

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

*Janova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Gradbeništvo,  
Komunalna smer

Kandidat:

**Gregor Balazič**

# **Pridobivanje gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt**

**Diplomska naloga št.: 2942**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Albin Rakar

Ljubljana, 27. 3. 2007



## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani **GREGOR BALAŽIČ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom: **»PRIDOBIVANJE GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA MANJ ZAHTEVEN OBJEKT«**.

Izjavljam, da prenašam vse materialne avtorske pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Ljubljana, 12.3.2007

## **IZJAVE O PREGLEDU NALOGE**

Nalogo so si ogledali :

## **BIBLIOGRAFSKA – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

**UDK:** 349.442(043.2)  
**Avtor:** Gregor Balažič  
**Mentor:** izr. prof. dr. Albin Rakar  
**Naslov:** Pridobivanje gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt

**Obseg in oprema:** 67 str., 5 pregl., 1 diag., 9 sl.

**Ključne besede:** gradbeno dovoljenje, upravni postopek, čas, slabosti

### **Izvilleček:**

Diplomsko delo, na podlagi veljavne gradbene zakonodaje, predstavlja namen in pomen gradbenega dovoljenja ter potrebne listine za njegovo pridobitev.

Na konkretnem manj zahtevnem objektu je ugotovljeno koliko časa in finančnih sredstev investitor dejansko potrebuje, da pridobi gradbeno dovoljenje. Pri tem se naloga ne navezuje zgolj na upravni postopek, ampak tudi na izdelavo ustrezne projektne dokumentacije.

S podatki iz konkretnega primera in ob določenih predpostavkah, je ugotovljen najhitrejši čas v katerem investitor lahko pridobi gradbeno dovoljenje.

S pomočjo ganttogramov so izpostavljene napake vsakega izmed udeleženih v postopku. Ugotovljen je delež, ki ga vsak izmed udeleženih prispeva k podaljšanju časa pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Diplomsko delo se konča z rešitvami s katerimi bi se objektivne napake v postopku lahko odpravilo.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 349.442(043.2)

**Author:** Gregor Balažič

**Mentor:** assoc. prof. dr. Albin Rakar

**Title:** Acquiring a building permit for less demanding construction

**Notes:** 67 p., 5 tab., 1 fig., 9 pic.

**Key words:** building permit, administrative process, time, weakness

### **Abstract:**

The graduation thesis summarize the provision of the law, that arrange matters of the building permit, including all documnts needed for its acquisition.

On a concrete less demanding building it is find out, how much time and money investor needs to get a building permit. The reasearch is not based just on administrative process but also on making project documentation.

Using the ganttograms it is ascertain how much time and how does every participator subscribes to prolongation of the procedure.

Knowing the exact reasons for the delays in the procedure, the graduation thesis offers the solutions to shorten and to improve acquiring the building permit.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in podporo pri izdelavi naloge se iskreno zahvaljujem mentorju izr. prof. dr. A. Rakarju.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1.0</b>	<b>UVOD</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>NAMEN IN CILJ</b>	<b>2</b>
<b>3.0</b>	<b>DELOVNI POSTOPEK IN METODA DELA</b>	<b>3</b>
<b>4.0</b>	<b>POMEN IN VLOGA GRADBENEGA DOVOLJENJA PRI GRADJNI</b>	
	<b>OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGIH V PROSTOR</b>	<b>4</b>
4.1	Gradbeno dovoljenje v funkciji varovanja javnih in zasebnih interesov	4
4.2	Opredelitev bistvenih zahtev, ki jih mora izpolnjevati objekt	5
4.3	Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja kot upravni postopek	8
4.3.1	Ugotovitveni postopek	9
4.3.2	Stranke v postopku	10
4.3.3	Gradbeno dovoljenje kot upravni akt	11
<b>5.0</b>	<b>POTREBNE LISTINE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA</b>	
	<b>DOVOLJENJA</b>	<b>13</b>
5.1	Sprejet prostorski akt	13
5.2	Lokacijska informacija	17
5.3	Dokazilo o pravici graditi	19
5.4	Projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja	20
5.4.1	Soglasja soglasodajalcev	24
5.4.2	Ustrezni načrti	25
5.4.3	Vplivno območje objekta	27
<b>6.0</b>	<b>PROSTORSKI AKTI, PROJEKTNA DOKUMENTACIJA IN DRUGE LISTINE</b>	
	<b>V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA</b>	
	<b>STANOVANJSKI OBJEKT V K.O. LAHOVČE</b>	<b>30</b>
6.1	Prostorski akti	30



