izvedbe objekta – mora biti izbira lokacije zemljišča v območju kulturnega varovanja resnično premišljena. Zavod za varstvo kulturne dediščine prav tako lahko določa, da se v primeru gradnje na arheološko pomembnem območju mora predhodno izdelati arheološke raziskave terena v primeru katerih strošek krije investitor gradnje.

5.3.5.2 *Narava*

ARSO – Agencija republike Slovenije za okolje določa, ali se objekt nahaja v varovalnem pasu vodnih virov, kar pomeni, daje potrebno upoštevati predpise glede varovanja podtalnice. Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št.59/2007) so določena območja za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja oziroma vodovarstvena območja in se med drugim nahajajo v občinah Destrnik, Mestna občina Ptuj, Kidričevo, Hajdina, Dornava, Juršinci, Majšperk, Markovci. Vodovarstvena območja tvorijo območja zajetij in notranja območja, ki se delijo na

najožja varstvena območja, ožja varstvena območja ter širša območja. Gradnja stanovanjskih objektov na območjih zajetij ni možna. Na notranjem območju je gradnja možna pogojno, kot izhaja iz tabele, priložene Uredbi. Pogojno pomeni, da je potrebno pri načrtovanju projekta upoštevati pogoje iz Uredbe, pridobiti k projektu vodno soglasje, ki se izda na podlagi pogojev, navedenih v informaciji o pogojih gradnje, ki lahko vplivajo na vodni režim ali stanje voda. Izmed pogojev se najmanj zahtevajo projektne rešitve za izvedbo ali vzpostavitev omilitvenih ukrepov in za spremljanje vplivov na stanje voda in vodni režim.

ARSO prav tako določa, ali se objekt nahaja v obvodnem pasu, kar pomeni, da ni možna pozidava na določenem odmiku od brežine vodotoka; 15 m od vodotoka 1. kategorije in 5 m od vseh ostalih vodotokov. Pridobitev vodnega soglasja terja enak postopek, kot je naveden v prejšnjem odstavku.

ARSO določa tudi, ali se objekt nahaja v območju stoletnih voda, v tem primeru je potrebno izdelati vodno študijo, na podlagi katere se oceni ogroženost območja in se ugotovi, ali je na tem območju sploh možna pozidava. Za posege, ki se načrtujejo na območjih, ki v skladu s predpisi o vodah niso določena kot poplavna območja ali z njimi povezana erozijska območja, iz opozorilne karte poplav ali iz novih podatkov in analiz na območju posega pa izhaja, da na širšem območju obstaja nevarnost pojava poplav ali z njimi povezane erozije, mora vloga za pridobitev vodnega soglasja poleg splošnih zahtev, vsebovati projektno dokumentacijo in druge podatke o predvideni gradnji, ki vključujejo: podatke, iz katerih je mogoče oceniti razred poplavne nevarnosti in ki lahko izhajajo iz hidrološko hidravlične analize ali iz terenskih meritev dejanskih poplavnih dogodkov ter projektne rešitve omilitvenih ukrepov.

Pravna podlaga za izdajo naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja je 105. in 105a. člen Zakona o ohranjanju narave (Ur list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1 in 8/10 – ZSKZ-B - ZON), ki pravi, da je le-te potrebno pridobiti za gradnjo objekta na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status. Te akte izdaja Agencija RS za okolje (ARSO). Območja, ki imajo s predpisi na področju ohranjanja narave poseben status, so naslednja: posebna varstvena območja in potencialna posebna ohranitvena območja, določena z Uredbo o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000); zavarovana območja, določena z akti o zavarovanjih; območja naravnih vrednot državnega ali lokalnega pomena. Mnogokrat se varovana območja, zavarovana območja in območja naravnih vrednot tudi prekrivajo. V kolikor gre za poseg na zavarovanih

območjih in na območjih Natura 2000 ter njenem vplivnem območju (varovana območja) je za vsak poseg v naravo potrebno izvesti presojo sprejemljivosti posega, skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja. Območje Haloz v občini Videm je v pretežni meri varovano kot območje Natura 2000. Natura 2000 je evropsko omrežje posebnih varstvenih območij, razglašanih v državah članicah Evropske unije z osnovnim ciljem ohraniti biotsko raznovrstnost za bodoče rodove. Posebna varstvena območja so torej namenjena ohranjanju živalskih in rastlinskih vrst ter habitatov, ki so redki ali na evropski ravni ogroženi zaradi dejavnosti človeka.

