

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**TVEGANJA PRI PRIDOBIVANJU
GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Urška Perko

Ljubljana, oktober 2012

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

TVEGANJA PRI PRIDOBIVANJU GRADBENEGA DOVOLJENJA

Kandidat: Urška Perko
Vpisna številka: 04033658
Študijski program: visokošolski strokovni študijski program Javna uprava
Mentor: viš. pred. mag. Dušan Blaganje

Ljubljana, oktober 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Perko Urška, študentka visokošolskega strokovnega študijskega programa Javna uprava, z vpisno številko 04033658, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: *Tveganja pri pridobivanju gradbenega dovoljenja.*

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: Slavica Klančnik, prof. an-slo

Ljubljana, 17.08.2012

Podpis avtorice: _____

POVZETEK

Vsebina diplomske naloge se na podlagi veljavne slovenske zakonodaje s tega področja nanaša na predstavitev postopka izdaje gradbenega dovoljenja. V nalogi so razčlenjeni vsi postopki in aktivnosti, ki so potrebni za izdajo gradbenega dovoljenja ter predstavljena tveganja investitorja, ko se sooča s pridobivanjem gradbenega dovoljenja. Na praktičnem primeru je predstavljeno tveganje investitorja, ki hoče graditi stanovanjski objekt na priobalnem in poplavnem zemljišču. V sklepnem delu so, na podlagi dolgoletnih izkušenj pri pridobivanju gradbenih dovoljenj, podani predlogi za izboljšanje le-tega. Pravno podlago za izdajo gradbenega dovoljenja predstavlja predvsem Zakon o graditvi objektov, vzporedno pa se v teh postopkih uporabljajo tudi določbe Zakona o splošnem upravnem postopku.

Ključne besede: gradbeno dovoljenje, objekt, projektna dokumentacija, upravna enota, vodno soglasje, investitor.

SUMMARY

RISKS IN PROCESS OF ISSUING A BUILDING PERMISSION

Content of this thesis deals with process of issuing a building permission under the Slovenian legislation in that area. All necessary activities and procedures needed for issuing a building permission, including risks for an investor while facing this process will be explained separately in this thesis.

The risks of the investor who wants to build a residential object on coastal land will be explained with (in) a practical example. Based on many years of experience in acquiring building permissions, there will be propositions in the conclusion of this paper for improving this process. Legal basis for issuing a building permission is the Construction Act (ZGO), but in parallel in this proceedings are also acts taken from General Administrative Procedure Act (ZUP).

Keywords: building permission, object, project documentation, municipality, water consensus, investor.

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA.....	iii
POVZETEK.....	v
SUMMARY.....	vi
KAZALO.....	vii
KAZALO PONAŽORITEV.....	ix
1 UVOD.....	1
2 »KORAKI« POTREBNI PRED IZDAJO GRABENEGA DOVOLJENJA.....	3
3 GRADNJA IN POGOJI ZA ZAČETEK GRADNJE.....	4
3.1 Lokacijska informacija.....	5
3.2 Izbira in nakup zemljišča.....	6
3.3 Dokazilo o lastništvu.....	7
3.4 Geodetski posnetek (načrt).....	7
4 POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	9
4.1 Lokacijska informacija.....	9
4.1.1 Vsebina lokacijske informacije.....	9
4.1.2 Pridobitev lokacijske informacije.....	10
4.2 Projektna dokumentacija.....	11
4.2.1 Idejna zasnova (IDZ).....	12
4.2.2 Idejni projekt (IP).....	13
4.2.3 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD).....	13
4.2.4 Projekt za izvedbo (PZI).....	15
4.2.5 Projekt izvedenih del (PID).....	16
4.2.6 Projektna dokumentacija za obratovanje in vzdrževanje.....	16
4.3 Pridobivanje projektnih pogojev in soglasij oziroma soglasja za priključitev.....	16
4.3.1 Projektni pogoji.....	16
4.3.2 Soglasja.....	17
4.3.3 Stroški projektnih pogojev in soglasij.....	17
4.4 Komunalni prispevek.....	17
5 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA.....	19
5.1 Vloga.....	19
5.2 Izdaja gradbenega dovoljenja.....	21
5.3 Ugotovitveni postopek.....	21
5.3.1 Skrajšani ugotovitveni postopek.....	21
5.3.2 Posebni ugotovitveni postopek.....	22
5.4 Veljavnost gradbenega dovoljenja.....	22
5.5 Dokončnost, pravnomočnost in izvršljivost gradbenega dovoljenja.....	22
6 TVEGANJA INVESTITORJA.....	24

6.1	Stroškovna tveganja	25
6.1.1	Stroškovna tveganja investitorja	25
6.1.2	Stroški pridobivanja gradbenega dovoljenja	26
6.2	Časovna tveganja	29
6.3	Kakovostna tveganja.....	31
7	TVEGANJA PRI GRADNJI STANOVANJSKEGA OBJEKTA NA ŠKOFLJICI.....	34
7.1	Opis projektne dokumentacije	34
7.2	Izdelava projektne dokumentacije.....	36
7.3	Opis celotnega poteka upravnega postopka in tveganja investitorja	37
7.4	Koraki projektantskega biroja za izpolnitev danih zahtev	38
7.5	Analiza primera	42
7.6	Predlogi za zmanjšanje tveganj.....	42
8	ZAKLJUČEK	44
	LITERATURA IN VIRI.....	46
	SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC.....	52

KAZALO PONAŽORITEV

KAZALO TABEL

Tabela 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje	27
Tabela 2: Prikaz izračuna komunalnega prispevka	28

1 UVOD

Za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko rečemo, da je to postopek, ki je sestavljen iz več različnih faz. Faze zajemajo od nakupa zemljišča, do same pridobitve pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Odločitev za gradnjo mora biti zelo preiščena, saj gre pri investiranju v nepremičnine za relativno velik finančni zalogaj, zato je potrebno dobro poznavanje samega postopka in zakonov. Kljub visokim cenam zemljišč, pa zanimanje za gradnjo ne upada. Vendar pa sama odločitev o gradnji še ni dovolj, saj je poleg zamišljenih idej in vizij, potrebno iti skozi postopek za izdajo gradbenega dovoljenja. Postopek utegne biti zelo dolgotrajen, saj se stvari hitro zapletejo in so v najslabšem možnem primeru za investitorja finančno usodne. Postopki, ki bi morali biti končani najkasneje v enem mesecu, se v nekaterih primerih vlečejo tudi po več let. Investitorji običajno za to krivijo delovanje upravnih enot, upravna enota pa investitorje, ker niso izdelali projektne dokumentacije v skladu z zakoni in pravilniki. Razlog zapleta se razlikuje od primera do primera in je odvisen od same upravne enote, kako si bo nepravilno izdelano dokumentacijo razlagala in se pri tem odločila, ali jo zavrne ali ne.

Postopek gradbenega dovoljenja se vodi v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/1999, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005, 119/2005, 24/2006, 105/2006, 126/2007, 65/2008, 47/2009, 48/2009; v nadaljevanju ZUP) in v skladu z Zakonom o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002, 97/2003, 41/2004, 45/2004, 47/2004, 57/2004, 62/2004, 102/2001, 14/2005, 92/2005, 93/2005, 111/2005, 120/2006, 126/2007, 57/2009, 108/2009; v nadaljevanju ZGO-1, Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/2007; v nadaljevanju ZGO-1B) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 57/2012; v nadaljevanju ZGO-1D).

Predmet obravnave diplomske naloge je predstavitev postopka pridobitve gradbenega dovoljenja, katera so tveganja povezana z njim in rešitev predstavljenega tveganja.

Največji problem pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, ki ga skozi večletno delovno prakso srečujem vsakodnevno je:

- Investitor je v postopkih za pridobitev gradbenega dovoljenja laik, zato je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja pri upravnem organu, v večini primerov nepopolna oziroma pomanjkljiva;
- uradna oseba pri upravnem organu, ki odloča o zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja, je običajno po izobrazbi pravnik ali oseba z visoko upravno šolo, zato nimajo ustreznega znanja, ki bi jim omogočalo hiter in strokoven pregled projektne dokumentacije (tukaj govorim predvsem o tehničnem znanju – arhitektura, elektro in strojni načrti);
- upravni delavci takoj po prejemu zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja pregledajo, kateri projektant je avtor projekta, oz. kdo je pooblaščenec v postopku pridobitve dovoljenja ter tako ocenijo, koliko časa bodo potrebovali za pregled dokumentacije in

kakšne bodo pričakovane težave pri dopolnjevanju, kar vpliva na odločitev, kako bodo pristopili k reševanju zadeve;

- upravni delavci se tudi sami odločajo za vrstni red postopka, saj raje vzamejo v obravnavo urejeno in popolno dokumentacijo, ker/saj jim predstavlja manjšo obremenitev, s tem pa hitrejšo izdajo gradbenega dovoljenja;
- soglasodajalci: ARSO – primer gradnje stanovanjskega objekta na priobalnem in poplavnem zemljišču.

Namen diplomske naloge je, da s pomočjo veljavne zakonodaje, strokovne literature in dolgoletnih delovnih izkušenj na področju pridobivanja gradbenih dovoljenj, preučim in predstavim, s kakšnimi tveganji se soočajo investitorji pri pridobitvi gradbenega dovoljenja. Na konkretnem primeru bom predstavila, kako je potekalo pridobivanje vodnega soglasja za pridobitev gradbenega dovoljenja, za gradnjo stanovanjske hiše na Škofljici.

Cilj diplomske naloge je, da najprej opišem postopek pridobitev gradbenega dovoljenja na splošno, katere dokumente potrebujemo za izdajo in kako poteka izdaja gradbenega dovoljenja.

Pridobivanje gradbenega dovoljenja je, zaradi spreminjanja zakonov in pravilnikov ter delovanja upravnih enot in drugih državnih organov v praksi, bistveno dolgotrajnejše in bolj zahtevno, kot investitor načrtuje. Poleg tega menim, da stroški, ki nastanejo zaradi nenačrtovanega zamika pridobitve gradbenega dovoljenja, močno vplivajo na donosnost celotne investicije. S kvalitetno izdelano in popolno projektno dokumentacijo so postopki za izdajo gradbenih dovoljenj kratki, investitorju pa omogočen hiter pričetek gradnje.

Pri analitični metodi prikaza postopka izdaje gradbenega dovoljenja sem uporabila domačo in tujo literaturo s področja graditve objekta. Podatke sem zbirala v knjižnici (knjige, priročniki, učbeniki) in s pomočjo Interneta (zakoni, spletno gradivo). V veliko pomoč pri izdelovanju diplomske naloge pa so tudi izkušnje in znanje, ki sem jih dobila med opravljanjem zaposlitve v manjšem arhitekturnem biroju, kjer opravljam delo urbanista in izdelovalca vodilnih map ter pridobivam vso potrebno dokumentacijo, da investitorju olajšamo in skrajšamo pridobivanje gradbenega dovoljenja.

Diplomsko delo je razdeljeno na tri večje dele, kjer prvi del zajema **predstavitev faz**, potrebnih do pridobitve gradbenega dovoljenja. Drugi del predstavljajo **tveganja**, ki nastanejo pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, v tretjem delu pa je predstavljen **praktični primer pridobitve gradbenega dovoljenja** za gradnjo stanovanjskega objekta na priobalnem in poplavnem zemljišču, za katerega je potrebno pridobiti vodno soglasje s strani Agencije RS za okolje (ARSO).

2 »KORAKI« POTREBNI PRED IZDAJO GRABENEGA DOVOLJENJA

Pridobivanje lokacijske informacije je temeljni »korak« za začetek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Investitor se na podlagi v njej zapisanih podatkih seznanja, ali je zemljišče, na katerem bi rad gradil sploh zazidljivo in če je, kakšen je namen gradnje. Investitorju se priporoči, da v primeru, da iz lokacijske informacije izhaja, da zemljišče ni zazidljivo oz. izhaja, da je zemljišče sicer zazidljivo, vendar ne za namen, kot si ga predstavlja investitor, naj s svojo namero preneha. Takšnemu investitorju se kot mu to omogočajo določbe ZUreP-1 predlaga, da začne s postopkom priprave in sprejemanja ustreznega prostorskega akta oz. takšnih sprememb in dopolnitev, ki bi mu omogočile začetek pridobivanja gradbenega dovoljenja za njegovo namero pri pristojnem občinskem organu tiste lokalne skupnosti, na katerem območju leži zanj interesantno zemljišče.

Ko investitor z ustreznim projektantom naroči in sklene pisno pogodbo o naročilu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), je drugi »korak«. Samo pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba vpisano dejavnost projektiranja v sodni register oz. ima kot samostojni podjetnik posameznik pri pristojni davčni upravi takšno dejavnost priglašeno, lahko po 28. členu ZGO-1 opravlja dejavnost projektiranja. Investitor pa bo lahko projektanta, če mu bo ta prodal »slab« izdelek, zoper njega preko sklenjene pogodbe pri pristojnem sodišču uveljavil ustrezen odškodninski zahtevek. Vsi projektanti, ki na trgu opravljajo storitev projektiranja, morajo poleg izpolnjevanja določenih strokovnih zahtev, pred začetkom opravljanja dejavnosti le-to zavarovati in imeti odgovornost za škodo, ki bi utegnile nastati investitorjem in tretjim osebam v zvezi z opravljanjem njihove dejavnosti, ves čas svojega poslovanja zavarovano, kot je določeno v ZGO-1.

Projektiranje, ki je po ZGO-1 poleg izdelovanja projektne dokumentacije, tudi z njim povezano tehnično svetovanje, je tretji »korak«. Projektiranje je z ZGO-1 vrnjeno mesto, ki ga je že imelo v preteklosti, zato predstavlja proces, v katerem so strokovno usposobljeni inženirji dolžni izdelati takšno projektno dokumentacijo, da bo investitorju na njegovi podlagi brez vsakršnih problemov omogočeno pridobiti gradbeno dovoljenje, po končani gradnji pa izdelati takšno projektno dokumentacijo, da bo investitorju omogočeno pridobiti uporabno dovoljenje ter objekt vpisati v uradne evidence. (NEPREMIČNINE Si21, 2012)

3 GRADNJA IN POGOJI ZA ZAČETEK GRADNJE

Ko si želimo zagotoviti lastno streho nad glavo, so najtežji prvi koraki. Na osnovi izdelane dokumentacije, ustrezne občinske in državne službe izdajo dovoljenja, za gradnjo pa je potrebno pridobiti še primerno zemljišče.

Za graditev potrebujemo prostor, denar in čas. V 2. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009; v nadaljevanju ZPNačrt) , pa je prostor definiran kot preplet fizičnih struktur na zemeljskem površju in pod njim, do koder sežejo neposredni vplivi človekovih dejavnosti.

Značilno za prostor je, da ga razdelimo na dve ravni: fizični in vplivni prostor. Fizična raven oziroma prostor zajema ves prostor na zemlji, vse od kopnega do morja. Značilnosti za vplivni prostor pa so, da je človek tisti, ki načrtuje, gradi, spreminja naravo in s tem vpliva na okolje. (Blaganje, 2007, str. 10-11)

Po ZGO-1 pomeni gradnja izvedbo gradbenih in drugih del ter obsega (ZGO-1, 2. člen):

- Gradnjo novega objekta - izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt, oz. se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov videz;
- rekonstrukcijo objekta - spreminjanje tehničnih značilnosti trenutnega objekta in njegovo prilagajanje spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam, oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi in zmogljivost ter izvedejo se druge njegove izboljšave;
- odstranitev objekta - izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in vzpostavi prejšnje stanje.

Ko govorimo o vrstah objektov, je treba najprej definirati, kaj je objekt. Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeno inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. (ZGO-1, 2. Člen)

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov ZGO-1B (Uradni list RS, št. 126/07, ki se je začel uporabljati 15.04.2008), pa objekte razvršča v štiri osnovne skupine:

- zahtevni objekti;
- manj zahtevni objekti;
- nezahtevni objekti;
- enostavni objekti.

Vlada RS je izdala Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08, 99/09), ki podrobneje določa vrsto zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in

enostavnih objektov, za slednje pa tudi njihovo največjo velikost, način gradnje ter druge pogoje, ki morajo biti izpolnjeni, da se takšen objekt šteje za enostavnega.