---

<b>6.2</b>	<b>Dokazilo o pravici graditi</b>	<b>35</b>
<b>6.3</b>	<b>Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja</b>	<b>35</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Lokacijska informacija</b>	<b>36</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Projektne pogoji in soglasja</b>	<b>37</b>
<b>6.3.3</b>	<b>Lokacijski del PGD</b>	<b>38</b>
<b>6.3.4</b>	<b>Ustrezni načrti</b>	<b>42</b>
<b>7.0</b>	<b>OD PROJEKTNE DOKUMENTACIJE DO GRADBENEGA DOVOLJENJA</b>	<b>46</b>
<b>7.1</b>	<b>Ganttogrami in delovni diagrami</b>	<b>46</b>
<b>7.2</b>	<b>Dejanski čas pridobivanja gradbenega dovoljenja</b>	<b>47</b>
<b>7.3</b>	<b>Najkrajši čas pridobivanja gradbenega dovoljenja</b>	<b>52</b>
<b>7.4</b>	<b>Napake in pomanjkljivosti v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja</b>	<b>53</b>
<b>7.5</b>	<b>Povzetek temeljnih slabosti in predlogi za izboljšanje stanja</b>	<b>57</b>
<b>7.6</b>	<b>Stroški pridobivanja gradbenega dovoljenja</b>	<b>60</b>
<b>8.0</b>	<b>SKLEP</b>	<b>64</b>
	<b>VIRI</b>	<b>65</b>
	<b>PRILOGE</b>	<b>67</b>
	<b>Priloga A : Legenda ganttograma in delovnega diagrama</b>	
	<b>Priloga B : Ganttogram</b>	
	<b>Priloga C : Delavni diagram</b>	
	<b>Priloga D : Ganttogram</b>	

## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1 : Vsebina posebnega dela PGD	22
Preglednica 2 : Opis dogodkov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja	48
Preglednica 3 : Prispevek udeleženi v postopku k podaljšanju pridobivanja GD	55
Preglednica 4: Značilne ograje za posamezna poselitvena območja	59
Preglednica 5: Stroški pridobivanja GD in stroški izvedbe projekta	60

## KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz namenske rabe prostora	33
Slika 2: Legenda oznak uporabljenih pri prikazovanju namenske rabe prostora	34
Slika 3: Zazidalna situacija skupaj z ureditveno situacijo	39
Slika 4: Načrt komunalnih priključkov	40
Slika 5: Grafični prikaz vplivnega območja objekta v času gradnje	42
Slika 6: Tloris pritličja obravnavanega objekta	44
Slika 7: Prečni prerez obravnavanega objekta	44
Slika 8: Pozicijski načrt gradbenih konstrukcij obravnavanega primera	45
Slika 9: Vizualna analiza prostora	58

## **KAZALO DIAGRAMOV**

Diagram 1 : Prispevek udeleženi v postopku k podaljšanju pridobivanja GD	56
--	----

## **OKRAJŠAVE IN SIMBOLI**

ZGO-1	Zakon o gradnji objektov. UL RS št. 110/2002, 97/2003
ZureP-1	Zakon o urejanju prostora. UL RS št.110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003-ZZK-1
ZUP	Zakon o splošnem upravnem postopku. UL RS št. 22/05
PA	Prostorski akt
GD	Gradbeno dovoljenje
PUP	Prostorsko ureditveni pogoji
LI	Lokacijska informacija
TK	Telekomunikacijsko
LN	Lokacijski načrt
ND	Nižinski del
PRO	Prostorski red občine

## 1.0 UVOD

Pravica do zasebne lastnine, do proste gospodarske pobude in pravica do primerne stanovanja (če naštejemo samo nekatere) spadajo med temeljne človekove pravice, ki jih jamči tudi Ustava republike Slovenije. Če bi naštete pravice razumeli v absolutnem smislu, bi to pomenilo, da posameznik, t.j. fizična ali pravna oseba, ki je hkrati lastnik zemljišča, lahko postavi na tem zemljišču kakršen koli objekt, če ima na razpolago dovolj finančnih sredstev.

No, v resnici temu seveda ni tako!