Vlada je območja NATURA 2000 določila z Uredbo o posebnih varstvenih območjih (Uradni list RS, 49/04, Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Uradni list RS, 110/04 in 59/07 in Uredba o dopolnitvah Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Uradni list RS, 43/08).

5.4 Ugotavljanje pravnega interesa

Po ugotovljeni popolnosti vloge projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja z vsemi sestavnimi deli in ugotovljeno skladnostjo s prostorskim aktom se upravni postopek izdaje gradbenega dovoljenja nadaljuje po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008-ZUP). ZUP v 42. členu določa, da je lahko stranka v upravnem postopku vsaka fizična in pravna oseba (zasebnega ali javnega prava), na zahtevo katere se začne postopek ali zoper katero teče postopek. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je aktivna stranka, na zahtevo katere se začne postopek, investitor. Poleg njega pa lahko kot stranke v postopku nastopajo še stranski udeleženci in zastopnik oz. pooblaščenec, če si ga investitor določi. Stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je lahko tudi občina, na območju katere leži nameravana gradnja, razen na območju, ki se urejajo z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, in sicer le, če najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila o vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pripravi svojo udeležbo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. Če svoje udeležbe ne pripravi v predpisanem roku, se šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku (62. člen ZGO).

ZUP že v temeljnem načelu (načelo varstva javne koristi – 7. člen ZUP) odreja dolžnost upravnega organa, ki vodi postopek in odloča v upravni zadevi, da ščiti javno korist (Jerovšek 2004, str. 247 in 248). ZUP ne pove, kaj je javna korist, vendar lahko pojem javne koristi razberemo posredno iz npr. 144. člena, ki navaja razloge za skrajšani ugotovitveni postopek, med katerimi so razlog tudi izjemno nujni ukrepi v javnem interesu, ki jih ni mogoče odlagati. Ti ukrepi so podani, če obstaja nevarnost za življenje in zdravje ljudi, za javni red in mir, za javno varnost ali za premoženje večje vrednosti (Jerovšek, 2004, 73). Na tem mestu ZUP najbolj konkretno našteje dobrine oz. vrednote, ki predstavljajo javno korist in imajo prednost v primerjavi z drugimi glede zaščite. Po naštetih vrednotah lahko sklepamo, da gre pri javni koristi za korist, ki je nad koristjo posameznika. Pojem javne koristi je institut materialnega prava, saj se želi s tem pojmom zajeti vrednote ali koristi, ki uživajo posebno zaščito oz. imajo v odnosu do drugih pravic in interesov poseben položaj. Javna korist se torej varuje na abstraktni ustavni oz. zakonski ravni ali pa naj bi bila prek ciljev, ki jih zasleduje, razvidna ali vsaj določljiva. Zahtevo po zaščiti javne koristi navajajo procesni in materialni predpisi, včasih pa tudi organizacijski in statusni. Zakon ali drug predpis včasih opredeli vsebino javne koristi, ki jo mora ščititi organ v postopku po uradni dolžnosti tako, da navaja, česa organ ne sme dopustiti stranki pri uveljavljanju svojih pravic. Tako morajo npr. organi po 7. členu ZUP pri postopanju in odločanju omogočiti strankam, da čim lažje zavarujejo in uveljavijo svoje pravice; pri tem morajo skrbeti za to, da stranke ne uveljavljajo svojih pravic v škodo pravic drugih in ne v nasprotju z javno koristjo, določeno z zakonom ali z drugim predpisom (Jerovšek, 2004, 248 in 249).

5.5 Preverjanje plačanih dajatev in prispevkov po posebnih predpisih

Če se nameravana gradnja priključuje na objekte gospodarske javne infrastrukture, mora investitor v vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja navesti, ali je oziroma ali bo sam vložil zahtevek za odmero komunalnega prispevka ali pa navede, naj ta zahtevek v njegovem imenu vloži upravni organ za gradbene zadeve. Če navede, naj ta zahtevek zanj vloži upravni organ za gradbene zadeve, mora ob vložitvi zahteve za pridobitev gradbenega dovoljenja predložiti dodaten izvod vodilne mape, ki se šteje za povzetek podatkov o nameravani gradnji. Kaj je komunalni prispevek, kdo je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in kakšna so merila za njegovo odmero, določa 79. člen ZPNačrt. ZPNačrt. pravi, da je komunalni prispevek

plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec plača občini. V višino komunalnega prispevka niso vključeni stroški vzdrževanja komunalne opreme. Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme se lahko odmeri, če se stavbno zemljišče nahaja v obračunskem območju te vrste komunalne opreme. S plačilom komunalnega prispevka je zavezancu zagotovljena priključitev na že zgrajeno komunalno opremo oziroma mu je zagotovljeno, da bo ta zgrajena v roku in obsegu, kot to določa program opremljanja. Šteje se, da so s plačilom komunalnega prispevka poravnani vsi stroški priključevanja objekta na komunalno opremo, razen gradnje tistih delov priključkov, ki so v zasebni lasti. Kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto. Upravna enota od investitorja ne sme zahtevati, da pred izdajo gradbenega dovoljenja predloži potrdilo o plačanem komunalnem prispevku, temveč ta podatek pridobi od občine. Če o odmeri komunalnega prispevka ni odločeno v 15 dneh, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja.

Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na površino in opremljenost stavbnega zemljišča s komunalno opremo ter glede na neto tlorisno površino objekta in njegovo namembnost oziroma glede na izboljšanje opremljenosti stavbnega zemljišča s komunalno opremo (82. člen ZPNačrt).

Merila za odmero komunalnega prispevka in način njegovega plačila so določena s Pravilnikom o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list Rs, št.95/2007), vendar pa le ta nalaga občinam, da določijo podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka z odlokom. Iz navedenega sledi, da je višina komunalnega prispevka odvisna ne le od komunalne opremljenosti izbranega zemljišča, temveč v glavnem od občine, v kateri se nahaja izbrana lokacija zemljišča.

Občine smejo v svojih podrobnejših merilih za odmero komunalnega prispevka določiti različne faktorje dejavnosti, različne deleže parcele, različne deleže neto tlorisne površine objekta ter obračunske stroške na obračunskem območju za posamezno vrsto komunalne opreme.

Tako povzemam iz prakse, da je višina komunalnega prispevka za bodoče investitorje najbolj ugodna v občini Gorišnica, povprečna v občinah Destnik in Videm ter najmanj ugodna v

Mestni občini Ptuj. Za stanovanjsko hišo površine cca. 140 m², velikosti parcele cca. 700 m² bi v občini Gorišnica investitorju naložili plačilo komunalnega prispevka cca. 4.000,00 EUR, v občini Destnik in Videm v višini cca. 6.500,00 EUR in v Mestni občini Ptuj v višini cca. 11.000,00 EUR, seveda ob predpostavki, da gre pri vseh za enako vrsto komunalne opreme.

5.6 Odmera nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča

Nadomestilo zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je strošek pred izdajo gradbenega dovoljenja, katerega višina je odvisna od bonitete kmetijskega zemljišča, kot je določena v katastrskem operatu. Kdaj je zemljišče v kmetijski rabi, se ugotavlja iz evidence GERK ter ni istoznačno rabi po prostorskih aktih.

Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča se mora plačati vedno, kadar gre za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 50. Za tlorisno površino se šteje tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem v skladu s predpisi, ki urejajo projektno dokumentacijo. Za stanovanjsko hišo, ki ima v povprečju površino tlorisne velikosti na stiku z zemljiščem 120 m², bi znesla višina odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča od 480,00 EUR do največ 2400,00 EUR. Boniteto zemljišča je načeloma mogoče znižati, vendar je ta postopek voden preko pooblaščenega izvedenca kmetijske stroke ter podrejeno pooblaščenega geodeta kar dolgotrajen. Postopek je smiseln, v kolikor bi se pri morebitnem znižanju bonitete višina izračunanega nadomestila znižala v višini, ki bi bila cenovno primerljiva stroškom takega postopka, sicer se postopka znižanja bonitete ne splača uvesti.

6 ZAKLJUČEK

Kot referent za gradbene zadeve v času opravljanja svojega dela ugotavljam, da ima veliko investorjev težave udejaniti svojo idejno zasnovo stanovanjske hiše ter imajo tisti, ki svojo željo pošteno izrazijo, nemalo težav. Dejstvo je, da se investor sam težko spopada z vsemi birokratskimi postopki, ki ga čakajo pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, sploh če se o marsičem v zvezi s pridobitvijo dovoljenja ni seznanil, še preden je kupil zemljišče predvidene gradnje. Ob tem se lahko zgodi, da se zahteva za gradnjo zavrne potem, ko je v pridobitev projektne dokumentacije z vsemi soglasji vloženega veliko truda in energije, predvsem pa nepotrebnih stroškov.