Pogoji za začetek gradnje so opredeljeni v 3. členu ZGO-1, v katerem je določeno, da se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta ali odstranitev objekta praviloma lahko začne le na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Ne glede na to pa lahko investitor na lastno odgovornost z gradnjo začne tudi že po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

Uvedena je nova kategorija nezahtevnih objektov – enostavni objekti, za katere je potrebno pridobiti enostavno gradbeno dovoljenje. Enostavno gradbeno dovoljenje se izdaja v skrajšanem ugotovitvenem postopku, stranka v postopku pa je le investitor. (Molj, 2011, str. 6)

Gradnja enostavnega objekta se lahko začne brez gradbenega dovoljenja, pod pogojem, da se takšni objekti ne postavljajo v nasprotju s prostorskim aktom.

3.1 LOKACIJSKA INFORMACIJA

Merila in pogoje za oblikovanje objektov določijo občine v svojih prostorskih aktih, potrebno pa jih je upoštevati pri načrtovanju objekta in njegovi umestitvi v prostor.

Investitor oziroma projektant mora pred uvedbo kakršnih koli aktivnosti v zvezi z gradnjo zelenega objekta pridobiti lokacijsko informacijo, ki jo na vlogo izda občinski upravni organ, pristojen za urejanje prostora. Vlogo se naslovi na občino, v kateri ima namen graditi, zanjo pa lahko zaprosi, tudi če še ni lastnik zemljišča, saj za njeno izdajo lastništvo ni pogoj. Ker gre za uradno listino, je občina dolžna lokacijsko informacijo izdati v 15 dneh (Zakon o urejanju prostora, Uradni list RS, št. 08/2003; v nadaljevanju ZUreP-1). V njej morajo biti navedeni podatki o namenski rabi prostora, lokacijski in drugi pogoji, kot jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti ter podatki o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Lokacijski informaciji se na zahtevo priloži tudi kopijo kartografskega dela prostorskega akta, iz katerega je razvidno območje urejanja, varovana območja ter kje poteka meja zazidljivosti, kar je pomembno zlasti takrat, kadar zemljišče ni v celoti zazidljivo. (Vodlan, str.21).

Lokacijsko informacijo Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Uradni list RS, št. 33/2007) sicer ukinja, vendar je, do izdaje podzakonskih predpisov, Pravilnik o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje, v kolikor ni v nasprotju z ZPNačrt, še vedno v veljavi. Zato občine do uveljavitve t. i. prostorskega informacijskega sistema, v katerem bodo dostopni »vsi« podatki o zemljišču, lokacijske informacije še izdajajo.

Do takrat pa lokacijska informacija ostaja osnovna dokumentacija, ki jo je potrebno pridobiti pred začetkom projektiranja. (INGRA, 2010)

Lokacijske informacije, ki navajajo podatke iz veljavnega prostorskega dokumenta in ki opredeljujejo možne posege na določenem zemljišču, so po izkušnjah večkrat zelo skope s podatki. »So zgolj informacija, ki ne more biti pravna podlaga za presojo o tem, katere

določbe in na kakšen način urejajo gradnjo v določenem primeru. Pravne predpise namreč ugotavlja in razlaga le organ, ki je pristojen za izdajo gradbenega dovoljenja oziroma inšpekcijski organ.« (Gruden in Kovač, 2007, str. 52)

Z objavo vseh odlokov o sprejemu prostorskih dokumentov na internetnih straneh občin, lahko vsak investitor oz. projektant sam preveri potrebne podatke in pogoje, ki jih potrebuje za nameravano gradnjo. Projektant pa mora pred izdelavo projekta točno preveriti, na katerem območju urejanja se nahaja zemljišče za predvideno gradnjo ter na pristojni občinski upravi pridobiti vsaj izris iz prostorskega dokumenta.

3.2 IZBIRA IN NAKUP ZEMLJIŠČA

Predvsem v večjih krajih je zelo težko najti idealno zemljišče za gradnjo družinske hiše, saj je z lokacijo povezana tudi cena, ki je praviloma v bližini večjega mesta in stopnje njegove razvitosti precej višja v primerjavi z zemljiščem, ki leži v bolj odmaknjenih krajih. Že pri nakupu zemljišča moramo razmišljati o legi bodoče hiše, pomembna pa je tudi ustreznost zemljišča, ki naj bo čim bolj ravno in suho, saj zamočvirjena in močno nagnjena zemljišča, zahtevajo dodatne stroške za pripravo terena (drenaže, oporni zidovi, ipd) in zato niso primerna za gradnjo. (ARHEM, 2012)

Pred nakupom zemljišča se je potrebno pozanimati o možnosti gradnje na njem. Ko smo pridobili podatke o parcelni številki in katastrski občini parcele, na pristojni geodetski upravi zaprosimo za kopijo katastrskega načrta. Na osnovi tega dokumenta in podatkov o parceli, lahko na Oddelku za urbanizem in okolje v pristojni občini, pridobimo še informacijo glede namembnosti zemljišča. Pri tem bomo izvedeli v katerem območju urejanja se nahaja naša parcela in kakšne gradnje so predvidene z urbanističnim aktom za to območje ter ali je zemljišče sploh zazidljivo. (ARHEM, 2012)

Zemljišče mora biti najprej določeno kot nezazidano stavbno zemljišče in v prostorskem aktu občine opredeljeno, da leži v območju stanovanj.

Pri nakupu zemljišča preverimo še morebitne obveznosti v zemljiški knjigi (plombe, hipoteke, ipd).

Poleg naštetih dejavnikov, pa je za izbiro pomembna tudi komunalna opremljenost zemljišča. Za samo gradnjo je stroškovno bolj ugodno, da ima zemljišče na katerem bomo gradili, že izvedene elektro, komunalne, vodovodne in cestne priključke. Dobro je, da vemo ali ima gradbena parcela možnost dostopa že urejeno (dostop direktno iz občinske ali državne ceste ali dostop preko lastniških parcel) ali pa si moramo pridobiti služnostno pravico, ki pa mora biti vpisana v zemljiški knjigi. Seveda pa ne smem pozabiti omeniti, da je ljudem, ki gradijo nove objekte pomembno, da imajo nekaj zelenih površin, bližino vrtcev, šol, trgovine, banke in podobnih ustanov ter dobro prometno povezavo. (Pašič, 2009, str. 3)

3.3 DOKAZILO O LASTNIŠTVU

Preden se bodoči investitor odloči za nameravano gradnjo objekta, je potrebno na zemljišču, ki pa mora biti zazidljivo, pridobiti lastništvo. Zato je pred nakupom potrebno preveriti stanje zemljišča v Zemljiški knjigi. Kdo je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine, lahko izvemo z vpogledom vanjo. To lahko storimo tako, da na Zemljiško knjigo oddamo obrazec, kar je dolgotrajen postopek, ali pa z e-vpogledom preko interneta zelo hitro pridobimo zemljiškoknjižni izpisek. (Pašič, 2009, str. 5)

Investitorji velikokrat želijo, da se zaradi dolgotrajnih postopkov urejanja lastništva, prične izdelava projektne dokumentacije, še preden je lastništvo urejeno. V tem primeru se v projektni dokumentacijo vsi podatki nanašajo na novega lastnika, ki pa še ni vpisan kot lastnik v Zemljiški knjigi. Investitorju pa ne bo potrebno dokazovati lastništva, v kolikor bo lastninska pravica vpisana v Zemljiški knjigi do vložitve zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Upravne enote lahko same preverijo lastništvo investitorja z dostopom do elektronske Zemljiške knjige. (INGRA, 2012)

V primeru slednjega morajo upravni organi postopati po 139. členu ZUP, kateri predpisuje, da si mora uradna oseba, ki vodi postopek, sama priskrbeti po uradni dolžnosti podatke o dejstvih, ki so ključna za opravljanje upravnega postopka. Po tem členu mora uradna oseba postopati ne glede na to, ali se evidenca vodi pri organu, pri katerem se vodi postopek, ali pri katerem drugem državnem organu. (Jerovšek, 2005)

Investitor mora priložiti tudi dokazilo o pravici graditi v skladu s 54. členom ZGO-1, v kolikor lastninska pravica še ni vpisana v Zemljiški knjigo. Notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninskih pravic z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe v Zemljiško knjigo, pa največkrat služi kot dokazilo. (INGRA, 2012)

3.4 GEODETSKI POSNETEK (NAČRT)

Investitor mora na svoje zemljišče v nadaljnjem postopku poklicati geodeta, ki pripravi geodetski posnetek terena, ki za projektante predstavlja osnovo za umestitev objekta v prostor, zato je pomembno, da geodet določi višinske točke terena, vriso okoliške objekte ter trase nadzemnih in podzemnih komunalnih vodov. Vsebinsko geodetskega načrta določa Pravilnik o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/04; v nadaljevanju Pravilnik). Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih in lahko vsebuje podatke o reliefu, vodah, rastlinstvu, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, zemljepisnih imenih, geodetskih točkah, zemljiških parcelah, administrativnih mejah in drugih fizičnih strukturah in pojavih (2. člen Pravilnika). Geodetski načrt sestavljata grafični prikaz geodetskega načrta in certifikat geodetskega načrta ter se izdelava v državnem koordinatnem sistemu (3. člen Pravilnika).

Geodetski načrt za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta in geodetski načrt novega stanja zemljišča morata vsebovati najmanj podatke o reliefu, vodah, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, rastlinstvu ter podatke o zemljiških parcelah. Izdelana morata biti za območje najmanj 25 m od skrajnih robov predvidenega oziroma obstoječega objekta, pri linijskih podzemskih objektih pa za takšno območje od skrajnih robov predvidenega oz. obstoječega objekta, ki omogoča umestitev objekta v prostor. Za stavbe mora biti izdelan z natančnostjo, ki ustreza merilu najmanj 1: 1000, za gradbene inženirske objekte pa z natančnostjo, ki ustreza merilu najmanj 1: 5000 (8. člen Pravilnika).

4 POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Če investitor razpolaga z ustreznim, zazidljivim zemljiščem in urbanistični pogoji, ki veljajo za izbrano zemljišče oziroma območje, omogočajo realizacijo njegovih želja, lahko upravni organ začne s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja. (Rihard in Cotič, 2007, str. 33)

Pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja ali rekonstrukcija v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajen objekt izpolnjeval bistvene zahteve ter da ne bodo z nameravano gradnjo prizadete pravice tretjih in javna korist, izda odločbo o gradbenem dovoljenju, s katero dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji. (Vodlan, str. 44)

4.1 LOKACIJSKA INFORMACIJA

4.1.1 VSEBINA LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lokacijsko informacijo lahko pridobi vsakdo za vsako parcelo in ima značaj potrdila iz uradne evidence, vsebuje pa različne podatke, glede na namen, za katerega je izdana. Lokacijska informacija za gradnjo objekta vsebuje pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji, podatke o namenski rabi zemljišča in informacijo, katera soglasja je pred gradnjo objekta potrebno pridobiti.

Glede na namen, za katerega se lokacijska informacija potrebuje, se lahko izdajo naslednje vrste lokacijske informacije (2. člen Pravilnika o obliki lokacijske informacije ter o načinu njene izdaje, Uradni list RS, št. 35/2004, 33/2007 ZPNačrt):

1. Lokacijska informacija za namen gradnje objektov

Ta lokacijska informacija je najboljšežnejša in je v prvi vrsti namenjena projektantom. Na njeni podlagi projektant izdelava načrt za gradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali odstranitev objekta. Je posredni prikaz možnosti gradnje na določenem zemljišču, saj se v njen opredelijo vrste dopustnih gradenj, dejavnosti in drugih del ter dopustnih objektov glede na namen.

2. Lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami

ZPNačrt lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami ukinja. To pomeni, da se od uveljavitve tega zakona lokacijske informacije za promet z nepremičninami ne izdajajo več, ampak je namesto njih treba pridobiti potrdilo o namenski rabi. (Velkovich in Javornik, 2009, str. 17)

3. Lokacijska informacija za namen določitve gradbene parcele k obstoječemu objektu

Ta vsebuje naslednje informacije:

- namensko rabo prostora,
- prostorski izvedbeni akt,
- merila in pogoje za določitev gradbenih parcel,
- kopijo načrta gradbenih parcel (če je ta sestavni del prostorskega plana).

4.1.2 PRIDOBITEV LOKACIJSKE INFORMACIJE

Lastništvo ni pogoj za izdajo lokacijske informacije, zato lahko zahtevek za njo poda vsaka fizična ali pravna oseba, ne glede na to ali je lastnik zemljišča, na vlogi pa mor navesti, zakaj potrebuje to lokacijsko informacijo. Lokacijsko informacijo naj si posameznik, ki se odloča za nakup nepremičnine oz. zemljišča na katerem namerava graditi, pridobi od prodajalca, skupaj z ostalimi dokumenti o parceli. (SLONEP, 2012)

Upravni organ občine, je na območju, v katerem se nahaja nepremičnina oz. zazidljivo zemljišče, pristojno za izdajo lokacijske informacije. Pravne podlage za izdajo lokacijske informacije so:

- Zakon o urejanju prostora;
- Zakon o graditvi objektov;
- Pravilnik o obliki in načinu izdaje lokacijske informacije;
- Pravilnik o vrstah enostavnih objektov;
- drugi podzakonski akti, državni in občinski prostorski akti.

Na pristojni občini posameznik izpolni vlogo za izdajo lokacijske informacije, za katero se plača upravno takso, ki je določena z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 126/2007) in katero mora občina, na zahtevo vlagatelja, izdati najkasneje v roku 15 delavnih dni po prejemu vloge.

Zoper izdano lokacijsko informacijo ni možna pritožba, ker ima le-ta zgolj značaj potrdila iz uradnih evidenc. Lokacijska informacija je veljavna, dokler ne pride do spremembe prostorskega akta, na podlagi katerega je bila ta informacija izdana.

4.2 PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA

Vsi projekti potekajo kot zaporedje posameznih faz in imajo določen življenjski cikel. (Cleland, 1999, str. 5)

S pridobitvijo ustrezne lokacijske informacije in geodetskega načrta se lahko začne projektiranje. To je izdelovanje projektne dokumentacije in z njim povezano tehnično svetovanje. Projektna dokumentacija je sistematično urejen sestav načrtov, tehničnih opisov in poročil, izračunov ter ostalih prilog.

»Kompletna projektna dokumentacija je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zato mora investitor najti projektanta, ki bo izdelal projektno dokumentacijo po pogojih in določilih iz lokacijske informacije. Ustrezati mora občinskemu prostorskemu aktu, saj je temeljni namen projektne dokumentacije utemeljiti, da je nameravan poseg v prostor (gradnja) v skladu z določili in predpisi.« (Pašič, 2009, str. 7)

Po Pravilniku o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 66/2004, 54/2005, 55/2008), projektant izdelava projektno dokumentacijo, ki mora biti izdelana v slovenskem jeziku in zajema: idejno zasnovo, idejni projekt, projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, projekt za izvedbo, projekt izvedenih del ter projektno dokumentacijo za obratovanje in vzdrževanje.

7. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008) določa, da projektno dokumentacijo sestavljajo posamezni načrti, ki morajo biti zloženi v točno določenem vrstnem redu in vidno označeni s številčnimi oznakami. Ti načrti so:

- 1. načrt arhitekture
- 2. načrti krajinske arhitekture
- 3. načrti gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti
- 4. načrti električnih inštalacij in električne opreme
- 5. načrti strojnih inštalacij in strojne opreme
- 6. načrti telekomunikacij
- 7. tehnološki načrti
- 8. načrti izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte

Ovisno od projekta, gradnje in objekta, pa lahko projekt vsebuje le enega ali več vrst načrtov, razen, če pravilnik ali drugi predpisi ne določajo, da je v posameznem projektu določena vrsta načrta obvezna. Če pri gradnji določena vrsta načrta ni potrebna, se zaporedje načrtov in njihove številčne oznake ne spremenijo (7. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji).

Projektant, ki v izdelavo prevzame izdelavo projektne dokumentacije, mora za vse načrte, ki sestavljajo projekt, imenovati odgovorne projektante.