Poleg naštetih pravic je namreč po naši Ustavi zagotovljeno slehernemu državljanu tudi primerno bivalno in delovno okolje, javni red, javna varnost, varovanje življenja in zdravja, varovanje premoženja in zagotavljanje enakih pravic za vse. Sleherna aktivnost, torej tudi gradnja objektov, ima na načelni (abstraktni) ravni vsaj dve omejitvi, in sicer: zagotavljanje enakih pravic drugim subjektom in varovanje (zagotavljanje) javnega interesa. Ker je nerealno pričakovati da bi se vse pravice, ki jih jamči Ustava uresničevale samodejno, razvite države gradnje objektov in drugih posegov v prostor ne prepuščajo stihiji, ampak jih regulirajo in usmerjajo z izdajanjem gradbenih dovoljenj, ki imajo tudi v našem pravnem sistemu status odločbe po končanem upravnem postopku. Organ, ki vodi upravni postopek, v našem primeru postopek za izdajo gradbenega dovoljenja, mora med vodenjem postopka paziti, da stranke ne uveljavljajo svojih pravic z omejevanjem pravic drugim, kot tudi ne v nasprotju z javno koristjo, ki jo določa zakon ali drug predpis. Tako mora pristojni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveriti:

- a) ali je predviden objekt umeščen v prostor v skladu z določili prostorskih aktov
- b) ali predviden objekt ne bo imel škodljivih vplivov na okolje: onesnaževanje naravnih virov, hrup, smrad, svetloba, zastiranje pogleda, ipd.  
ter
- c) ali bo predviden objekt varen, zanesljiv, stabilen, varčen glede uporabe energije, neškodljiv za zdravje, ipd.

Postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za enostaven objekt, natančneje za dvostanovanjsko hišo, je posvečena pričujoča naloga.

## **2.0 NAMEN IN CILJ**

Namen diplomske naloge je predstaviti postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja in potrebne listine, ki so za ta postopek potrebne ter na konkretnem primeru ugotoviti, kako in koliko časa investitor pridobiva gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt. Namen je tudi ugotoviti kolikšni stroški med tem nastanejo investitorju.

Cilj diplomske naloge je ugotoviti, kje in kakšne so napake pomanjkljivosti v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja ter podati rešitve za izboljšanje stanja.

### **3.0 DELOVNI POSTOPEK IN METODA DELA**

Za takšno temo diplomske naloge sem se odločil zaradi preteklih izkušenj v zvezi s pridobivanjem gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt. V nalogi sem tudi uporabil konkreten primer, pri katerem sem imel vlogo investitorja, zato sem imel dostop do potrebnih podatkov za izdelavo diplomske naloge.

Na podlagi zakonov, pravilnikov, člankov in monografij so v začetku naloge napisane teoretične vsebine, ki so bistvene za gradbeno dovoljenje. Opisana je vloga in namen gradbenega dovoljenja, postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja in natančna vsebina in pomen potrebnih listin, ki so zanj potrebne.

Te vsebine so nato v nadaljevanju povezane s konkretnim primerom stanovanjske hiše v Lahovčah. Predstavljeni so konkretni veljavni prostorski akti, projektna dokumentacije in vse ostale listine potrebne v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

V nadaljevanju naloge sem nato na konkretnem primeru ugotavljal čas, ki je potreben od izdelave projektne dokumentacije pa do pravnomočnega gradbenega dovoljenja ter ugotovil kolikšni stroški med tem nastanejo investitorju.

Čas, ki je potreben za pridobitev gradbenega dovoljenja sem določil s pomočjo ganttogramov in delovnih diagramov, ki sem jih naredil s programom Microsoft Project 2002.

Na podlagi konkretnih podatkov in ob določenih predpostavkah je v nalogi ugotovljen najhitrejši čas v katerem investitor lahko pridobi gradbeno dovoljenje.

Ker je razlika med dejanskim in najhitrejšim časom velika, so ugotovljene napake posameznih udeležencev v postopku in s pomočjo ganttogramov ugotovljen prispevek vsakega izmed udeleženi k podaljšanju časa pridobivanja gradbenega dovoljenja.

Napake so opisane in za tiste, ki so objektivne narave, podane rešitve za izboljšanje stanja.



## **4.0 POMEN IN VLOGA GRADBENEGA DOVOLJENJA PRI GRADJNI OBJEKTOV IN DRUGIH POSEGIH V PROSTOR \***

### **4.1 Gradbeno dovoljenje v funkciji varovanja javnih in zasebnih interesov**

Pravica do zasebne lastnine, do proste gospodarske pobude in pravica do primerne stanovanja (če naštejemo samo nekatere) spadajo med temeljne človekove pravice, ki jih jamči tudi Ustava republike Slovenije. Če bi naštete pravice razumeli v absolutnem smislu, bi to pomenilo, da posameznik, t.j. fizična ali pravna oseba, ki je hkrati lastnik zemljišča, lahko postavi na tem zemljišču kakršen koli objekt, če ima na razpolago dovolj finančnih sredstev.