Iz svoje prakse lahko povem, da se investitorji stanovanjske gradnje iz leta v leto bolj poslužujejo pooblaščenca, ki jih v njihovem imenu zastopa v vseh postopkih, kar zelo olajša zadevo. Sama bi svetovala pooblaščenca projektanta s sedežem firme na območju Upravne enote, pa tudi iz prakse lahko povem, da imajo le-ti dovolj znanja o prostorskih aktih, ki zadevajo bližja območja, poznajo pa tudi način dela posameznih uradnikov, katerih presoja dokazov in ugotovitveni postopek je lahko avtoritativno in samovoljno odločanje. S tem, da pooblaščenca poznajo okolje in ljudi, v katerem delujejo, pomeni v končni fazi za investitorje prihranek pri času in denarju, sočasno pa investitorje lažje opomni na določene predvidene ovire in čemu se je mogoče izogniti.

Pridobitev ustrezne dokumentacije, potrebne za pridobitev gradbenega dovoljenja je postopek, ki zahteva široko znanje predpisov, predvsem pa veliko energije, potrebne za sprotno reševanje vseh zahtev, pogojev, ki izvirajo iz predpisov, plačevanja dajatev po posebnih predpisih, s tem pa tudi dražji postopek, za katerega pa ni nujno, da daje investitorjem več pravne in strokovne podlage.

7 SEZNAM UPORABLJENE LITERATURE IN VIROV

7.1 Literatura

1. Jerovšek, J.: *ZUP s komentarjem*. GV Založba, Ljubljana, 2004

7.2 Viri

1. Zakon o graditvi objektov (ZGO-1-neuradno prečiščeno besedilo, obsega Ur. l. 126/07-ZGO-1B, 47/04-ZGO-1A, 110/02-ZGO-1)
2. Pravilnik o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur. l. RS, št. 37/08)
3. Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08)
4. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt/Ur.l. RS št. 33/2007, št. 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A).
5. Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 57/08- ZV-1A, Ur. l. RS, št.67/02, 41/04-ZVO-1)
6. Zakon o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 70/08-ZVO-1B, Ur. l. RS, št. 39/06-prečiščeno besedilo)
7. Uredba o posebnih varstvenih območjih (Ur. l. RS, št. 43/08, 49/04, 110/04, 59/07)
8. Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Ur. l. RS, št. 59/07)
9. Zakon o ohranjanju narave (Ur. list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1 in 8/10 – ZSKZ-B - ZON)
10. Zakon o splošnem upravnem postopku-ZUP (Ur. list RS, številka 24/2006, ZUP-UPB2, 105/06, 126/07, 65/08 in 8/10)
11. Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. list RS, št.16/08)
12. Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 71/2011-ZKZ-UPB2, 58/2012-ZKZ-D)
13. Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih občine Gorišnica (Ur.vestnik občin Ormož in Ptuj, št.20/92, 22/92, 27/93, 26/94, Ur.list RS, št. 78/04, Uradno glasilo slovenskih občin, št.18/08 in 20/09)
14. Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih občine Videm (Ur.vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 20/92, 22/92, 27/93, 26/94, Ur.list RS, št. 58/98, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 35/07)

15. Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje mesta Ptuj (Ur.vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 7/94, in Uradni vestnik Mestne občine Ptuj št. 11/97, 12/06)
16. Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Destnik (Uradni vestnik Občine Destnik, št.13/2011)
17. Uredbo o posebnih varstvenih območjih (Uradni list RS, 49/04, Uredba o spremembah in dopolnitvah Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Uradni list RS, 110/04 in 59/07 in Uredba o dopolnitvah Uredbe o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000), Uradni list RS, 43/08)
18. Zakonom o katastru komunalnih naprav – ZKKN (Ur. list SRS, št. 26-286/74, SRS 29-1/74 (popravek), SRS 42-1869/86 (spremembe))

7.3 Internetni viri

1. <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/vstopi.aspx>; 13.12.2012
2. <http://giskd.situla.org/> ; 13.12.2012
3. http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso ; 13.12.2012