»Odgovorni projektant odgovarja za vsak načrt, ki ga je izdelal in potrdil s svojim podpisom in žigom ter jamči, da je načrt skladen s prostorskimi akti, gradbenimi predpisi in projektnimi pogoji, da izpolnjuje vse bistvene zahteve in da je skladen z elaborati.« (Molj, 2011)

4.2.1 IDEJNA ZASNOVA (IDZ)

Z investitorjem se je potrebno pred pričetkom projektiranja dogovoriti, kakšne so njegove želje, kako naj bi objekt izgledal, katera soglasja bo potrebno pridobiti, kako bo objekt posegal v prostor in predvsem kako realizirati naročnikove želje. Osnovni izgled objekta se prične oblikovati, ko imamo osnovano idejno zasnovo, pri kateri so že izdelani osnovni načrti s fasadami ter nakazano lokacijo objekta in njen vliv na okolje. (PRIMAPRO, 2012)

Projektant umesti željen objekt v prostor na podlagi ustrezne lokacijske informacije in geodetskega načrta. Za pridobivanje projektnih pogojev in soglasij za priključitev, ki jih lahko odvisno od pogodbe pridobi projektant ali investitor sam, projektant pripravi vodilno mapo idejne zasnove (IDZ). (INGRA, 2012)

Uvodni del projektne dokumentacije, katere namen je pridobitev projektnih pogojev oz. soglasij za priključitev pristojnih soglasodajalcev je idejna zasnova (IDZ).

10. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 55/08) določa, da morajo lokacijski podatki v vodilni mapi idejne zasnove vsebovati:

- Popis zemljiških parcel, na katerih je predvidena gradnja;
- navedbo veljavnega prostorskega akta, ki določa rešitve oziroma pogoje za gradnjo;
- opis obstoječega in predvidenega stanja;
- popis varovanih območji in varovalnih pasov z navedbo soglasodajalcev;
- popis predvidenih priključkov na infrastrukturo z navedbo predvidenih dimenzij oz. predvideno kapaciteto z navedbo upravljavcev gospodarske javne infrastrukture;
- grafični prikaz lege objekta na zemljišču tako, da je razvidna njegova tlorisna velikost in odmiki od sosednjih zemljišč, sosednjih objektov ter varovanih območji in varovalnih pasov;
- grafični prikaz značilnih prerezov (profilov).

IDZ za stavbe mora poleg vodilne mape vsebovati še načrt arhitekture ter prikaz priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (11. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije). Če bodo izvedeni priključki na gospodarsko javno infrastrukturo, je potrebno pristojne soglasodajalce s tako IDZ zaprositi za izdajo projektnih pogojev in soglasij za priključitev oz. če se gradnja nahaja na območjih varovanj in omejitev, pa za izdajo projektnih pogojev in soglasij.

4.2.2 IDEJNI PROJEKT (IP)

Idejni projekt je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje (35. člen ZGO-1B). Izdela se le, če to izrecno pisno zahteva investitor ali, če je tako določeno s posebnimi predpisi, z namenom izbora najustreznejše variante nameravanega objekta oz. načina izvedbe del. (ARHIART, 2012)

4.2.3 PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA (PGD)

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja se izdeluje za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja za zahtevne in manj zahtevne objekte.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je sistematično urejen sestav načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja (35. člen ZGO-1B).

Ker gre le za namen pridobitve gradbenega dovoljenja, je v primeru enostanovanjskih objektov vsebina zelo skopa in za gradnjo objekta ne zadostuje. PGD dokumentacija služi le kot dokument, ki upravnemu organu dokazuje, da so izpolnjeni vsi formalni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, zato ga investitor ne more uporabiti kot osnovo za gradnjo. Za izvajanje gradnje je potreben projekt za izvedbo. (INGRA, 2012)

5. člen (Uradni list RS, št. 55/2008) določa, da projekt sestavljajo:

- vodilna mapa
- načrti
- elaborati

➤ Vodilna mapa

Vsebuje podatke o projektu in udeležencih pri graditvi, lokacijske podatke ter druge dokumente iz katerih izhajajo podatki, pomembni za ugotavljanje skladnosti rešitev v projektu s prostorskimi akti, izpolnjevanju bistvenih zahtev nameravane gradnje in drugi podatki, pomembni za odločanje v upravnem postopku (5. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije).

Pravilnik točno določa vsebino vodilne mape, zato je za projektante najbolj enostavno, da sledijo določilom pravilnika. S tem bo projektna dokumentacija izdelana skladno z zakonodajo, vsebovala bo vse potrebne grafične in tekstualne priloge, z njeno popolnostjo in skladnostjo pa bo omogočen hiter postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja. (Vodlan, str. 26)

Vodilna mapa v projektni dokumentaciji mora biti vidno označena s številko »0« in mora vsebovati podatke, ki so določeni v prilogi 1, ki je sestavni del Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije. (Uradni list RS, št. 55/2008)

Vsebovati mora:

- naslovno stran
- kazalo vsebine vodilne mape
- kazalo vsebine projekta
- splošne podatke o objektu in soglasij
- podatke o izdelovalcih projekta
- izjavo odgovornega vodje projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja
- povzetek revizijskega poročila (če je revizija predpisana)

Vodilna mapa pa mora po 17. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije, vsebovati še priloge:

- lokacijske podatke
- izkaze
- kopije pridobljenih soglasij in soglasij za priključitev

Pomemben del vodilne mape pa so tudi lokacijski podatki, ki se glede na vrsto gradnje razlikujejo. Vsebujejo pa predvsem grafični prikaz le-te, velikosti in oblike zemljiške parcele, na katerih objekt stoji oz. na katerih bo potekala gradnja in seznam takih parcel; grafični prikaz lege objekta na zemljišču tako, da je vidna njegova tlorisna površina na stiku z zemljiščem ter odmiki od sosednjih zemljišč, objektov ter varovalnih območij in pasov; grafični prikaz značilnih prereзов in oblikovanja objekta ter terena, grafični prikaz priključkov na infrastrukturo, ki mora vsebovati točko priključitve na obstoječo infrastrukturo; mesto priključitve na objektu in položaj poteka priključka, kadar se nameravani objekt nanjo priključuje; grafični prikaz prometne ureditve s prikazi načina in poteka priključevanja na javno cesto, s prikazom površin za mirujoči promet in intervencijski dostop; grafični prikaz zunanje ureditve – prikaz zelenih površin in utrjenih površin z odvodnjavanjem; grafični prikaz elementov za zakoličenje, vendar le, če gre za gradnjo objekta ali dozidavo ter grafični prikaz območja gradbišča. Seveda pa v lokacijskih podatkih ne smejo manjkati navedbe veljavnega prostorskega akta, ki določajo pogoje za gradnjo; popis vrste priključkov in njihovih dimenzij ter seznam zemljiških parcel, preko katerih potekajo priključki; seznam zemljiških parcel, preko katerih bo potekalo priključevanje na javno cesto.

Skladno s 16. členom Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 55/2008) se vodilno mapo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja zveže z državno vrvico ter opremi z žigom in podpisom odgovornega vodje projekta.

➤ **Načrti**

5. člen Pravilnika o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 55/2008) določa, da načrti vsebujejo sistematično urejene sestave grafičnih prikazov in opisov, s katerimi se določijo lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične značilnosti nameravane gradnje in s pomočjo katerih je mogoče skupaj z drugimi predpisanimi sestavinami dokazati, da bo nameravana gradnja skladna s prostorskimi akti in bo

izpolnjevala bistvene zahteve ter da bodo za objekt, za katerega je to določeno s posebnimi predpisi, zagotovljen neoviran dostop, vstop in uporaba brez grajenih ovir.

Načrt obsega:

Tekstualni del – tehnično poročilo vsebuje povzetek projektne naloge (če je le-ta izdelana) z opisom konstrukcijske zasnove in oblikovanja objekta, z vpisom vplivov na okolje, prikaz kvadratur, glavne tehnične značilnosti - elemente gradbene fizike, predvideno požarno zasnovo v obsegu, ki je potreben za prikaz izpolnjevanja bistvenih zahtev. Tehnično poročilo pa mora vsebovati še izračun kvadratur in prostornin objekta ter oceno investicije v gradbeno obrtniška dela po sklopih. (ZAPS, 2012)

Grafični del (21. člen ZGO-1B):

- risbe temeljenja in kanalizacije
- tlorisi vseh etaž z vrisanimi merami in relativnimi višinskimi kotami
- risbo strehe
- dva med seboj pravokotna prereza
- fasade

Za izdajo gradbenega dovoljenja v primeru gradnje enostanovanjskega objekta zadostuje le načrt arhitekture, v merilu 1:100. Za izdajo gradbenega dovoljenja ostali načrti (npr. načrti inštalacij) niso potrebni, morajo pa biti izdelani v PZI. (INGRA, 2012)

➤ **Elaborati**

Sestavni del projektne dokumentacije so lahko tudi študije, zasnove, strokovne ocene, elaborati, geodetski načrti in podobni dokumenti, kadar so zaradi posebnosti posamezne vrste objekta ali lokacije, na kateri se objekt zgradi, potrebni in jih zahtevajo posebni predpisi. (36.a člen ZGO-1B)

4.2.4 PROJEKT ZA IZVEDBO (PZI)

Projekt za izvedbo sestavljajo načrti podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov, ki nadgrajujejo posamezne načrte projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (26. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji, Uradni list RS, št. 55/08). V načrtih lahko odgovorni projektant uporabi posamezne sestavine (npr. risbe, bistvene izračune, analize) načrtov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali se nanje samo sklicuje, pri čemer mora jasno in natančno označiti, v katerem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se te sestavine nahajajo. Sestavni del načrtov so lahko tudi delavniški in drugi tovarniški načrti, če je to potrebno za izvedbo gradnje (28. člen Pravilnika o projektni dokumentaciji).

Projekt za izvedbo (PZI) za enostanovanjski objekt mora vključevati načrte podrobnejših tehničnih rešitev in detajlov skladno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08).

Ti načrti so izdelani bolj detajlno in podrobneje obdelani v merilu 1:50 ter poleg vodilne mape vsebujejo: načrt arhitekture, načrt gradbenih konstrukcij, načrt električnih inštalacij in električne opreme, načrt telekomunikacijskih inštalacij in opreme, načrt strojnih inštalacij in strojne opreme ter zunanjih priključkov. Ti načrti med drugim vsebujejo tudi predračunske vrednosti posameznih del, natančen popis materiala in razne detajle, pomembne za samo izvajanje del. (INGRA, 2012)

4.2.5 PROJEKT IZVEDENIH DEL (PID)

Projekt izvedenih del je projekt za izvedbo, dopolnjen s prikazom vseh morebitnih odstopanj izvedenih del od projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in projekta za izvedbo. (35. člen ZGO-1B)

4.2.6 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA OBRATOVANJE IN VZDRŽEVANJE

Ta del dokumentacije sestavljajo obratovalna in vzdrževalna navodila objekta, opreme in inštalacij, predpisuje pa tudi način spremljanja obratovanja celotnega objekta in njegovih delov.

4.3 PRIDOBIVANJE PROJEKTNIH POGOJEV IN SOGLASIJ OZIROMA SOGLASJA ZA PRIKLJUČITEV

»Gradnja objektov nedvomno povzroča določene posledice za prostor in okolje, zato je pred vsakim posegom v prostor potrebno usklajevanje različnih interesov vseh vpletenih. Ti interesi se neposredno izražajo preko interesov različnih subjektov, resorjev, lokalnih skupnosti in drugih, ki v svojih področnih predpisih pogojujejo, omejujejo ali celo prepovedujejo gradnjo. Pred samim začetkom gradnje je torej potrebno pridobiti različna soglasja in projektne pogoje.« (Molj, 2011, str. 56)

Poleg pristojnih soglasodajalcev za gospodarske javne infrastrukture, pa za izdajo projektnih pogojev zaprosimo tudi soglasodajalce, ki izdajo soglasja za gradnjo znotraj varovanih območjih (npr. ARSO za gradnjo znotraj vodovarstvenega ali naravovarstvenega območja, ZVKDS zaradi gradnje znotraj območja varovanja kulturne dediščine,...).

4.3.1 PROJEKTNI POGOJI

Pred začetkom projektiranja je projektant oz. investitor dolžan pristojne soglasodajalce pozvati, da določijo projektne pogoje. 50. člen ZGO-1D določa, da mora biti zahtevi za izdajo projektnih pogojev priložena idejna zasnova ali projekt, ki je obdelan na višji ravni.

50. člen ZGO-1D določa, da mora pristojni soglasodajalec projektne pogoje pri zahtevnem objektu izdati v 15-ih dneh od prejema zahteve oz. v primeru, da gre za manj zahteven objekt, v 10-ih dneh od prejema zahteve. V primeru, da tega v ustreznem roku ne stori, se šteje, da je s tem dano njegovo soglasje za izdajo gradbenega dovoljenja. Kot dokazilo o vložitvi zahteve za izdajo projektnih pogojev se šteje potrdilo o oddani zahtevi.

4.3.2 SOGLASJA

Soglasja so podrobneje opisana v 50. a členu ZGO-1D. Ta določa, da mora biti zahtevi za izdajo soglasja priložen tisti del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je v zvezi s predmetnim soglašanjem, lahko pa se priloži tudi projekt, ki je obdelan na višji ravni. Pristojni soglasodajalec mora izdati soglasje pri zahtevnem objektu v 30-ih dneh, pri manj zahtevnem objektu v 15 dneh, pri enostanovanjski stavbi, nezahtevnem in enostavnem objektu pa v 10 dneh od prejema zahteve in prilog.

4.3.3 STROŠKI PROJEKTHNIH POGOJEV IN SOGLASIJ

V 51. členu ZGO-1 je določeno, da soglasodajalci za pripravo in izdajo projektnih pogojev in soglasij ter soglasja za priključitev niso upravičeni do plačila taks, povračila stroškov ali drugih plačil.

4.4 KOMUNALNI PRISPEVEK

Po 80. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, 33/07, 108/09; v nadaljevanj ZPNačrt) je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je investitor oz. lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture. Komunalni prispevek mora plačati tudi takrat, kadar povečuje priključno moč obstoječih priključkov v svojih objektih. Pristojni organ občinske uprave odmeri komunalni prispevek z odločbo.

Pri izračunu komunalnega prispevka se upošteva površina gradbene parcele, neto tlorisna površina objekta in možnost izvedbe priključkov na javno infrastrukturo.

In kaj občina zagotavlja zavezancu, ki je plačal komunalni prispevek? Občina zavezancu, ki je plačal komunalni prispevek, omogoči priključitev na lokalno komunalno infrastrukturo oz. zgraditev le-te v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja. S tem bo lahko lastnik oz. investitor na to infrastrukturo priključil svoj objekt. (Finance, 2010)

81. člen ZPNačrt določa, da ima zavezanec ob plačilu komunalnega prispevka pravico zahtevati sklenitev pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na lokalno komunalno infrastrukturo.

Pogodba vsebuje zlasti rok za priključitev objekta na lokalno komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja.

Pravne podlage za odmero komunalnega prispevka so: Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, 102/04-UPB1, 126/07, 108/09); Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, 33/07, 108/09); Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Uradni list RS, 80/07); Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, 95/07) ter Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč in merilih za odmero komunalnega prispevka na posameznem območju.

Komunalni prispevek z odločbo odmeri pristojni občinski organ. Rok za izdajo odločbe je 15 dni. Zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka je možna pritožba, o kateri odloča župan.

5 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Na pristojni upravni enoti lahko podamo vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, po končani izdelavi projekta (PGD). Vlogo lahko poda investitor ali v njegovem imenu pooblaščenec.

5.1 VLOGA

Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja mora vsebovati sestavine, ki so določena na enotnem obrazcu Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Investitor mora v zahtevi navesti:

- podatke o investitorju in morebitnem pooblaščenцу;
- vrsto gradnje in vrsto objekta;
- zemljišče gradnje;
- zemljišča, po katerih bodo potekali priključki na javno gospodarsko infrastrukturo ter zemljišča po katerih bo potekal dovoz.

Poleg tega je v zahtevi treba navesti še:

- številko gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen (razen za objekte zgrajene pred letom 1967), če se zahteva nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo ali nadzidavo (54. člen ZGO-1B);
- kdo je oz. bo vložil zahtevek za odmero komunalnega prispevka, če se nameravana gradnja priključuje na objekte gospodarske javne infrastrukture.