No, v resnici temu seveda ni tako!

Poleg naštetih pravic je namreč po naši Ustavi zagotovljeno slehernemu državljanu tudi primerno bivalno in delovno okolje, javni red, javna varnost, varovanje življenja in zdravja, varovanje premoženja in zagotavljanje enakih pravic za vse. Sleherna aktivnost, torej tudi gradnja objektov, ima na načelni (abstraktni) ravni vsaj dve omejitvi, in sicer: zagotavljanje enakih pravic drugim subjektom in varovanje (zagotavljanje) javnega interesa. Ker je nerealno pričakovati da bi se vse pravice, ki jih jamči Ustava uresničevale samodejno, razvite države gradnje objektov in drugih posegov v prostor ne prepuščajo stihiji, ampak jih regulirajo in usmerjajo z izdajanjem gradbenih dovoljenj, ki imajo tudi v našem pravnem sistemu status odločbe po končanem upravnem postopku. Organ, ki vodi upravni postopek, v našem primeru postopek za izdajo gradbenega dovoljenja, mora med vodenjem postopka paziti, da stranke ne uveljavljajo svojih pravic z omejevanjem pravic drugim, kot tudi ne v nasprotju z javno koristijo, ki jo določa zakon ali drug predpis. Tako mora pristojni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveriti:

- a) ali je predviden objekt umeščen v prostor v skladu z določili prostorskih aktov,
- b) ali predviden objekt ne bo imel škodljivih vplivov na okolje: onesnaževanje naravnih virov, hrup, smrad, svetloba, zastiranje pogleda, ipd. ,

---

\* Rakar, A. 2006, *Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja*. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo:86 f.

- c) ali bo predviden objekt varen, zanesljiv, stabilen, varčen glede uporabe energije, neškodljiv za zdravje, ipd.

V nadaljevanju bomo našteje zahteve podrobneje opredelili.

## **4.2 Opredelitev bistvenih zahtev, ki jih mora izpolnjevati objekt**

### **A) SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI**

Šteje se, da je umestitev objekta v prostor skladna s prostorskimi akti, če so pri tem upoštevane naslednje opredelitve in pogoji (iz teh aktov):

- *načrt gradbene parcele skupaj z elementi za zakoličenje objekta (lega objekta znotraj parcele);*
- *urbanistični, oblikovalski in arhitekturni pogoji;*
- *gradbeno-tehnični pogoji;*
- *pogoji za opremljanje parcele in priključevanje objekta na prometno, energetska in komunalno infrastrukturo;*

### **B) VPLIVI NA OKOLJE IN ZDRAVJE LJUDI**

#### **Higienska, zdravstvena in okoljevarstvena zaščita**

Šteje se, da je objekt projektiran in zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja higienske, zdravstvene in okoljevarstvene zaščite, če predvideni vplivi med gradnjo oziroma izvajanjem del in pri uporabi objekta ne ogrožajo ljudi v objektu in okolici ter okolja zaradi:

- *sproščanja in prisotnosti nevarnih snovi, kot so strupeni plin, nevarni delci ali plini v zraku, nevarno sevanje, osnaževanje in zastrupljanje vode in tal in podobn,*
- *nepripravnega ravnanje z odpadno vodo, dimom in trdimi ali tekočimi odpadki, ki izvirajo iz dejavnosti, ki se opravljajo v objektu,*
- *zbiranja vlage v objektu ali delih objekta in na njihovih notranjih površinah,*

- *škodljivih vplivov padavinskih, podzemnih in poplavnih voda, agresivnega zraka in tal, ki so izven objekta ter agresivne mikroklima znotraj objekta.*

### **Zaščita pred hrupom**

Šteje se, da je objekt projektiran, zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja zaščite pred hrupom, če zaradi njegove uporabe ali obratovanja:

- *hrup v njegovi notranjosti in okolici ne presega vrednosti, kot je to za posamezne vrste objektov in območja, na katerih takšni objekti stojijo, predvideno s posebnim tehničnim predpisom*  
*in*
- *nihanje (vibracije) objekta ali njegovega dela, naprav in opreme ne presegajo vrednosti, kot je to za posamezne vrste objektov in območja, na katerih takšni objekti stojijo, predvideno s posebnim tehničnim predpisom.*

### **C) ZANESLJIVOST, TRDNOST, VARNOST**

#### **Zanesljivost**

Objekt mora biti zanesljiv kot celota, zanesljivi pa morajo biti tudi njegovi posamezni deli in elementi.

