

PRIDOBITEV GRADBENEGA in UPORABNEGA DOVOLJENJA

KAKO DO GRADBENEGA IN UPORABNEGA DOVOLJENJA ZA GRADNJO ENOSTANOVANJSKE STAVBE?

Vsak investitor mora vsaj v osnovi vedeti, kakšno dokumentacijo bo potreboval za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo same gradnje ter kaj ta dokumentacija vsebuje. Osnovno poznavanje investitorju tudi omogoča, da se v projektni dokumentaciji lažje znajde.

Idealno zemljišče za družinsko gradnjo je zelo težko najti, predvsem v večjih krajih. Zavedati se moremo dejstva, da so najkvalitetnejša zemljišča namenjena v druge namene. Zaradi teh razlogov se moramo največkrat odločiti za manj primerno zemljišče, z vsemi dobrimi in tudi slabimi lastnostmi. Zato moramo že pri nakupu zemljišča razmišljati o legi predvidenega objekta. Primerno zemljišče je suho, ravno ali rahlo nagnjeno proti jugu, jugovzhodu ali jugozahodu. Kakšna je optimalna velikost je težko presoditi, mnogim zadostuje že 500 do 600 m², za nekatere je idealna velikost zemljišča 1000 m².

IZP – IDEJNA ZASNOVA ZA PRIDOBITEV PROJEKTHNIH IN DRUGIH POGOJEV

- pridobitev lokacijske informacije, geodetskega posnetka, geološko-geomehanskega poročila, izdelava oz. izbira projekta glede na pogoje lokacijske informacije

DGD - PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ, PREDODLOČBE IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

Izdelava DGD vsebuje:

- podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji
- izjavo projektanta in vodje projekta
- splošne podatke o objektih
- umestitev objekta v prostor
- pridobitev projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev
- tehnično poročilo
- grafične prikaze
- Pridobitev mnenj soglasodajalcev
- pridobitev služnosti ter soglasij sosedov (po potrebi - pridobi investitor)

Vložitev DGD na pristojno občino zaradi izračuna komunalnega prispevka, vložitev na pristojno UE za izdajo gradbenega dovoljenja, plačilo upravne takse gradbenega dovoljenja, plačilo spremembe namembnosti.

Izdano gradbeno dovoljenje se vroči osebno investitorju. Gradbeno dovoljenje je veljavno 5 leti od izdaje. Gradbenega dovoljenja ni mogoče podaljšati.

PZI - PROJEKT ZA IZVEDBO (DETAJLNI NAČRT ARHITEKTURE, DETAJLI, ZUNANJA UREDITEV, GRADBENE KONSTRUKCIJE, ELEKTRO INSTALACIJE, STROJNE INSTALACIJE, ARMATURNI NAČRT, POPISI DEL)

Gradnja se lahko začne šele po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki ga izda upravna enota po pregledu projektne dokumentacije (DGD). Po izdaji gradbenega dovoljenja je obvezna prijava začetka gradbenih del, ki jih investitor prijavi na pristojni upravni enoti z elektronskim medijem (CD), ki ga pripravi projektant. Pri prijavi začetka gradnje je prav tako potrebna izbira izvajalca (možna tudi gradnja v lastni režiji/samogradnja) in gradbenega

nadzora ter uradna zakoličba objekta. Izvajalec mora izvajati dela po projektu za izvedbo (PZI) in zagotoviti, da je na gradbišču ves čas gradnje na vpogled vsaj en izvod gradbenega dovoljenja ter vsaj tisti del projekta za izvedbo, ki je potreben glede na trenutno stanje izvajanja gradnje.



PID – PROJEKT IZVEDENIH DEL

V primeru sprememb pri gradnji enostanovanjskega objekta je potrebna izdelava (PID) projekta izvedenih del, kjer se prikažejo odstopanja od projektne dokumentacije DGD in PZI. V kolikor med gradnjo ni prišlo do sprememb dokumentacije DGD in PZI se PID-i ne izdelujejo in je dovolj izjava projektanta in nadzornega organa. Stavbo je potrebno vpisati v kataster stavb na osnovi vrisa objekta ter elaborata za vpis stavbe v kataster stavb. Elaborat vpisa v kataster stavb in vris objekta opravi geodetsko podjetje in se vloži na geodetski upravi.

DZO – DOKAZILO O ZANESLJIVOSTI OBJEKTA

Z dokazilom o zanesljivosti objekta izvajalec gradnje dokazuje, da objekt izpolnjuje bistvene in druge zahteve in skladnost z gradbenim dovoljenjem. Sestavni del DZO so tudi navodila za obratovanje in vzdrževanje objekta.

UPORABNO DOVOLJENJE

Z dokumentacijo PID in DZO stranka poda vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja na pristojni upravni enoti. Uporabno dovoljenje se izda brez tehničnega pregleda objekta na osnovi predložene projektne dokumentacije.

Na osnovi uporabnega dovoljenja investitor na pristojni geodetski upravi zaprosi za hišno številko ter opravi prijavo stalnega prebivališča.

Projektno dokumentacijo, ki jo je potrebno priložiti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, izdelata projektivni biro ali pooblaščen projektant oziroma projektanti, ki imajo pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) ali Inženirski zbornici Slovenije (IZS) pridobljeno pooblastilo za projektiranje. Seznam pooblaščenih arhitektov in inženirjev je objavljen na spletnih straneh ZAPS in IZS. Gradnja objektov brez projektne dokumentacije ni možna!