Ob vlogi je potrebno kot obvezno sestavino za izdajo gradbenega dovoljenja priložiti:

- dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (en izvod upravna enota zadrži (arhivira), drugi izvod pa skupaj z gradbenim dovoljenjem vrne investitorju);
- dodaten izvod vodilne mape in digitalni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- dokazilo o pravici graditi, v kolikor pravica gradnje ni vpisana v zemljiško knjigo;
- pooblastilo za morebitne zastopnike in pooblaščenca;
- overjene pisne izjave strank (lastnikov sosednjih zemljišč in objektov), da se z nameravano gradnjo strinjajo;
- druge listine, če tako za določeno vrsto objektov določa poseben zakon.

Za dokazilo o pravici graditi velja (56. člen ZGO-1B):

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da imamo na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oz. obligacijsko pravico, ki omogoča gradnjo oz. izvajanje del na takšni nepremičnini;

- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oz. obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki dovoljuje gradnjo oz. izvajanje del na takšni nepremičnini;
- pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi oz. izvajati dela na nepremičnini ali
- druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Po prejemu vloge za izdajo GD, pristojni upravni organ za gradbene zadeve o tem nemudoma obvesti občino, na območju katere je nameravana gradnja, in jo pozove, da v osmih dneh prijavi svojo udeležbo v postopku. (54. člen ZGO-1B)

Po vložitvi popolne vloge je rok za izdajo odločbe gradbenega dovoljenja 30 dni (t. i. skrajšani ugotovitveni postopek) oz. 60 dni (t. i. posebni ugotovitveni postopek). V tem času upravna enota preveri (66. člen ZGO-1B):

- ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom;
- ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta, ter ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta;
- ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja;
- ali ima projekt predpisane sestavine in ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ter ali so revidenti in odgovorni revidenti, ki so jo opravili, med revidiranjem izpolnjevali pogoje za revidenta in odgovornega revidenta;
- ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti;
- ali ima investitor pravico graditi in
- ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oz. se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

Upravni organ v skladu z Zakonom o splošnem upravnem postopku, v primeru, da je vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja nepopolna ali nerazumljiva, v roku petih delovnih dni pisno opozori vložnika in ga pozove, naj odpravi pomanjkljivosti v roku, ki mu ga določi. Če vložnik vlogo dopolni v roku, se šteje, da je bila vloga vložena takrat, ko je prispela prva vloga, rok za izdajo odločbe pa teče od dneva, ko so bile v vlogi odpravljene pomanjkljivosti. Organ izda sklep in vlogo zavrže, če vložnik v postavljenem roku ne odpravi pomanjkljivosti.

5.2 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

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

Gradbeno dovoljenje se izda za celoten objekt ali zgolj za njegov del, ki pomeni tehnično ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati. Možna je tudi izdaja gradbenega dovoljenja za izvedbo posameznih del na objektu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture. (67. člen ZGO-1B)

5.3 UGOTOVITVENI POSTOPEK

138. členo ZUP določa, da je treba pred izdajo vsake odločbe, torej tudi gradbenega dovoljenja, ugotoviti vsa dejstva in okoliščine, ki so za odločitev pomembne in strankam omogočiti, da uveljavijo in zavarujejo svoje pravice in pravne koristi. To se lahko opravi v skrajšanem postopku ali pa v posebnem ugotovitvenem postopku.

5.3.1 SKRAJŠANI UGOTOVITVENI POSTOPEK

V tem postopku dokazi niso potrebni, ni ustne obravnave, ni zaslišanja strank, ne izvajajo se dokazi s pričami, izvedenci ali ogledi. Na podlagi podatkov, navedenih v vlogi, uradnih evidencah ali pa so njej znani, uradna oseba odloči, ali je podana verjetnost o obstoju določenih dejstev. (Jerovšek, 2007, str. 104)

61. člen Zakona o graditvi objektov omogoča, da na zahtevo investitorja, pristojni upravni organ izda gradbeno dovoljenje za manj zahtevni objekt v skrajšanem ugotovitvenem postopku. Izpolnjeni morajo biti naslednji pogoji:

- da gre za manj zahteven objekt;
- da je gradnja predvidena na območju, ki se ureja z občinskim prostorskim načrtom;
- da je predmet gradbenega dovoljenja stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo;
- da iz projekta za izdajo gradbenega dovoljenja izhaja, da komunalni priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih.

V skrajšanem ugotovitvenem postopku se lahko izda gradbeno dovoljenje tudi za rekonstrukcijo stanovanjske stavbe ali spremembo namembnosti, če investitor zahtevi priloži notarsko overjena soglasja etažnih lastnikov, po predpisih o stanovanjskih razmerjih. (61. člen ZGO)

5.3.2 POSEBNI UGOTOVITVENI POSTOPEK

Ena od bistvenih značilnosti posebnega ugotovitvenega postopka je zaslišanje stranke oz. pravica stranke, da se izjavi o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne pri odločanju organa, ali bo vodil skrajšani ali posebni ugotovitveni postopek, zato je zelo pomembno, da organ pri odločanju natančno upošteva pogoje oz. okoliščine na podlagi katerih lahko odloči po skrajšanem ugotovitvenem postopku. (Gruden in Kovač, 2007)

»Zaradi ugotovitve dejstev in okoliščin, pomembnih za določitev v zadevi, in zato, da se da stranki možnost za uveljavitev in zavarovanje njene pravice in pravne koristi, je včasih treba opraviti samo eno dejanje postopka, včasih pa je treba opraviti več dejanj. Ker sta število in vrsta posameznih dejanj odvisni od okoliščin vsakega posameznega primera, je uradni osebi, ki vodi postopke prepuščeno, da določa potek posebnega ugotovitvenega postopka.« (Androjna in Kerševan, 2006, str. 314)

Značilnost posebnega ugotovitvenega postopka je, da uradni osebi, ki vodi tak postopek, zakon daje možnosti, da sama določi potek postopka v skladu s predpisi. Uradna oseba samostojno odloča, katera dejanja v postopku naj se opravijo, določa tudi vrstni red opravljanja posameznih opravil ter določi rok za njihovo izvršitev.

5.4 VELJAVNOST GRADBENEGA DOVOLJENJA

Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo (71. člen ZGO-1B):

1. v primeru zahtevnega objekta – v roku treh let po pravnomočnosti;
2. v primeru manj zahtevnega objekta – v roku dveh let po pravnomočnosti;
3. v primeru enostavnega objekta – v roku enega leta po pravnomočnosti.

Organ, ki izda gradbeno dovoljenje, lahko v času njegove veljavnosti, na zahtevo stranke, podaljša njegovo veljavnost, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti. (72. člen ZGO-1)

Z odločbo se podaljša eljavnost gradbenega dovoljenja, izdano v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank.

5.5 DOKONČNOST, PRAVNOMOČNOST IN IZVRŠLJIVOST GRADBENEGA DOVOLJENJA

»V upravnem postopku ločimo dokončnost, pravnomočnost in izvršljivost odločbe, pri čemer gre za poseben pomen nespremenljivosti pravnega razmerja, za določeno pravno varnost, za preprečitev nepotrebne ponavljanja postopkov, pa tudi za določeno pravno stabilnost in urejenost nastalih pravnih razmerij.« (Molj, 2011, str. 83)

Odločba, ki se ne more več izpodbijati s pritožbo, postane dokončna. (ZUP, 224. člen)

Izvršljivost odločbe običajno nastopi z dokončnostjo, zato stranka lahko začne izvajati pravico, ki jo je v postopku pridobila, z dokončnostjo le-te. Gradbeno dovoljenje postane dokončno:

- če pritožba zoper gradbeno dovoljenje ni bila vložena;
- če se pravici do pritožbe odpovejo potencialni pritožniki;
- če je pritožbo stranke drugostopenjski organ (MOP) zavrnil oziroma zavrgel;
- v kolikor vložena pritožba zoper izdano gradbeno dovoljenje, ni vložila upravičena oseba oziroma jo je vložila prepozno;
- kadar zoper odločbo, ki jo izda drugostopenjski organ, ni dovoljena pritožba, temveč je mogoč le upravni spor.

Odločba, ki se ne more več izpodbijati v upravnem sporu ali v drugem sodnem postopku, pa je stranka z njo pridobila določene pravice oziroma so ji bile z njo naložene kakšne obveznosti, postane pravnomočna. (ZUP, 225. člen)

Odločba postane pravnomočna:

- če pritožba ni bila vložena, ko preteče rok za pritožbo;
- če tožba ni vložena, ko preteče tridesetdnevni rok za tožbo na sodišču;
- če pritožba zoper prvostopenjsko odločbo sodišča ni vložena, ko preteče petnajst dnevni rok za pritožbo;
- ko pritožbo zavrže ali zavrne ali meritorno odloči Vrhovno sodišče RS oz. Višje delovno in socialno sodišče;
- ko se vse stranke odpovejo pravici do pritožbe.

»Ločimo dva tipa pravnomočnosti: formalno in materialno. Formalno pravnomočnost dosežejo vse odločbe, materialno pravnomočne pa postanejo le tiste, s katerimi so stranke pridobile določeno pravico oz. jim je bila naložena kakšna obveznost. To so predvsem odločbe, ki spreminjajo obstoječa pravna razmerja.« (Veselič, 2010, str. 35)

6 TVEGANJA INVESTITORJA

DEFINICIJA TVEGANJA: Različni avtorji definirajo tveganja na različne načine. Nekaj definicij iz literature:

- »Tveganje je negotova situacija, v kateri se lahko pojavi večje število izidov, od katerih je eden ali več nezaželenih.« (Merkhofer, 1987, str. 228)
- »Tveganje je merilo verjetnosti za nedoseganja zastavljenih ciljev projekta.« (Kerzner, 2003, str. 891)

»V gradbeništvu obstaja velika verjetnost, da bo ob zaključku projekta prišlo do prekoračitve stroškov in rokov. Poročilo Svetovne banke iz leta 1990 (World Bank, 1990) potrjuje povprečno 40% prekoračitev začetnih stroškov pri 63% od 1778 financiranih gradbenih projektov oziroma povprečno 70% prekoračitev začetnega časa v 88% od vsega 1627 projektov v obdobju zadnjih petnajstih let. Številne druge raziskave kažejo na delovanje množice vplivnih faktorjev na spremembe ciljev projekta. Na denarne in časovne cilje projektov deluje niz spremenljivk tveganja, ki neprekinjeno povzročajo odklone od začetnih programiranih vrednosti.« (Radujković, 2000, str. 2)

»Glavni izvori tveganja v fazi izvajanja gradbenega projekta so: naravni vplivi, problemi lokacijskih in gradbenih dovoljenj, slaba priprava projektov, previsok optimizem kadrov, nerešeno financiranje projektov ter nepopolnost tehnične dokumentacije.« (Radujković, 2000, str. 7)

Poglavitna želja investitorja, ki se odloči za gradnjo objekta, je čim krajši in cenejši postopek izdaje gradbenega dovoljenja. V tem postopku pa ga čakajo mnoge ovire, ki pripeljejo zlasti k napornemu, dolgotrajnemu in razmeroma dragemu postopku. Splošno znano je dejstvo, da je pridobivanje gradbenega dovoljenja zelo zapleteno, preobsežno in zelo drago.

»Zakonodaja na tem področju, kljub pogostim spremembam, ne bo nikoli dovolj dobra za vse udeležence v postopku, saj se v njem prepletajo različni interesi. Čeprav zakonodajalci strmijo k čim bolj enostavni, prijazni in razumljivi zakonodaji, je njihov učinek pogosto ravno nasproten. V današnjem času in v razmerah, v katerih živimo, si marsikdo težko privošči toliko časa, energije in denarnih sredstev, da bi zadostil vsem zahtevam predpisov. Problem je tudi v tem, da se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi upravni organ sreča z nejasnostmi in tako ne ve, kako postopati v konkretnem postopku. Posledica takšnega ravnanja je lahko različno odločanje o enakih zadevah, kar vodi v pritožbe in nezadovoljstvo strank s storitvami upravnega organa.« (Molj, 2011, str. 139)

Tveganje za investitorja predstavlja že sam nakup parcele, financiranje projekta, pridobitev vseh potrebnih soglasij, spremembe v okolju in še bi lahko naštevala. Tveganja

bom razdelila na stroškovna, časovna in kakovostna, ki se medsebojno prepletajo in so odvisna ena od druge.

6.1 STROŠKOVNA TVEGANJA

»Glede na to, da javna uprava ne deluje po načelu povečanja dobička, se od nje pričakuje, da zmanjšuje stroške in da svoja sredstva uporablja čim bolj previdno.« (Sjoblom v: Rouban (ur.), 1999, str. 18)

»Torej mora tudi organ, ki vodi postopek, skladno z načelom ekonomičnosti, le-tega voditi hitro, s čim nižjimi stroški oz. s čim manjšim povzročanjem dodatnih stroškov in s čim manjšo zamudo, tako za stranke kot tudi za udeležence postopka.« (Oblak, 2010, str. 15)

»ZUP upravnim organom podaja možnosti pravne pomoči, skrajšanega ugotovitvenega postopka, pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc od drugih organov in oseb, skupnega predstavnika, vročanja in poslovanja po pooblaščenju, združitve postopka, alterniranja dokaznih sredstev, prisilne privedbe stranke in priče idr.« (Kovač, 2004, str. 79-80)

6.1.1 STROŠKOVNA TVEGANJA INVESTITORJA :

- Spremembe cen na trgu nepremičnin;
- spremembe cen na trgu materiala za gradnjo objekta (primer je cena železa, ki se je zaradi velikega izvoza na Kitajsko v zadnjih letih zelo dvignila);
- dolžniško financiranje nepremičnin se pri investiranemu kapitalu odraža v znesku, kolikor investitorja stanejo obresti najetega kredita na dan;
- zaradi podaljšanja časa pridobitve gradbenega dovoljenja, lahko investitor doživi izpad dobička, saj se zamakne prodaja nepremičnine, ki jo je namenil za prodajo, v primeru oddaje stanovanja, pa izpad dobička predstavlja najemnina za vsak mesec;
- »za investitorje obstaja možnost oz. tveganje, da se bo načrtovana doba pridobitve gradbenega dovoljenja podaljšala, kar povečuje stroške financiranja. Ko upravni organ izda gradbeno dovoljenje, to postane pravnomočno šele po 15-ih dneh. V tem času obstaja tveganje, da se bo nekdo, ki je stranka v postopku pritožil na izdano gradbeno dovoljenje, kar pa za investitorja ponovno pomeni podaljšanje časa za pridobitev gradbenega dovoljenja. Do zapletov lahko pride, ko upravni organ zavrne pridobitev gradbenega dovoljenja, ker načrtovani objekt ni v skladu z zakonom in prostorskim planom občine. Popravek projektne dokumentacije in ponovna vložitev vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko traja zelo dolgo, kar je za investitorja velik strošek, če je v projekt že vložil denar in mora plačevati obresti, ali pa bo zamudil z rokom izgradnje objekta« (Pašic, 2009, str. 15);
- investitor izbere cenovno najbolj ugodnega ponudnika izdelovalca projektne dokumentacije ali pa izbere tipski projekt, kar pa v končnem seštevku ni nujno najcenejše. V tipskih projektih največkrat ni zajetih vseh sestavnih delov, ki so

- obvezne po zakonu, zato jih mora investitor pridobiti sam, kar pa mu ponovno predstavlja strošek;
- včasih si investitor sam po nepotrebnem poveča stroške in s tem tudi čas za pridobivanje projektne dokumentacije s spreminjanjem le-te, mogoče zaradi »dobrih nasvetov prijatelja« ali pa sledenju novostim na trgu;
 - »brezglavo vztrajanje« investitorja pri gradnji na ogroženih območjih (poplavna, plazovita območja), podaljša čas pridobivanja gradbenega dovoljenja in s tem posledično povečanje stroškov, saj projektantsko podjetje ne more zagotoviti, da bo investitor na takih območjih dobil gradbeno dovoljenje.

6.1.2 STROŠKI PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Investitor se pri pridobivanju gradbenega dovoljenja sreča z več različnimi stroški. Dobro je, da jih že na začetku dobro pretehta, jih vsaj približno določi in jih upošteva tako, da bo investicija čim bolj donosna. Med manjše stroške spadajo plačila različnih upravnih taks, med večje pa najprej nakup zemljišča, v kolikor nima v lasti svojega, komunalni prispevek in po novem še odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč.