Zanesljivost je sposobnost objekta, da ob normalnem vzdrževanju, ob ekonomsko sprejemljivi dobi brez večjih poškodb in prekomerne obrabe prenese vse vplive normalne rabe in okolja tako, da ves čas svoje uporabe izpopolnjuje naslednje bistvene zahteve:

- *trdnost in stabilnost,*
- *varnost pred požarom,*
- *varnost uporabe,*
- *zaščito pred hrupom,*
- *varčevanje z energijo in toplotno zaščito*  
*in*
- *higiensko, zdravstveno in okoljevarstveno zaščito.*

## **Trdnost in stabilnost**

Šteje se, da je objekt projektiran, zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja trdnosti in stabilnosti, če predvideni vplivi med gradnjo oziroma izvajanjem del in pri uporabi objekta ne povzročijo:

- *porušitve objekta ali njegovega dela,*
- *prevelikih pomikov elementov konstrukcije,*
- *poškodb drugih delov objekta, inštalacij, opreme, postrojev in nepremičnih naprav zaradi večjih premikov nosilne konstrukcije*  
*in*
- *nesorazmerno velikih poškodb glede na vzrok, zaradi katerega so poškodbe nastale.*

## **Varnost pred požarom**

Šteje se, da je objekt projektiran, zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja varnosti pred požarom, če je pri požaru:

- *konstrukcija nosilna še toliko časa, kot je to za posamezne vrste objektov predvideno s posebnim tehničnim predpisom,*
- *omejeno nastajanje in širjenje ognja in dima znotraj objekta,*
- *omejeno širjenje ognja na sosednje objekte,*
- *ljudem mogoče pravočasno zapustiti objekt oziroma je omogočeno njihovo reševanje na drug način*  
*in*
- *zagotavljanje varnosti gasilcev in drugih reševalcev.*

## **Varnost uporabe**

Šteje se, da je objekt projektiran, zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja varne uporabe, če se pri njegovi uporabi ali obratovanju ne pojavljajo nesprejemljiva tveganja zaradi zdrsa, padca, trčenja, opeklina, električnega udara ali eksplozije.

## **Varčevanje z energijo in toplotna zaščita**

Šteje se, da je objekt projektiran, zgrajen oziroma rekonstruiran tako, da izpopolnjuje bistveno zahtevo s področja varčevanja z energijo in toplotno zaščito, če so objekt sam in oprema, postroj, nepremična naprava oziroma inštalacije za ogrevanje, hlajenje in prezračevanje projektirane, zgrajene oziroma montirane in vzdrževane tako, da je upoštevajoč klimatske razmere območja, na katerem objekt stoji in njihov namen, za njegove uporabnike poraba energije čim manjša.

### **4.3 Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja kot upravni postopek**

Upravni postopek štejejo pravni strokovnjaki kot eno od temeljnih oblik varstva pravic posameznikov v razmerju do uprave. Uvede se ga vedno, ko nastopi navzkrižje med zasebnim in javnim interesom in ko mora država varovati javni interes, ki je (v mejah zakona) nad koristijo posameznika ali pravne osebe. Zadeve pri katerih nastopajo navedena navzkrižja, zakonodaja opredeljuje kot upravne zadeve.

Gradnja objektov in drugi posegi v prostor imajo zagotovo vse značilnosti upravne zadeve, saj interesi posameznega investitorja vselej zadevajo na javni interes oziroma na pravno zavarovane dobrine kot so: varnost, neposredna varnost za življenje in zdravje, primerno bivalno in delovno okolje, ipd.

Gradbeno dovoljenje, kot upravno odločbo na koncu upravnega postopka, je potrebno razumeti kot upravni akt, s katerim pristojni organ konkretnemu investitorju dovoli gradnjo objekta (uresničitev zasebne pobude in interesa) in mu hkrati predpiše pogoje, ki jih mora pri gradnji upoštevati (varovanje javnega interesa).

Gradbeno dovoljenje torej pridobimo v upravnem postopku, ki je pravno reguliran v Zakonu o upravnem postopku (UL RS št. 22/05). Navedeni zakon predpisuje postopkovni red, ki zagotavlja varstvo interesa posameznika oziroma stranke na eni in javnih koristi, ki jih štiti država, na drugi strani.

### 4.3.1 Ugotovitveni postopek

Zakon o upravnem postopku pozna dva ugotovitvena postopka:

- *Skrajšani ugotovitveni postopek*; se uporablja pri izdaji gradbenih dovoljenj na območjih, ki se urejajo z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom in izjemoma, na poziv investitorja, tudi pri izdaji gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo stanovanjskih stavb in pri izdaji gradbenih dovoljenj za manj zahtevne objekte, ki niso na območju z veljavnim lokacijskim načrtom, vendar pa zanje velja:
  - Gre za stanovanjsko stavbo z največ pritličjem in tremi nadstropji z mansardo.
  - Vplivna območja objekta ne segajo izven gradbene parcele.
  - Dostop in komunalni priključki objekta ne potekajo po sosednjih zemljiščih.
  - Stavba je oddaljena od sosednjih zemljišč najmanj polovico svoje višine od terena do kapi oz. za manj zahtevne objekte vsaj 4m. Sicer mora investitor predložiti overjene izjave sosedov da se strinjajo z nameravano gradnjo.
  - Objekt ni na nobenem varovalnem območju.
  
- *Poseben ugotovitveni postopek*; se uporablja pri izdajanju gradbenih dovoljenj na območjih, ki se jih ureja s prostorskim redom občine.

V skrajšanem ugotovitvenem postopku organ o zadevi odloči takoj, medtem ko v posebnem ugotovitvenem postopku organ določa katera dejanja naj se v postopku opravijo, določa ustne obravnave, odloča katere dokaze je treba priložiti in odloča o vseh predlogih in izjavah strank v postopku. Organ v ugotovitvenem postopku preverja in ugotavlja:

- Ali je vloga popolna.
- Ali lastništvo zemljišča urejeno in ni sporno.
- Ali so plačane takse in komunalni prispevek.
- Ali so pridobljena soglasja nosilcev urejanja prostora.
- Ali je projekt narejen v skladu z merili in pogoji veljavnih PA.
- Ali projektant izpolnjuje pogoje predpisane za opravljanje te dejavnosti.
- Ali ima projekt vse predpisane sestavine, ki jih določa Zakon o gradnji objektov (UL RS št. 110/2002, 97/2003) in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS, št. 66/04).

- Ali je ustežno poskrbljeno za komunalno opremo zemljišča, t.j ali bo objekt priključen na vodovod, elektriko, TK, cesto, fekalno kanalizacijo, meteorno kanalizacijo ,..
- Kdo vse so stranke v postopku.

#### **4.3.2 Stranke v postopku**

Stranke v postopu so udeleženci, ki imajo pravico sodelovati v upravnem postopku in na tak način zaščitijo svoje pravice in pravne koristi.

Število strank v postopku je najprej odvisno od vrste veljavnega izvedbenega prostorskega akta. Če se pridobiva gradbeno dovoljenje na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom je stranka v postopku le investitor. V kolikor se gradbeno dovoljenje pridobive na območju, ki se ureja s prostorskim redom občine so poleg investitorja stranke v postopku lahko tudi:

- lastniki nepremičnin in imetniki služnostne pravice na nepremičninah znotraj vplivnega območja objekta,
- lastniki ter imetniki služnostne oz. stavbne pravice zemljišč izven gradbene parcele, na katerih je predvidena dovozna pot ali pa komunalni priključki in
- drugi subjekti, če tako določa zakon.

Posamezna stranka v postopku ima pravico pisno ali na ustni obravnavi nasprotovati nameravani gradnji, vendar pa mora predložiti ustrezne dokaze o neustreznosti objekta, za kar pa velja le ekspertno mnenje. Stroške ekspertnega menja nosi tista stranka v postopku, ki se je motila. Pravtako je vsaki stranki v postopku omogočeno da sodeluje pri izvedbi dokazov, da postavlja vprašanja drugim strankam, pričam in izvedencem ter da se seznanj z uspehom dokazovanja.

Na ustni obravnavi stranka v postopku poda svoje mnenje o gradnji oz. se o njej izreče. V kolikor se katera izmed strank v upravnem postopku ne udeleži ustne obravnave in ne upraviči svoje odsotnosti, se smatra, da se z nameravano gradnjo strinja. Pravtako lahko stranka v postopu investitorju poda pisno soglasje, s katerim se strinja z nameravano gradnjo.

Če investitor dobi takšna soglasja vseh strank v postopku, potem organ izloči ustno obravnavo iz upravnega postopka.