Predvideni stroški:

- *Strošek lokacijske informacije* (za pridobitev lokacijske informacije je potrebno pri upravnem organu plačati takso, ki jo določa Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 126/2007) in ta trenutno znaša 22,66 €.
- *Strošek zemljišča*
Tukaj moramo zajeti tako ceno samega zemljišča, ki ga investitor kupi, kot tudi strošek vpisa v zemljiško knjigo in morebiten strošek plačila storitev posredovanja pri prodaji nepremičnine. Cena zemljišča je znesek, za katerega se dogovorita prodajalec in kupec in je odvisna od lokacije in velikosti zemljišča. Strošek, ki nastane pri vpisu v zemljiško knjigo, pa zajema plačilo zemljiškoknjžnega predloga in plačilo takse vpisa, ki ju določa Zakon o sodnih taksah. (Uradni list RS, št. 37/2004)
Višina stroška za plačilo storitev za posredovanje pri prodaji nepremičnine, pa je odvisna od dogovora med posrednikom in kupcem. Največkrat je ta strošek 2% od vrednosti nepremičnine.
- *Strošek gradbenega dovoljenja*
Plačilo upravne takse za gradbeno dovoljenje, ki ga ureja Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 126/2007), kjer je pod taksno tarifo 40 izdelana lestvica, ki je prikazana v Tabeli 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje.

Tabela 1: Upravna taksa za gradbeno dovoljenje

Za dovoljenje za gradnjo:

a) če znaša vrednost objekta do 13.000 eurov	54,37
b) če znaša vrednost objekta 13.000 eurov in za vrednost nad 13.000 eurov do 42.000 eurov	135,92 0,01%
c) če znaša vrednost objekta 42.000 eurov in za vrednost nad 42.000 eurov do 420.000 eurov	271,83 0,01%
č) če znaša vrednost objekta 420.000 eurov in za vrednost nad 420.000 eurov	724,88 0,01%
d) nezahtevnega objekta	18,12

Vir: Ukaz o razglasitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o upravnih taksah (ZUT-H) (Uradni list RS, št. 88/2010)

Po Zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07 – ZUT-UPB3, 126/07, 88/10 – ZUT) so taks za gradbena dovoljenja, kot so določene v tarifni št. 40, oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj stanovanjski problem. Za mlado družino se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let, ne glede na starost otrok, oz. 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Za stare 30 let, oziroma 35 let se štejejo vsi, ki dopolnijo to starost v letu, ko se vloži zahtevek. Kot mlade družine se upoštevajo, ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike.

- *Strošek izdelave projektne dokumentacije*

Projektno dokumentacijo določa Pravilnik o podrobnejši vsebini projektne dokumentacije (Uradni list RS, št. 66/2004, 54/2005, 55/2008), strošek pa je odvisen od dogovora med projektantom in naročnikom – investitorjem. Na ceno najbolj vpliva velikost objekta ter težavnost in tip načrtovane gradnje. Cene se med projektanti razlikujejo, prav tako pa se izdelana projektna dokumentacija razlikuje tudi po kvaliteti.

»Cene projektantskih storitev se na osnovi zakonodaje Evropske unije oblikujejo na tržni način. Za zaščito investitorjev, projektantov in javnega interesa sta Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije ter Inženirska zbornica Slovenije pripravili pomoč projektantom, in sicer t. i. *Poenostavljena merila za vrednotenje projektantskih storitev za stavbe*. Z njimi izračunamo priporočeno število normiranih projektantskih oz. inženirskih ur potrebnih za kvalitetno izvedbo ponujenih storitev, tako izračun vrednosti storitev ni več vezan na vrednost investicije.« (ZAPS, 2012)

Veliko podjetij dela projekte za krepko nižjo ceno, kljub drugačnim priporočilom ZAPS-a. Mnogi delajo že na meji neloyalne konkurence, npr. sp-ji oz. po starem popoldanski obrtniki ali pa delajo na črno ob redni zaposlitvi.

- *Strošek pridobitve soglasij*

Pred spremembo ZGO-1 je zakon dopuščal možnost zaračunavanja taks in materialnih stroškov. Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja je navedena odločba omogočala neenakopravno obravnavo investitorjev. Z zadnjimi spremembami tega zakona je določeno, da soglasodajalci niso upravičeni do izplačila taks, povračila stroškov in drugih izplačil.

- *Plačilo komunalnega prispevka*

Komunalni prispevek ureja Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07), ki je bil v Uradnem listu RS objavljen 13. 4. 2007, veljati pa je začel 15. dan po objavi.

Višino komunalnega prispevka določa Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004) in se računa po določeni formuli. Višina komunalnega prispevka je odvisna od neto tlorisne površine objekta in njegove namembnosti, obračunskega območja, opremljenosti zemljišča s komunalno opremo ter stroškov komunalne opreme.

Za določeno vrsto komunalne infrastrukture se komunalni prispevek izračuna na način, prikazan v Tabeli 2: Prikaz izračuna komunalnega prispevka.

Tabela 2: Prikaz izračuna komunalnega prispevka

$$KP(i) = (A(\text{parcela}) \cdot C(\text{pi1}) \cdot D(\text{pi})) + (K(\text{dejavnost}) \cdot A(\text{tlorisna}) \cdot C(\text{ti1}) \cdot D(\text{ti}))$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP(i)	komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
A(parcela)	površina parcele objekta,
C(pi1)	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
D(pi)	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D(\text{pi}) + D(\text{ti}) = 1$),
K	(dejavnosti) faktor dejavnosti,
C(ti1)	indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
A(tlorisna)	neto tlorisna površina predvidenega objekta,
D(ti)	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka (min. 0,3, max. 0,7; $D(\text{pi}) + D(\text{ti}) = 1$).

Vir: 6. člen Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 117/2004)

- *Plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča*

03.06.2011 je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-C, Uradni list RS, št. 71/2011), ki je začel veljati 18.06.2011. Zakon prinaša znatno spremembo pri pridobivanju gradbenih dovoljenj, ker uvaja odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, kjer naj bi investitor, ki vloži vlogo

za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču (ali kmetijskih zemljiščih primernih za kmetijsko pridelavo, določenih s prostorskimi akti lokalnih skupnosti kot območij trajno varovanih kmetijskih in ostalih zemljišč, ki so s prostorskimi akti določena za nekmetsko namensko rabo in so v skladu z zakonom, ki ureja kmetijstvo glede na evidenco dejanske rabe zemljišča, uvrščena med travniške površine, njive in vrtove, trajne nasade in druge kmetijske površine, zaradi česar se ta zemljišča ne bodo več uporabljala za kmetijsko pridelavo), moral zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča plačati odškodnino. Glede na boniteto kmetijskega zemljišča se odškodnina določi v znesku na kvadratni meter, kar pomeni, da se za vse vrste gradenj plačuje odškodnina za vsa zemljišča, ki so v evidenci GURS opredeljena kot kmetijska.

V Uradnem listu Republike Slovenije, št. 58/2012 z dne 31. 7. 2012, pa je bil objavljen Zakon o spremembah in dopolnitvi Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ-D), ki začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Sprememba zakona znižuje/odpravlja odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč.

Bistvene novosti so, da sprememba zakona:

- znižuje odškodnine za pozidave kmetijskih zemljišč,
- ukinja odškodnine za zemljišča, ki imajo boniteto nižjo od 51,
- višina odškodnine bo odvisna od tlorisa objekta in ne več od celotnega zemljišča.

V prehodnih določbah (7. člen) je tudi določeno, da ima investitor, ki je plačal odškodnino zaradi spremembe namembnosti na podlagi Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo), pravico do vračila plačane odškodnine, če na podlagi tega zakona ne bi bil zavezan za plačilo odškodnine, ali vračila razlike med plačano odškodnino in odškodnino na podlagi tega zakona, če bi bil na podlagi tega zakona zavezan za plačilo odškodnine v nižjem znesku. Investitor lahko zahtevo za vračilo tega zneska vloži v roku 6 (šestih) mesecev od uveljavitve tega zakona.

6.2 ČASOVNA TVEGANJA

Eden izmed temeljnih problemov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja je čas za njegovo pridobitev. Vzroki za to so številni, tako s strani stranke oz. investitorja, kot tudi s strani upravnega organa, ki izda odločbo o gradbenem dovoljenju. Investitorji ponavadi za to krivijo delovanje upravnega organa, v našem primeru upravne enote, upravna enota pa investitorje, ker niso izdelali projektne dokumentacije v skladu z zakoni in pravilniki.

Iskanje sorazmernosti je težavno, saj se že desetletja pojavlja vrsta težav pri postopkih izdaje gradbenih dovoljenj. Glede na bogato prakso Ustavnega sodišča, so razlogi vprašljiva kakovost in stopnja zakonitosti občinskih prostorskih aktov, na podlagi katerih izdajajo gradbena dovoljenja upravne enote in Ministrstvo za okolje in prostor, vsekakor pa

tudi premalo in ponekod ne dovolj usposobljeni kadri. Med širše probleme pa se izpostavi konflikt med gradbeno in upravno stroko. (Breznik in Duhovnik, 2005)

Pogoste napake se pojavljajo v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj in po ugotovitvah upravne inšpekcije so te napake na videz tehnične narave, vendar pa izražajo pravni interesni naboj v postopku. Te napake so npr.: neupoštevanje določb splošne in področne zakonodaje o vlogah, časa sprejema, njihovih sestavin, postopkov dopolnitve, namesto posebnih ugotovitvenih postopkov, vodenje skrajšanih, s čimer prihaja do kršitev načela zaslišanja strank ipd. Zakonske roke se ignorira, ne ustrezno vodenje ustne obravnave, odločanje traja prek razumnika, stranske udeležence se pogosto ignorira, ne ugotavlja se stroškov postopka, pomanjkljivi zapisniki ipd. (Jerovšek in Kovač, 2007, str. 231)

Upravni organ mora, pri izdaji gradbenega dovoljenja, upoštevati časovni rok, kar pomeni, da mora v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja pristojni organ zadevo rešiti v zakonsko določenem roku. Ta rok je od prejema popolne vloge 30 dni, če pa postopek poteka v posebnem ugotovitvenem postopku, pa 60 dni.

Časovna tveganja so v tesni povezavi s kakovostnim tveganjem, saj je v veliki večini (ne)kakovostno in pomanjkljivo izdelana projektna dokumentacija »kriva« za dolgotrajnost postopka. Tveganja, ki jih povzroča dolgotrajnost postopkov izdaje gradbenega dovoljenja, lahko izhajajo iz:

- zakonodaje na tem področju: »projektant mora pri izdelavi projektne dokumentacije upoštevati določila prostorskih aktov, ki veljajo na tistem območju, upravni organ pa mora ugotoviti skladnost projekta s temi določili. Vendar pa so v večini primerov določila prostorskih aktov občin zastarela, nepregledna in predvsem pomanjkljiva, zato je velikokrat težko jasno razbrati lokacijske in druge pogoje gradnje v takem aktu. V zakonih in podzakonskih predpisih se večkrat pojavljajo preobširni deli besedila, ki niso pregledni, zato v postopku prihaja do različne upravne prakse organov.« (Molj, 2012);
- laičnega pristopa investitorjev ter pomanjkanja ustreznosti in kakovosti pridobljenih strokovnih informacij, zato je vloga za izdajo gradbenega dovoljenja v večini primerov nepopolna oz. pomanjkljiva;
- neustrezno izdelane projektne dokumentacije s strani projektanta, kar pomeni, da bo projektno dokumentacijo potrebno dopolnjevati;
- neustrezne izobrazbe uradne osebe pri upravnem organu, ki odloča o zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja. Običajno so uradne osebe po izobrazbi pravniki ali osebe z visoko upravno šolo, zato nimajo ustreznega znanja, ki bi jim omogočalo hiter in strokoven pregled projektne dokumentacije;
- upravni delavci raje vzamejo v obravnavo urejene in popolne projektne dokumentacije, saj jim predstavljajo manjšo obremenitev, s tem pa hitrejšo izdajo gradbenega dovoljenja;
- preobremenitve upravnih delavcev zaradi velikega števila upravnih postopkov oz. upravnih zadev izdaje gradbenega dovoljenja, ki jih imajo pri reševanju;
- premajhnega števila upravnih delavcev pristojnih za reševanje upravnih postopkov oz. upravnih zadev za izdajanje gradbenega dovoljenja na določenih upravnih enotah (predvsem večje upravne enote, ki rešujejo še zadeve okoliških občin, ki spadajo pod njihovo upravljanje);

- predolgih postopkov pridobivanja soglasij za gradnjo oz. za posege v varovana območja – naravovarstveno soglasje, vodno soglasje, kulturnovarstveno soglasje;
- zavlačevanja postopkov, zaradi nasprotovanja gradnji sosedu mejaša, torej stranskega udeleženca, kar pa sam postopek lahko bistveno podaljša, včasih tudi ustavi.

Da se zagotovi vse, kar je potrebno, da se zavarujejo pravice in pravne koristi stranke, da se pravilno ugotovi dejansko stanje ter izda pravilna in zakonita odločba, je potrebno upravne postopke voditi hitro, s čim manjšimi stroški in s čim manjšo zamudo za stranko, kar pomeni, da pri iskanju materialne resnice in načelu zakonitosti ne sme iti v škodo, z varčevanjem pri hitrosti in času reševanja upravne zadeve. (Gruden, 2011, str. 102)

V primeru pritožbe na upravno odločbo prejeto s strani sosedu mejaša, je potrebno ukrepati hitro in brez zamude časa, tako z vidika organa, torej upravne enote kot z vidika stranke, pri čemer je potrebno presoditi pravočasnost in upravičenost vložnika do pritožbe, dovoljenost pritožbe ter ugotoviti upravičenost pritožbe iz vsebinskega vidika in določitev stranke, ki imajo pravico sodelovati v postopku. (Androjna in Kerševan, 2006, str. 462)

Člani »Delovne skupine načelnikov za področje okolja in prostora« so analizirali v letu 2010 informacije, ki so bile poslane skupini s strani 35 upravnih enot, glede pravilnosti, popolnosti in ustreznosti projektne dokumentacije, ki je potrebna za odločanje o posamezni upravni zadevi s skladu z zakonodajo. Analiza je bila pripravljena, da se identificirajo vzroki, ki pogojujejo predolgo vodenje upravnih postopkov ter da se zagotovi hitrejše in učinkovitejše vodenje teh postopkov s področja izdaje gradbenih dovoljenj. Iz Zapisa s sestanka delovne skupine načelnikov, št. 011-1/2010, je bilo ugotovljeno, da je v povprečju kar 75% neustrezne in nepopolne dokumentacije, ki jo po naročilu strank pripravljajo projektanti. Glede na pričakovano strokovno usposobljenost projektantov, pa krivde ni mogoče v celoti pripisati le njim. Krivda se skriva tudi v nejasnih in nedoločnih zakonskih določbah, ki velikokrat predpisujejo preobsežne, včasih nepotrebne in prezahtevne postopke (za gradnjo oz. za poseg v varovana območja so postopki pridobivanja soglasij predolgi in prezahtevni – primer vodno, kulturnovarstveno in naravovarstveno soglasje). (Gruden, 2011, str. 133)

6.3 KAKOVOSTNA TVEGANJA

Za pridobitev gradbenega dovoljenja mora projektant izdelati projektno dokumentacijo, katere oblika in vsebina je točno določena s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004, 54/2005, 55/2008), pri čemer pa za investitorja še vedno obstaja tveganje, da projektna dokumentacija ne bo izdelana v skladu s pravili. Obstaja možnost, da projektant napačno razvrsti dele projektne dokumentacije (zaradi spremembe zakonov ali zaradi nepoznavanja), in tako nenamerno pozabi vpeti potreben dokument, pri opisu projekta uporabi napačne izraze in podobno.

Upravni organ ima pravico zavrniti vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja oz. zahtevati njeno dopolnitev, tudi v primeru, da projektna dokumentacija vsebuje le eno minimalno napako (na primer, da na eni strani manjka podpis projektanta), in sicer kot nepopolno projektno dokumentacijo. Zato mora investitor upoštevati tudi takšno tveganje, saj v primeru, da se vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja zaradi pomanjkljivosti zavrne oz. zahteva njeno dopolnitev, se čas pridobitve gradbenega dovoljenja lahko zelo podaljša. Upravni delavec, ki vodi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja ima na voljo 30 dni za ugovor na dano vlogo. V kolikor je projektna dokumentacija nepopolna, jo mora projektant dopolniti in jo ponovno vložiti v pregled, za kar začne ponovno teči 30 dnevni rok za odgovor na vlogo.