### **4.3.3 Gradbeno dovoljenje kot upravni akt**

Na koncu upravnega postopka, v kolikor je ugotovljeno da se z nameravano gradnjo ne bo oškodovalo pravice drugih in pa ogrozilo javno korist, pristojni organ izda gradbeno dovoljenje.

Zakon o upravnem postopku pristojni organ v 222. čenu zakona zavezuje, da izda odločbo najkasneje v 2 mesecih od prejete popolne vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. V kolikor se to ne zgodi se investitor oz. stranka v postopku lahko pritoži, kot da če bi bila njena vloga zavrnjena.

Ko pristojni organ v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izda odločbo, jo vroči investitorju, vsem ostalim strankam v postopku, soglasodajalcem in pristojnemu inšpektoratu. Če v osmih dneh od izdaje gradbenega dovoljenja ni nobenih pritožb, gradbeno dovoljenje postane pravnomočno, kar pomeni da se ga ne more več spodbijati v upravnem sporu ali v kakšne drugem sodnem postopku, ter da je investitor s to odločbo pridobil pravico do izvajanja gradnje. Izvedba gradnje je možna tudi če gradbeno dovoljenje še ni pravnomočno ampak je dokončno, t.j če se gradbenega dovoljenja oz. odločbe ne da več spodbijati s pritožbami. Pri tem pa je potrebno posebej opozoriti, da v takšnih primerih, ko je investitor začel z gradnjo pred pravnomočnostjo gradbenega dovoljenja, vendar po njegovi dokončnosti in se je gradbeno dovoljenje odpravilo zaradi odprave izvedbenega prostorskega akta, investitor nima pravice do povrnitve škode, ki bi mu nastala, ko bi moral takšen objekt odstraniti.

Gradbeno dovoljenje ima omejeno veljavnost. Za manj zahteven objekt preneha veljati po dveh letih od njegove pravnomočnosti, pri zahtevnem objektu pa po treh letih. To pomeni, da mora investitor pričeti z gradnjo objekta v določenem roku po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, sicer gradnja ni več izvedljiva, razen če se na zahtevo investitorja veljavnost podaljša, vendar ne več kot za dvakrat in ne več kot za skupno dve leti. Razlog za omejitvev



veljavnosti gradbenega dovoljenja so spreminjajoči se prostorski akti ter standarti in normativi glede izvedbe, kakovosti, materialov in drugih lastnosti objekta.

## 5.0 POTREBNE LISTINE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

### 5.1 Sprejet prostorski akt

Že v uvodnih poglavjih, ko smo opredeljevali pomen in vlogo dovoljenj za gradnjo, smo omenili, da mora pristojni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveriti:

- ali je predviden objekt umeščen v prostor v skladu z določili prostorskih aktov,
- ali predviden objekt ne bo imel škodljivih vplivov na okolje: onesnaževanje naravnih virov, hrup, smrad, svetloba, zastiranje pogleda, ipd.  
ter
- ali bo predviden objekt varen, zanesljiv, stabilen, varčen glede uporabe energije, neškodljiv za zdravje, ipd.

Šteje se, da je umestitev objekta v prostor skladna s prostorskimi akti, če so pri tem upoštevane naslednje opredelitve in pogoji (iz teh aktov):

- *načrt gradbene parcele skupaj z elementi za zakoličenje objekta (lega objekta znotraj parcele);*
- *urbanistični, oblikovalski in arhitekturni pogoji;*
- *gradbeno-tehnični pogoji;*
- *pogoji za opremljanje parcele in priključevanje objekta na prometno, energetsko in komunalno infrastrukturo;*

Navedene opredelitve in pogoji za usmeritev objekta v prostor (krajše:lokacijski pogoji) so določene v prostorskih aktih na izvedbeni ravni, in sicer v:

- *prostorskem redu občine*  
ter v
- *lokacijskem načrtu* (občinskem ali državnem).