V kolikor je lokacijska informacija pomanjkljiva, projektant pa ne prouči vseh določil veljavnosti odloka ter vsebine vseh njegovih sprememb, lahko v dobri veri izdela projektno dokumentacijo, ki ni skladna s prostorskim aktom, to pa pomeni, da za predvideni objekt ni možno izdati gradbenega dovoljenja. (Vodlan, str. 30)

V primeru gradnje za trg, se pravi, da bo investitor objekt po izgradnji prodal in ga ne bo uporabljal v lastne namene, pa je tveganje takšnega investitorja tudi, da za načrtovani objekt ne bo imel dobrega povpraševanja (zaradi slabe izbire lokacije postavitve objekta). Od investitorja je odvisno, da izbere in kupi zemljišče na določeni lokaciji, ampak še vedno nosi tveganje, da zemljišče ne bo ustrezalo vsem zahtevam bodočih strank in bo zaradi tega povpraševanje manjše. (Klobučarič, 2005, str. 25)

»Dobra izbira lokacije lahko pomeni manjše tveganje in obenem lahko veliko poveča prihodke, saj se zemljišča med drugim med seboj razlikujejo po tem, kaj je možno na njih graditi in kakšna je največja dovoljenja gostota pozidanosti. To pomeni, da večja kot je pozidanost zemljišča in večja kot je možnost zgraditi večnadstropne objekte, več je prihodkov od prodaje.« (Brueggeman & Fisher, 1997, str. 483)

Eno izmed izrazitejših tveganj pri samem projektu za investitorja, pa je pridobivanje vseh potrebnih soglasij za gradnjo. Pridobivanje soglasij lahko pridobitev gradbenega dovoljenja zelo upočasni ali pa celo ustavi. Do težav pride, če je potrebno pridobiti soglasje sosedu - mejaša in imamo pri tem opravka z več lastniki sosednjega zemljišča, saj potrebujemo prav od vsakega overjen podpis na soglasju. Problem je lahko tudi v tem, da lastniki živijo na različno oddaljenih lokacijah ali pa se lastništvo še ugotavlja s postopkom o dedovanju in je to lahko zelo dolgotrajno. Pri tem je največje tveganje investitorja to, da sosed ne izda soglasja, ker je mnenja, da bo načrtovani objekt povzročil škodo. Do tega problema lahko pride tudi zaradi slabo izdelane projektne dokumentacije, kjer načrtovani objekt ni pravilno prikazan oz. je prikazan pomanjkljivo (ni točno kotiranih odmikov novopredvidenega objekta do posestne meje sosedu).

Če se investitor in sosed-mejaš ne moreta sporazumno dogovoriti, se zadeve rešujejo na sodišču, kjer postopki potekajo zelo počasi, investitor pa mora za tačas ustaviti postopek za pridobivanje gradbenega dovoljenja. Investitor ima pravico od soseda-mejaša zahtevati povrnitev vseh stroškov, ki jih je imel zaradi zamika postopka pridobitve gradbenega dovoljenja, v kolikor sodišče spor reši v prid investitorja. (Pašić, 2009, str. 12)

7 TVEGANJA PRI GRADNJI STANOVANJSKEGA OBJEKTA NA ŠKOFLJICI

7.1 OPIS PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Predmet projektne dokumentacije za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo manj zahtevnega objekta je enodružinski stanovanjski objekt v naselju Škofljica. Obravnavano zemljišče, s parc.št. 792/1, k.o. Lanišče, se nahaja v urejenem delu naselja, kjer so v veliki večini zemljišča že pozidana. Zemljišče je s treh strani pozidano s stanovanjskimi objekti, na eni strani pa meji na potok Škofeljščico. Objekt še do danes nima pridobljenega gradbenega dovoljenja, saj je projektivni biro, kateremu je dal investitor pooblastilo zastopanja v vseh upravnih zadevah, v fazi pridobivanja vodnega soglasja s strani soglasodajalca ARSO.

Investitor se je v začetku januarju 2010 oglasil v projektivnem biroju z željo po gradnji stanovanjskega objekta na Škofljici. Nakup zemljišča ni potreben, saj ima v lasti večje zemljišče, na katerem že stojita stanovanjski objekt in mizarska delavnica. Želja po gradnji je reševanje stanovanjskega problema za sina, ki pričakuje povečanje družine.

Investitor je v projektivni biro dostavil lokacijsko informacijo, zemljiškoknjižni izpisek kot dokazilo o lastništvu, mapno kopijo in geodetski posnetek. Okvirno je povedal svoje želje glede lege in velikosti objekta. Obstoječemu stanovanjskemu objektu je nameraval zgraditi prizidek, kot samostojno stanovanjsko enoto (se pravi s svojim vhodom in brez povezave z obstoječim objektom). Projektant je njegove želje zapisal in mu odgovoril, da je potrebno zadevo preučiti in na podlagi tega pripraviti ponudbo z idejnim projektom.

Po pregledu lokacijske informacije s strani Občine Škofljica, ki je v obravnavanem primeru zelo skopa, smo po preučitvi prostorskih aktov občine v projektantskem biroju ugotovili, da gradnja prizidka ni mogoča. Na obravnavani parceli je možna le gradnja samostoječega objekta. O tem smo obvestili investitorja, ki se je z navedenim strinjal in nas prosil za pripravo ponudbe za gradnjo novega stanovanjskega objekta po določenih prostorskih aktov občine. Sočasno smo ga opozorili, da se obravnavano zemljišče nahaja na poplavnem območju in bo za to potrebno pridobiti vodno soglasje ter da je tveganje za pridobitev gradbenega dovoljenja veliko, saj gradnja objekta ne bo možna brez pridobitve le-tega. Investitor od svoje odločitve za gradnjo novega objekta ni odstopil in nam tudi povedal, da so bili obstoječi objekti na obravnavnem zemljišču že večkrat poplavljeni. Kljub velikemu tveganju smo se v projektantskem podjetju odločili, da pomagamo investitorju in »pripeljemo« dokumentacijo do gradbenega dovoljenja.

- **PODATKI IZ LOKACIJSKE INFORMACIJE**

Obravnavano zemljišče se po prostorskem aktu občine Škofljica nahaja v zazidalnem načrtu, ki se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 9/10 Škofljica (Uradni list RS, št. 48/05, 28/06, 19/08). Vrsta dopustnih dejavnosti je stanovanjski objekt H2, kot vrsta dopustnih gradenj pa je navedena novogradnja. Tipologija zazidave je prostostoječa, velikost in zmogljivost objekta pa je: zazidana površina 12,00 m x 9,00 m = 108,00 m², toleranca ±1,00 m, etažnost P+1+M, višina kolenčnega zidu max. 1,40 m. Lega objekta na zemljišču mora biti v skladu z grafično prilogo (ureditvena situacija list 4b). Pri ureditvi okolice objekta, stopnji izkoriščenosti zemljišča ter velikosti in obliki gradbene parcele ni omejitev. Pri merilih in pogojih za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture so podana izhodišča, katera je potrebno upoštevati pri projektiranju. Pri prometni infrastrukturi je določen dovoz preko parcele št. 792/12 (katere lastnik je investitor) ter objekt H2, ki ima eno garažo in dve parkirni mesti. Po merilih in pogojih v zvezi z gradnjo in vzdrževanjem objektov, morajo biti vsi objekti ter vsa prometna infrastruktura dvignjeni nad gladino stoletne vode Škofeljščice za najmanj 50 cm.

- **PODATKI IZ PROSTORSKIH AKTOV, KI VELJAJO NA OBMOČJU ZEMLJIŠKE PARCELE**

Poleg že zgoraj navedenih določil, ki so bila povzeta v lokacijski informaciji, pa je v Zazidalnem načrtu za območje urejanja VS 9/10 Škofljica, pod splošnimi pogoji urejanja območij, v 9. členu določeno, da mora imeti novi objekt horizontalni gabarit pravokotne oblike v razmerju 1:1,5, največ pa 8,00 m x 12,00 m s toleranco ±1,00 m. Naklon strehe je 35°. Vsak novozgrajeni objekt mora biti od parcelne meje odmaknjen 4,00 m. Dovoljeni so manjši odmiki v soglasju lastnika sosednjega zemljišča ob upoštevanju sanitarno – tehničnih, požarno – varstvenih in obrambnih predpisov in ob upoštevanju Zakona o graditvi objektov. Pod etapami izvajanja zazidalnega načrta je določeno, da se v morfoloških enotah 4A in 2A/1 gradnja izvaja individualno, glede na program posameznih investitorjev tako, da se predhodno izvede primarna prometna in komunalna infrastruktura.

Že takoj se nam postavi vprašanje smiselnosti zazidalnega načrta, saj je po eni strani odmik objekta (točno določenega objekta H2) na zemljišču določena in v konkretnem primeru znaša manj kot 4,00 m, po drugi strani pa zazidalni načrt nalaga investitorju, da si pridobi soglasje sosedu v primeru gradnje bližje od določenih 4,00 m. Ta problem se nam je pojavil tudi pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, saj je upravni delavec v prvi dopolnitvi navedel, da je potrebno dostaviti soglasje mejaša za manjši odmik od določenih 4,00 m.

7.2 IZDELAVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Po preučitvi vseh dokumentov, potrebnih za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo stanovanjskega objekta, smo z investitorjem sklenili pogodbo o izdelavi projektne dokumentacije in mu izdelali Idejni projekt, na podlagi katerega se je odločil za najustreznejšo varianto nameravane gradnje. Po potrditvi Idejnega projekta s strani investitorja, smo pričeli z Idejno zasnovo, s katero smo, 18.01.2010, vložili vloge za projektne pogoje pristojnim soglasodajalcem. V tem primeru so bili to: JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Elektro Ljubljana d.d., Občina Škofljica, Energetika Ljubljana d.o.o., Slovenske železnice d.o.o. ter Agencija RS za okolje (v nadaljevanju ARSO). S strani JP Vodovod – Kanalizacija in Elektro Ljubljana smo v sredini februarja pridobili Soglasje za priključitev, s strani Slovenskih železnic smo v februarju dobili soglasje za gradnjo objekta, s strani Energetike Ljubljana smo v sredini februarja pridobili Soglasje k projektnim rešitvam, s strani Občine Škofljica pa smo pridobili projektne pogoje proti koncu februarja. Na odgovor oz. projektne pogoje smo tako čakali samo še s strani ARSA, zato smo vzporedno pričeli z izdelovanjem projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD). V sorazmerno kratkem času smo pripravili projektno dokumentacijo PGD za pridobivanje soglasja še s strani Občine Škofljica, kamor smo poslali vlogo v sredini maja. Soglasje k prometni ureditvi s strani Občine Škofljica smo dobili proti koncu junija. Medtem smo pridobili tudi projektne pogoje/ pogoje za drug poseg v prostor, ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda s strani ARSA, kamor smo, 21.04.2010, poslali vlogo za izdajo vodnega dovoljenja.

Iz pridobljenih podatkov projektnih pogojev/ pogojev za drug poseg v prostor, ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda, smo razbrali, da območje gradnje leži na potencialno poplavno ogroženem območju. Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 57/2008) v 86. členu predpisuje, da so na poplavnem območju prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. 04.10.2008 je stopila v veljavo Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/08), ki jo je potrebno upoštevati pri izvajanju dejavnosti in posegih v prostor na poplavno ogroženih območjih. Merila za poseg v prostor se lahko, na podlagi določil 5. člena Uredbe, določijo na podlagi poenostavljenih meril iz navedenega člena. Sestavni del PGD mora biti elaborat, ki bo izdelan na podlagi veljavne zakonodaje ter iz katerega bo razvidna dejanska poplavna ogroženost, razred nevarnosti ter v skladu z navedeno Uredbo predvideni ukrepi, da bo predvidena gradnja dopustna.

Pri vlogi za pridobitev vodnega soglasja smo, poleg projektne dokumentacija (vodilna mapa in načrt arhitekture), priložili še hidrološko – hidravlično študijo Škofljiščice za gradnjo stanovanjskega objekta, ki jo je izdelal Inženiring za vode, d.o.o. in iz katere je razvidno, da je parcela št. 792/1 k.o. Lanišče, na kateri namerava investitor zgraditi stanovanjski objekt, ob pojavu visokih vod (nad Q_{10}) lahko preplavljena. Glede na globino

poplavnih vod predlagamo, da se pritličje objekta postavi vsaj 50 cm nad doseg Q_{100} , tj. na koto 294.45 m n.m., kar je približno 1 m nad obstoječim terenom. Preostalega terena ob objektu ni dovoljeno nadvišati, saj bi s tem negativno vplivali na tok in gladine poplavnih vod.

7.3 OPIS CELOTNEGA POTEKA UPRAVNEGA POSTOPKA IN TVEGANJA INVESTITORJA

Ker ARSO soglasja ni izdal v določenem roku, tj. v 30-ih dneh od prejema popolne vloge, se šteje, da je soglasje dano. Potrdilo o priporočeni pošiljki s povratnico se šteje kot dokazilo o poslani zahtevi za izdajo soglasja. Zato smo v projekt vpeli dokazilo o oddani vlogi (kopija povratnice) za izdajo soglasja.

Obravnavana projektna dokumentacija je sestavljena iz Vodilne mape, Načrta arhitekture, Izjave odgovornega projektanta gradbenih konstrukcij ter Elaboratov, v katere smo vpeli Geodetski posnetek s certifikatom, Elaborat gradbene fizike ter Zasnovo požarne varnosti. Vse sestavne dele smo izdelali v okviru biroja, zato nismo bili odvisni od ostalih projektantov. Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja smo oddali na Upravno enoto (v nadaljevanju UE) Vič – Rudnik, 08.07.2010. Vlogi smo priložili dva izvoda projektne dokumentacije PGD, dodaten izvod Vodilne mape za občino, pooblastilo investitorja ter digitalni del in plačali Upravno takso za vlogo, ki je takrat znašala 17,73 €. V vlogi smo navedli, da bo investitor sam podal vlogo na občino za izračun komunalnega prispevka, katerega vlogo smo s pooblastilom vložili dne 24.06.2010. 09.07.2010 smo s strani Občine Škofljica pridobili odločbo o odmeri komunalnega prispevka, katero smo posredovali investitorju, ki je isti dan, se pravi 09.07.2010, poravnal odmerjeni znesek za plačilo komunalnega prispevka. 07.09.2010 smo s strani UE Vič – Rudnik dobili dopis za dopolnitev vloge, v katerem nas upravni organ obvešča, da je za nadaljevanje upravnega postopka potrebno vlogo dopolniti, in sicer:

- z overjenim pisnim soglasje solastnice parc.št. 792/12, k.o. Škofljica;
 - z vodnim soglasjem, ker upravni organ glede na določbe Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02 in 57/08; v nadaljevanju ZV) dokazila o oddani pošiljki na ARSO ne more upoštevati;
 - uskladiti je potrebno podatke o naklonu strehe med vodilno mapo in načrtom arhitekture;
 - urediti soglasje glede odmaknjenosti novozgrajenega objekta od parcelne meje, ki mora biti najmanj 4,00 m z dovoljeni manjšimi odmiki v soglasju lastnika sosednjega zemljišča ob upoštevanju sanitarno-tehničnih, požarno-varstvenih in obrambnih predpisov in ob upoštevanju Zakona o graditvi objektov.
- iz predložene projektne dokumentacije pa je razvidno, da bo objekt od parcele št. 792/10 k.o. Lanišče, odmaknjen manj kakor 4,00 m.

- ustna obravnava ni potrebna, če investitor predloži overjene pisne izjave vseh strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta, ki je bil priložen zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja;
- v predloženi vodilni mapi mora biti razvidno, da je upoštevan 11. (1) člen Pravilnika o zaščiti stavb pred delovanjem strele (Uradni list RS, št. 28/09);
- na podlagi 210. člena v povezavi s 66. členom Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 126/07), mora biti pred izdajo gradbenega dovoljenja poravnana obveznost plačila komunalnega prispevka Občine Škofljica. Na sami zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je navedeno, da bo investitor pri pristojni občinski upravi sam podal zahtevo za odmero komunalnega prispevka. Glede na navedeno je potrebno predložiti odločbo o odmeri komunalnega prispevka in dokazilo o plačilu;
- s plačilom upravne takse v znesku 221,60 €, ki se jo lahko plača neposredno na blagajni navedenega upravnega organa, pred izdajo gradbenega dovoljenja ali na račun UE Ljubljana;
- dokazila morajo biti oddana pri dotični upravni enoti (sprejemna pisarna) v roku 30-ih (tridesetih) dni po prejemu dopisa. V primeru, da v danem roku manjkajoča dokazila ne bodo predložena, niti ne bo pred potekom roka iz upravičenih razlogov zaproseno za njegovo podaljšanje, bo odločeno na podlagi že zbranih dokazov v skladu s predpisi.

7.4 KORAKI PROJEKTANTSKEGA BIROJA ZA IZPOLNITEV DANIH ZAHTEV

V projektantskem biroju smo v projektni dokumentaciji popravili tehnične napake in obvestili investitorja, da overi soglasje solastnice (v tem primeru žene) ter dostavi pisno in overjeno soglasje sosedu za odmik objekta manj kot to določa prostorski akt. Čeprav smo mnenja, da investitorju ni potrebno priložiti soglasja, niti za odmik, niti za vplivno območje, kot to zahteva upravni delavec. 62. člen ZGO-1B pravi, da je pri izdaji gradbenega dovoljenja za objekte na območju, ki se ureja z državnim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, stranka v postopku samo investitor. Dokler OPPN (občinski podrobni prostorski načrt) za obravnavano občino ni sprejet, so v veljavi prostorski načrti sprejeti s prejšnjo zakonodajo, se pravi z Zazidalnim načrtom občine Škofljica, v sklopu katerega je bilo vplivno območje že določeno (meja zazidalnega načrta je tudi meja vplivov). Prav tako odmik objekta od sosednjega zemljišča, ki je bil določen po zazidalnem načrtu in znaša v našem primeru 3,86 m, ne bi smel biti sporen, saj si je izdelovalec zazidalnega načrta moral pridobiti vsa soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kateri so dovolili gradnjo objekta bližje kot to določa prostorski akt. Poleg tega je umestitev objekta v zazidalnem načrtu določena z zakoličbenimi točkami in to ni želja investitorja, da bi gradil nov objekt bližje sosedu. V izogib težavam pri nadaljnjem postopku, je investitor pridobil pisno in overjeno soglasje sosedu, da se z nameravano gradnjo po projektu strinja.

Projektno dokumentacijo smo dopolnili skladno z zahtevo za dopolnitev vloge in jo v dveh zvezanih izvodih dostavili na Upravno enoto, 06.10.2010. Vlogi za dopolnitev smo priložili še pisno in overjeno izjavo solastnice, pisno in overjeno soglasje soseda mejaša ter odločbo o komunalnem prispevku in potrdilo o plačilu komunalnega prispevka. Pri sami vlogi za dopolnitev pa smo, glede pridobitve vodnega soglasja s strani ARSA, navedli 50. a člen ZGO-1B, ki v 2. točki določa, da mora pristojni soglasodajalec poslati soglasje v 30-ih dneh od prejema popolne vloge, sicer se šteje, da je soglasje dano. Za dokaz o poslani zahtevi za izdajo soglasja je štelo tudi potrdilo o priporočeni pošiljki s povratnico. Za stanovanjske objekte je najdaljši rok za izdajo soglasja 60 dni, ne glede na določbe posebnih zakonov. Priložili smo fotokopijo povratnice, s čimer je bilo soglasje dano.

3. odstavek 153. člena ZVO-1 določa, da Ministrstvo izda vodno soglasje pri stanovanjskem objektu v 30-ih dneh od popolne vloge. 5. odstavek 153. člena določa, da če v roku iz 3. odstavka tega člena ni določeno o izdaji vodnega soglasja glede posegov iz prvega odstavka 151. člena tega zakona, se šteje, da je vodno soglasje dano, razen če gre za poseg na vodnem ali priobalnem zemljišču v upravljanju ministrstva. Obravnavano zemljišče se nahaja ob potoku, ki se po podatkih 8. člena ZV-1 razvršča v vode II. reda. 13. člen ZV-1 določa: zunanja meja priobalnih zemljišč sega na vodah I. reda 15 m od meje vodnega zemljišča, na vodah II. reda pa 5 m od meje vodnega zemljišča. Kot meja vodnega zemljišča se šteje zgornji rob brežine vodotoka. 37. člen ZV-1 določa: poseg na vodnem in priobalnem zemljišču ni dovoljen. 150. člen ZV-1 določa: poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko izvede samo na podlagi vodnega soglasja.

Povzetek: z gradnjo novopredvidenega stanovanjskega objekta se ne posega v prostor, ki lahko vpliva na vodni režim ali stanje voda, ker je objekt od zgornjega roba brežine oddaljen 5,35 m, se pravi, da upošteva določila ZV-1 in določila Zazidalnega načrta, ki določa umestitev in obliko objekta z vsemi odmiki od vodnega zemljišča.

03.11.2010 smo s strani UE dobili odločbo, s katero je bil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja zavržen, z obrazložitvijo, da vloge nismo dopolnili z vodnim soglasjem.

16.11.2010 je investitor s priporočeno pošto poslal pritožbo, zoper zgoraj navedeno odločbo, o zavrnitvi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja. Z dopisom, dne 22.11.2010, je bila zadeva dostavljena v reševanje na Ministrstvo za okolje in prostor RS.

Z odločbo RS, MOP, z datumom 09.03.2011, je bila odločba Upravne enote Ljubljana, z datumom 03.11.2010, odpravljena in zadeva vrnjena upravnemu organu v ponovni postopek. Pritožbeni organ je v pritožbenem postopku ugotovil, da dejansko stanje ni bilo ugotovljeno in izkazano v taki meri, da bi bila možna presoja pravilnosti in zakonitosti izpodbojne odločbe. Ugotovitev prvostopnega organa o tem, da se zemljišče gradnje nahaja na poplavnem območju, je bila namreč glede na listine spisne dokumentacije neustrezno izkazana.

V ponovnem postopku je potrebno ugotoviti in ustrezno izkazati, ali gre v danem primeru za gradnjo na zemljiščih, ki glede na določbe Zakona o vodah spadajo v upravljanje pristojnega ministrstva, od tega pa je odvisna uporaba petega odstavka 153.č člena ZV-1.

Skladno z navedenim, smo bili, dne 18.04.2011, s strani UE Ljubljana, obveščeni, da je za nadaljevanje upravnega postopka vlogo potrebno dopolniti, in sicer:

- V PGD je potrebno označiti in kotirati pas priobalnega zemljišča;
- iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da bo meteorna voda s pohodnih površin in streh speljana v potok. Glede na navedeno mora investitor skleniti pogodbo o služnosti za vsa vodna zemljišča, ki so v lasti države in nanje investitor z gradnjo posega (izpust v potok). Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z Zakonom o vodah (Uradni list RS, št. 57/08);
- iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da je območje nameravane gradnje poplavno ogroženo in da bo meteorna voda iz pohodnih površin in streh speljana v potok, kar pomeni, da se bo vršil poseg na vodnem in priobalnem zemljišču v upravljanju ministrstva. Za naveden poseg si je potrebno pridobiti vodno soglasje in se ni možno sklicevati na molk organa, skladno z določbo 153. (5) člena Zakona o vodah.

Vlogo je potrebno dopolniti z zgoraj navedenim in dopolnitev oddati v roku 30-ih (tridesetih) dni po prejemu tega dopisa.

09.05.2011 smo na Upravno enoto Ljubljana naslovili vlogo za podaljšanje roka za dopolnitev vloge, in sicer za 60-dnevno podaljšanje, saj je bilo po dosedanjih izkušnjah, glede pridobivanja služnosti (pridobitev podpisov, notarske overitve, vknjižbe pravice,...) in glede pridobivanja vodnega soglasja s strani ARSA, potrebno vsaj toliko časa.

12.05.2011 smo prejeli sklep, da se investitorju rok za predložitev dopolnjene projektne dokumentacije podaljša zadnjič, za 30 dni od prejema tega dopisa. Ker pa zoper sklep o podaljšanju roka le-tega ni posebnega procesnega sredstva, smo, 09.06.2011, v skladu z 147. členom ZUP, na upravni organ naslovili zahtevek za prekinitev postopka do pridobitve upravnega akta drugega organa.

17.06.2011 smo prejeli odločbo, da se zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo manj zahtevnega objekta (enostanovanjski objekt), zavrne. Prav tako pa se zavrne zahtevek investitorja za prekinitev postopka, z obrazložitvijo, da je vodno soglasje sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in ne predstavlja predhodnega vprašanja.

21.06.2011 je investitor po pošti poslal pritožbo zoper navedeno odločbo o zavrnitvi zahtevka za izdajo gradbenega dovoljenja.

Z odločbo RS, MOP z datumom, 23.09.2011, je bila odločba Upravne enote Ljubljana z datumom, 17.06.2011, odpravljena in zadeva vrnjena upravnemu organu v ponovni postopek. Pritožbeni organ je v pritožbenem postopku ugotovil, da bi glede na določbo 10. odstavka 153. člena ZV-1 moral prvostopenjski organ po ugotovitvi, ali ni morda izdana odločba o zavrnitvi vodnega soglasja, postopati po določbah ZUP, ki se nanašajo na prekinitev postopka. Ker podatka o morebitni zavrnitvi izdaje vodnega soglasja

pritožbeni organ, na podlagi razpoložljive spisne dokumentacije, nima, je potrebno izpodbojno odločbo odpraviti in zadevo vrniti v prvostopenjskemu organu v ponovni postopek na podlagi 251. člena ZUP.

Še do danes, s strani UE Ljubljana, nismo prejeli nobenega dokumenta (ponovni postopek, poziv za dopolnitev).

03.10.2011 smo na RS, MOP, ARSO, Vojkova 1b, Ljubljana naslovili vlogo za ustanovitev služnosti na vodenem ali priobalnem zemljišču v lasti RS, kjer so nas, 04.01.2012, obvestili, da je vlogo potrebno dopolniti z vodnim soglasjem.

Medtem je vlogo za izdajo vodnega soglasja, ki smo jo naslovili dne na RS, MOP, ARSO, Oddelek območja Spodnje Save, Einspielerjeva 6, 1000 Ljubljana, pristojni soglasodajalec odstopil v reševanje RS, MOP, ARSO v Novem Mestu, ki je dne, 05.01.2012, odločil, da bo izdaja vodnega soglasja, za gradnjo stanovanjskega objekta možna, po izgradnji predvidenih protipoplavnih oz. celovitih omilitvenih ukrepov, pri čemer se je sklicevala na 6. člen Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/2008), ki pravi, da je gradnja objekta na območju majhne in srednje poplavne nevarnosti znotraj naselja dovoljena, kadar je mogoče s predhodno izvedenimi omilitvenimi ukrepi in v skladu s smernicami ali pogoji vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven. Protipoplavni ukrepi so predvideni tudi pred izgradnjo DSO Škofljica, kjer so predlagani omilitveni ukrepi v celoti obdelani v načrtu vodnogospodarskih ureditev, ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo oskrbovanih stanovanj in doma starejših občanov. Ti ukrepi so: ureditev struge Škofljščice (povečanje padca dna, zagotovitev enakomernega prečnega prereza, lokalno nadvišanje brežin), odstranitev mostu na Primičevi ulici, izvedba zadrževalnika (zapornični objekt, nasip, varnostni preliv s podslapjem), predstavitev jarka, podaljšanje obstoječega propusta pod Šmarsko cesto, izvedba grbin, odstranitev dveh nasutij, dvig celotnega območja gradnje.

12.01.2012 smo pristojnemu organu poslali odgovor na poslani dopis. V odgovoru smo navedli: »Glede na 6. člen veljavne Uredbe o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Uradni list RS, št. 89/2008), je gradnja v razredu srednje poplavne nevarnosti v splošnem prepovedana, vendar pa je dovoljena znotraj obstoječih naselij in kadar vpliv načrtovanega posega v prostor ni bistven. Gradnja investitorjev ustreza tej definiciji, zato ne vidimo pravnega razloga, zakaj gradnja ne bi bila možna. Območje je res poplavno, vendar Uredba gradnjo na takšni lokaciji dopušča. Omilitveni ukrepi, ki bodo na obravnavanem območju povečevali poplavno varnost in ki jih omenjate, niso povezani z gradnjo zasebnih investitorjev, temveč z izgradnjo DSO, ki je druga, ločena zgodba. Zgolj slučajno se projekta nahajata na istem območju. Omilitveni ukrep za sam objekt investitorjev pa je zgolj dvig pritličja nad koto 100-letnih poplavnih vod, kar pa

ne bo vplivalo na predmetni prostor, saj je za izgradnjo DSO Škofljica predviden dvig celotnega območja gradnje.

Prosim, da vlogo ponovno preučite in nam v najkrajšem možnem času pozitivno odgovorite oz. izdate investitorju Vodno soglasje.«

Vendar žal do danes odgovora še nismo prejeli.

7.5 ANALIZA PRIMERA

Prikazala sem primer, v katerem je, zaradi želje investitorja po gradnji stanovanjskega objekta na poplavno ogroženem zemljišču, prišlo do zavlačevanja postopkov ter visokih stroškov, saj so postopki dolgotrajni in je bilo zato posledično potrebno projektno dokumentacijo ustrezno dopolnjevati, vse to pa je povzročilo investitorju, kakor tudi ostalim udeležencem, dodatne stroške.

Mislím, da ARSO neupravičeno zavlačuje z izdajo vodnega soglasja, saj smo z dvigom pritličja stavbe investitorja nad koto 100-letnih poplavnih vod, upoštevali določila ZVO. Omilitveni ukrepi, ki naj bi na obravnavanem območju povečali poplavno varnost, niso povezani z gradnjo zasebnih investitorjev, temveč z izgradnjo DSO, ki je druga, ločena zgodba. Neracionalno bi bilo pričakovati, da bo nekdo, ki si bo želel zgraditi hišo v poplavnem območju, moral poskrbeti za poplavno varnost preostalega naselja. Glede na interpretacijo lahko potem domnevamo, da gradnja stanovanjskega objekta v razredu srednje poplavne nevarnosti znotraj obstoječih naselij ne bo možna vse do tedaj, dokler lokalna skupnost ali država s celotnimi ukrepi ne bo poskrbela za poplavno varnost tovrstnih območij. Zakaj torej v Uredbi potrebujemo odstavek, v katerem je opisano, kdaj se lahko v srednjem razredu gradi, če pa ARSO takšne gradnje ne dopušča?

7.6 PREDLOGI ZA ZMANJŠANJE TVEGANJ

V življenju številnih slovenskih družin je gradnja hiše eden izmed najpomembnejših, a tudi finančno in časovno najzahtevnejših projektov, gradnje stanovanjskega objekta pa se pogosto lotevajo v lastni režiji. Tudi, če traja deset ali dvajset let, včasih celo življenje, med Slovenci ni malo takih, ki se celega projekta gradnje dejansko lotijo sami. Čeprav bodo morali za gradnjo hiše odšteti nekaj denarja več, pa vedno več posameznikov ugotavlja, da je bolj smotrno najeti specializirane strokovnjake – obrtnika ali gradbena podjetja, saj je gradnja hiše tehnično zelo zahteven zalogaj. (J. Turk, 2010)

Prav tako je pomembno, da investitor zaupa strokovno zastopanje v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ter izdelavo celotne projektne dokumentacije pooblaščenemu podjetju, ki s celostnim pristopom pri izdelavi projektne dokumentacije in zastopanju investitorja v upravnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, bistveno skrajša roke za pridobitev upravnih odločb in s tem poveča prihodek stranke.

Projektanti morajo pred izdelavo projektne dokumentacije dobro preučiti vsa določila veljavnega prostorskega odloka ter vsebine vseh njegovih sprememb, saj bodo le tako

izdelali projektno dokumentacijo, ki bo skladna s prostorskim aktom, kar pa je eden poglobitvenih pogojev, da bo za predvideni objekt možno pridobiti gradbeno dovoljenje. Glede na starost posameznih prostorskih aktov, so njihova določila, glede oblikovanja objektov in uporabe materialov, neprilagojena današnjim pogojem gradnje. Projektanti lahko s kvalitetno in verodostojno obrazložitvijo, v kateri upoštevajo na primer okoliške gradnje, konstrukcijske pogoje in podobno, dokažejo, da je projektirani objekt, kljub morebitnim odstopanjem, še vedno skladen z določili prostorskega akta.

Projektant bo tako izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja tako, da bodo izpolnjene vse zahteve po zakonu o graditvi objektov, prostorskem izvedbenem aktu ter podzakonskimi akti, ki urejajo pripravo projektne dokumentacije, sestavil vodilne mape projektov v projektne dokumentacije, zastopal investitorja pri upravnem organu, zlasti pri ustni obravnavi, ogledu lokacije, pripravi pisnih vlog ter morebitnih pritožb, pomagal pri sklepanju služnostnih pogodb in drugih pravnih poslov, ki so predpogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja ter še veliko drugih pravnih nasvetov in pravnih mnenj glede sistemske pravne prostorske ureditve.

Projektanti pred postopki za izdajo gradbenega dovoljenja pri investitorjih neupravičeno vzbujajo strah. Na ta način morda poskušajo vplivati na investitorja in tako za morebitne pomanjkljivosti svoje projektne dokumentacije, odgovornost prevaliti na »pikolovstvo« upravni organov. Projektanti si, pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, lahko pomagajo tudi s podatki z internetnih strani, kjer pridobijo podatke iz uradnih evidenc, ki so javno dostopne.

Nekateri soglasodajalci projektne pogoje določijo zelo na splošno, samo z navedbo zakonodaje in lokalnih predpisov. Na podlagi tako skopo navedenih pogojev, projektant ne more kvalitetno projektirati objekta. Iskati mora dodatne podatke, s tem pa podaljšuje čas izdelave projektne dokumentacije. Vlogo za izdajo projektne dokumentacije, z vsemi potrebnimi prilogami, naj soglasodajalcu dostavi projektant, najbolje osebno. S tem se vzpostavi osebni stik, na podlagi katerega je lažje zaprositi za hitrejšo izdajo projektne dokumentacije in za njihovo kvalitetno vsebino. Poleg tega pa, v primeru nejasnosti, projektant tudi po izdaji projektne dokumentacije lažje sodeluje s pristojno osebo soglasodajalca. Vse to vodi k hitrejši in kvalitetnejši izdelavi projekta ter hitrejšemu postopku za izdajo gradbenega dovoljenja.

8 ZAKLJUČEK

Investitor se ob gradnji objekta srečuje z eno izmed t.i. ovir in sicer s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, ki se izda na podlagi projektne dokumentacije, ki je obvezna. S kvalitetno izdelano in popolno dokumentacijo bodo postopki za izdajo gradbenega dovoljenja kratki, investitorju pa omogočen hiter zaključek gradnje. Investitor bo brez problemov v najkrajšem možnem času pridobil gradbeno dovoljenje, ob predložitvi popolne projektne dokumentacije, izdelane skladno z veljavno zakonodajo in predpisi, nenazadnje pa to pomeni pozitivno referenco za projektanta, pri pridobitvi novih naročnikov.

Investitor je v postopkih za pridobitev gradbenega dovoljenja laik, zato izdelavo PGD zaupa strokovni osebi – projektantu in pričakuje, da bo za svoj denar dobil projekt, na podlagi katerega bo brez problemov in v najkrajšem času pridobil gradbeno dovoljenje. V primeru želje po gradnji manj zahtevnega objekta, na primer enostanovanjskega objekta, je investitor večinoma že lastnik zemljišča oz. je na kak drug način pridobil pravico graditi. Večkrat že tudi sam pridobi lokacijsko informacijo o pogojih gradnje na svojem zemljišču, ima grobo predstavo o želenem objektu, pozna pa tudi možnosti priključitve na komunalne vode.

Projektant mora pregledati lokacijsko informacijo in prostorske akte občine, v kateri se bo gradnja izvajala, od investitorja pa pridobiti kar največ informacij o zemljišču ter željah glede objekta. Investitorja mora obvestiti, kakšno vrsto projektne dokumentacije je za njegovo gradnjo potrebno izdelati ter katere projektne pogoje je potrebno pridobiti pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V primeru gradnje enostanovanjskega objekta, je potrebno izdelati idejno zasnovo (IDZ), katere namen je pridobitev projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev, nato pa le še projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD). Uporabno dovoljenje za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi gradbenega dovoljenja se izda brez poprej opravljenega tehničnega pregleda. Investitor poleg geodetskega načrta novega stanja zemljišča zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja priloži še izjavo projektanta in nadzornika, da je stavba zgrajena v skladu s predpisi.

V kolikor projektant investitorja že na začetku opozori, da brez navedene projektne in tehnične dokumentacije ne more pridobiti uporabnega dovoljenja za novi objekt, kar pa je pogoj za začetek uporabe objekta, ki je bil zgrajen ali rekonstruiran na podlagi gradbenega dovoljenja, bo investitor s tem seznanjen in ne bo prišlo do nepotrebnega preverjanja in dokazovanja ter nezaupanja.

Projektant se mora z investitorjem dogovoriti, katere dokumente bo pridobil investitor sam, katere pa naj pridobi projektant. Investitor lahko projektanta pooblasti za zastopanje v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja do izdaje odločbe, lahko pa tudi za celoten postopek vključno z vročitvijo.

Zakon o graditvi objektov ZGO-1D v skladu z navedenimi prostorskimi akti predpisuje tudi vsebino posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD, način pridobivanja projektnih pogojev in soglasij ter vrsto postopka za izdajo gradbenega dovoljenja. Glede na to, da se območje Republike Slovenije še vedno večinoma ureja s prostorskimi akti, sprejetimi na podlagi določil prej veljavnega Zakona o urejanju prostora, je potrebno izdelavo posebnega dela projekta temu prilagoditi.

Iz projektne dokumentacije za gradnjo objekta predvidenega na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, mora biti razvidno, do so oblikovanje in raba objekta, lega objekta na zemljišču, komunalni priključki in gradbena parcela, skladni z rešitvami iz lokacijskega načrta. Iz projektne dokumentacije za nameravano gradnjo na območju, ki se ureja s prostorskim redom, pa mora biti razvidno, da so oblikovanje in raba objekta, lega objekta na zemljišču, komunalni priključki in gradbena parcela, v skladu s pogoji prostorskega reda.

Šteje se, da so soglasja pristojnih soglasodajalcev k projektnim rešitvam za projekt PGD za gradnjo na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom že pridobljena z dnem izdaje njihovih mnenj k lokacijskemu načrtu. Pred začetkom izdelovanja projekta na območju, ki se ureja s prostorskim redom, pa je potrebno od vseh pristojnih soglasodajalcev pridobiti projektne pogoje, k projektnim rešitvam pa soglasja.

Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za objekt ali njegov del, ki pomeni tehnično, funkcionalno in tehnološko celoto ter se da samostojno uporabljati, lahko poda investitor ali njegov pooblaščenec, če se objekt gradi oz. rekonstruira in je to opredeljeno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pristojni upravni organ po ugotovitvi, da bo zgrajen ali rekonstruiran objekt izpolnjeval bistvene zahteve, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, izda odločbo o gradbenem dovoljenju, s katero takšno gradnjo dovoli in z njo predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba upoštevati pri gradnji.

Z diplomskim delom sem hotela prikazati, da je postopek pridobitve gradbenega dovoljenja zahteven in dolgotrajen, zato predlagam, naj investitor zaupa strokovno zastopanje v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja ter izdelavo celotne projektne dokumentacije pooblaščenemu podjetju, ki s celostnim pristopom pri izdelavi projektne dokumentacije in zastopanju investitorja v upravnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja bistveno skrajša roke za pridobitev upravnih odločb in s tem stranki zmanjša stroške.

LITERATURA IN VIRI

LITERATURA

1. ANDROJNA, Vilko in KERŠEVAN, Erik (2006). *Upravno procesno pravo: Upravni postopek in upravni spor*. GV-založba, Ljubljana.
2. BLAGANJE, Dušan (2007). *Urejanje prostora in gradbene zadeve*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
3. BREZNIK, Janez in DUHOVNIK, Janez (2005). *Zakon o graditvi objektov (ZGO-1) s komentarjem*. GV-založba, Ljubljana.
4. BRUEGGEMAN, W. & FISHER, J. (1997). *Real Estate Finance and Investments. Tenth Edition*. Boston: Irwin McGraww-Hill.
5. GRUDEN, Barbara (2011). *Procesna pravilnost izdaje gradbenih dovoljenj in odmere nadomestil za nezakonite posege v prostor*. Fakulteta za Upravo, Ljubljana.
6. GRUDEN, Barbara in KOVAČ, Polonca (2007, let. 5). *Procesne posebnosti upravnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja*. Uprava, Ljubljana.
7. JEROVŠEK, Tone (2007). *Upravni postopek in upravni spor*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
8. JEROVŠEK, Tone in KOVAČ, Polonca (2007). *Posebni upravni postopki*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
9. KERZNER, H. (2003). *Project Management, a System Approach to Planning, Scheduling and Controlling*. London, Wiley and Sons.
10. KOVAČ, Polona (2004). *Občevanje organov in strank v sodobnem upravnem postopku*. Uprava. Letnik II, št. 2. Fakulteta za upravo Univerze v Ljubljani, Ljubljana.
11. MERKHOFFER, M. W. (1987). *Decision Science and Social Risk Management*. D. Reidel Publishing Companyr. Boston.
12. MOLJ, Asja (2011). *Postopek izdaje gradbenega dovoljenja*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.

13. OBLAK, Ksenija (2010). *Lastnost in položaj strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.
14. PAŠIČ, Alen (2009). *Tveganja in stroški investitorja pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za stanovanjsko stavbo*. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
15. RADUJKOVIĆ, M. (2000). *Upravljanje s tveganjem pri gradbenih projektih*. Gradbeni vestnik, Ljubljana.
16. RIHARD, Sendi in COTIČ, Boštjan (2007). *Priročnik za gradnjo družinske hiše v lasni režiji*. Tehniška založba Slovenije, Ljubljana.
17. SJÓBLOM, Stefan (1999). *Transparency and Citizen Participation*. V: ROUBAN, Luc (ur). *Citizens and the New Governance*. Ios Press, Nizozemska.
18. VESELIČ, Vlasta (2010). *Postopek izdaje gradbenega dovoljenja*. Fakulteta za upravo, Ljubljana.

PRAVNI VIRI

1. Zakon o graditvi objektov – ZGO-1. Uradni list RS, št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005-Odl. US in 126/2007 v nadaljnjem besedilu ZGO-1, 126/2008 - ZGO-1B, št. 108/2009-ZGO-1C., 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl. US, 57/2012 – ZGO-1D.
2. Zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt. Uradni list RS, št. 33/2007, sprememba 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr), št. 43/2011-ZKZ-C, 57/2012 – ZPNačrt-B.
3. Zakon o urejanju prostora – ZureP-1. Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003 – popr., 58/03-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl. US, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.).
4. Zakon o splošnem upravnem postopku – ZUP. Uradni list RS, št. 80/1999, št. 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005-UPB1, 119/2005, 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US (48/2009 popr.), 8/2010.
5. Zakon o vodah – ZV-1. Uradni list RS, št. 67/2002, št. 110/2002-ZGO-1, št. 2/2004-ZZdrI-A, št. 41/2004-ZVO-1, spremembe in dopolnitev 57/2008.
6. Zakon o varstvu okolja – ZVO1. Uradni list RS, 41/2004, 17/2006, 20/2006, 28/2006 Skl. US, 39/2006-UPB1, 49/2006-ZMeTD, 66/2006 Odl. US, 112/2006 Odl. US, 33/2007-ZPNačrt, 57/2008-ZFO-1A, 70/2008, 108/2009.
7. Zakon o kmetijskih zemljiščih – ZKZ. Uradni list RS, št. 59/1996, 31/1998 Odl. US, 1/1999-ZNIDC, 54/2000-ZKme, 68/2000 Odl. US, 27/2002 Odl. US, 58/2002-ZMR-1, 67/2002, 110/2002-ZUreP-1 (8/2003 popr.), 110/2002-ZGO-1, 36/2003, 55/2003-UPB1, 43/2011, 71/2011-UPB2, 58/2012 – ZKZ-D.
8. Zakon o upravnih taksah – ZUT. Uradni list RS, št. 8/200, št. 44/2000, 81/2000, 33/2001-ZVet-1, 45/2001-ZZVR-1, 42/2002, 18/2004, 40/2004-UPB1, 91/2005, 114/2005-UPB2, 131/2006-ZPCP-2 (5/2007 popr.), 14/2007, 42/2007-UPB3, 126/2007, 88/2010, 106/2010-UPB5.
9. Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči. Uradni list RS, št. 114/2003, št. 130/2004, 100/2005, 37/2008.
10. Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji. Uradni list RS, št. 66/2004, 54/2005, 55/2008.

11. Pravilnik o geodetskem načrtu. Uradni list RS, št. 40/2004.
12. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka. Uradni list RS, št. 117/2004, 75/2005, 80/2007, 95/2007.
13. Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost. Uradni list RS, št. 37/2008, sprememba 99/2008.
14. Uredba o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč. Uradni list RS, št. 80/2007.
15. Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih ogroženih zaradi poplav in z njim povezane erozije celinskih voda in morja. Uradni list RS, št. 89/2008, 77/2011 Odl. US.

DRUGI VIRI

1. ARHIART (2012). Projektna dokumentacija. Dostopno 23.02.2012 na: http://www.arhiart.si/#/o_projektni_dokumentaciji.
2. ARHEM (2012). Kaj je potrebno za pridobitev gradbenega dovoljenja. Dostopno 23.05.2012 na: <http://www.arhem.si/pdfs/kaj%20je%20potrebno%20za%20pridobitev%20gradbene%20dovoljenja%20-%20ARHEM%20doo.pdf>
3. Finance (2010). Nepremičnine. Dobro je vedeti. Komunalni prispevek. Dostopno 02.11.2010 na: <http://www.finance.si/293557/Komunalni-prispevek>.
4. INGRA (2012). Projektiranje, inženiring, svetovanje. O projektni dokumentaciji. Dostopno 14.04.2010 na <http://www.ingra.si/o-projektni-dokumentaciji/projekta-dokumentacija-za-gradnjo>.
5. Interni viri podjetja PROARHING d.o.o. (Projektna dokumentacija, Ljubljana marec 2009).
6. Mojdom.dnevnik.si. Na kaj moramo biti pazljivi, ko se odločimo za gradnjo hiše. Dostopno 10.10.2011 na: <http://mojdom.dnevnik.si/sl/Uporabno/1389/Na+kaj+moramo+paziti+ko+se+odlo% C4%8Dimo+za+gradnjo+hi%C5%A1e>.
7. Nepremičnine Si21 (2012). Dobro je vedeti. Dostopno 15.02.2012 na: http://nepremicnine.si21.com/Dobro_je_vedeti/Kateri_koraki_so_potrebni_pred_izdaj_o_gradbenega_dovoljenja.html#faq251.
8. PRIMAPRO (2012). Storitve. Idejna zasnova. Dostopno 23.02.2012 na: http://www.primapro.si/index.php?option=com_content&view=article&id=56&Itemid=64.
9. SLONEP (2012). Gradnja in montažne hiše. Lokacijska informacija. Dostopno 18.03.2012 na: <http://www.slonep.net/pred-gradnjo/dokumentacija/lokacijska-informacija>.
10. Tatjana Vodlan. Odgovornost projektantov pri izdelavi projektne in tehnične dokumentacije.
11. VELKOVRH, Aleksandra in PETROVIČ B., Tanja (2009). Agencija Poti. Seminarsko gradivo, Gradbeno dovoljenje. Ljubljana.

12. VELKOVRH, Aleksandra in JAVRONIK, Rajko (2009). Agencija Poti. Seminarsko gradivo, Novi Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) in predvidene novosti na področju zakonodaje graditve objektov. Ljubljana.
13. ZAPS (2012). Strokovna pomoč. Cena storitev projektiranja in izdelovanja prostorskih aktov. Dostopno 18.04.2012 na: [//www.zaps.si/index.php?m_id=strokovna_cena](http://www.zaps.si/index.php?m_id=strokovna_cena).

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC

ARSO	Zakon o graditvi objektov
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
IDZ	Idejna zasnova
IP	Idejni projekt
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PID	Projekt izvedenih del
PZI	Projekt za izvedbo
UE	Upravna enota
ZGO	Zakon o graditvi objektov
ZKZ	Zakon o kmetijskih zemljiščih
ZVO	Zakon o varstvu okolja
ZV	Zakon o vodah