V primeru, ko je za območje, na katerem bo objekt stal, sprejet lokacijski načrt, so v njem že natančno opredeljeni (na parcelo in objekt natančno) vsi potrebni pogoji za njegovo umestitev v prostor. Če pa je za območje, na katerem bo stal objekt, sprejet (samo) prostorski red, pa

moramo lokacijske pogoje (na parcelo in objekt natančno) konkretizirati v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Po prejšnji zakonodaji, veljavni pred 1.1.2003, smo za gradnjo objektov in druge posege v prostor poznali dve dovoljenji, in sicer:

- lokacijsko dovoljenje
- in
- gradbeno dovoljenje

Lokacijsko dovoljenje je predpisovalo lokacijske pogoje, t.j. pogoje za umestitev objekta v prostor. Gradbeno dovoljenje pa se je nanašalo na pogoje, ki jih je moral izpolnjevati sam objekt: varnost, zanesljivost, stabilnost, varčnost glede uporabe energije, neškodljivosti zdravju, ipd. Pravnomočno lokacijsko dovoljenje je po prejšnji zakonodaji predstavljalo obvezno prilogo k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja. Veljavna zakonodaja pozna samo eno dovoljenje za gradnjo objektov, zato pa morajo biti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavine, ki opredeljujejo lokacijske pogoje in sestavine, ki opredeljujejo pogoje za gradnjo samega objekta.

Zakon o urejanju prostora (RS št.110/2002 (8/2003 - popr.), 58/2003-ZZK-1; v nadaljevanju ZureP-1) je v veljavo stopil šele s 1.1.2003, zato imamo še danes veljavne prostorske akte izdelane po določilih stare zakonodaje. Veljavnost teh prostorskih aktov urejajo prehodne določbe ZureP-1, po katerih ostanejo vsi prostorski akti, sprejeti po stari zakonodaji, veljavni do sprejetja novih po novi zakonodaji:

- Do sprejetja strategije prostorskega razvoja Slovenije ostanejo veljavne prostorske sestavine dolgoročnega plana republike Slovenije.
- Prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana veljajo najdlje tri leta po sprejemu strategije prostorskega razvoja Slovenije. To je tudi rok, da občine sprejmejo svojo strategijo prostorskega razvoja občine.
- Prostorski ureditveni pogoji veljajo do sprejema prostorskega reda občine, ki mora biti sprejet najkasneje tri leta po uveljavitvi strategije prostorskega razvoja Slovenije.
- Prostorsko izvedbeni načrti veljajo deset let od uveljavitve prostorskega reda občine, če so seveda skladni s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine.

Ker se v novi gradbeni zakonodaji v svojih določenih uporablja le nova imena prostorskih aktov, so nujne vsebinske povezave<sup>1</sup> prostorskih aktov pred in po 1.1.2003:

- Dolgoročni plani so primerljivi s strateškimi prostorskimi akti.
- Prostorsko izvedbeni akti (PIA) so primerljivi z izvedbinimi prostorskimi akti:
  - Prostorsko ureditveni pogoji (PUP) so primerljivi s prostorskim redom občine, ki vsebuje podrobnejša merila in pogoje.
  - Prostorski izvedbeni načrt (PIN) je primerljiv z lokacijskim načrtom.

Med seboj primerljivi prostorski akti niso enaki oz. v celoti povezljivi. Združuje jih zgolj del vsebine.

Prostorsko ureditveni pogoji so vsebinsko primerljivi s prostorskim redom občine. Oba prostorska akta lahko vsebujeta podrobnejša merila in pogoje ter namensko rabo, na parcelo natančno in sta s temi podatki osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### **Prostorski ureditveni pogoji**

Določbe v zvezi s tem prostorskim aktom se nahajajo v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor ( UL SRS št. 18-931/84, 37-1515/85, 29-1427/86, 43-2276/89, UL RS, št. 26-1322/90, 18-818/93, 47-1824/93 in 71-2581/93 ). Po določbah tega zakona je to prostorski izvedbeni akt, ki se ga pripravi za posamezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje izven ureditvenih območij naselij, za ureditveno območje naselja ali za posamezno funkcionalno zaokroženo območje v naselju. Zanj je pravtako veljalo, da je:

- skladen s prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana,
- skladen s posebnimi strokovnimi podlagami, danimi v programu priprave ,
- bil podlaga za izdelavo lokacijske dokumentacije ( pred 1.1.2003 ).

---

<sup>1</sup> Prehodne in končne določbe o vsebinski povezavi PA pred in po 1.1.2003 so natančno opredeljene v 51.členu Pravilnika o tehnični in projektni dokumentaciji (UL RS št.66/2004)

Glavni namen prostorskih ureditvenih pogojev (v nadaljavanju PUP) je določiti podrobnejša merila, pogoje ter namensko rabo na parcelo natančno, kar je osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja. V zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor je natančno določena vsebina tega prostorskega akta. Če to vsebino na kratko povzamemo, jo lahko razvrstimo po alinejah:

- PUP ureja:
  - komunalne ureditve in adaptacije znotraj ureditvenih območij,
  - dozidave, nadzidave objektov ter dopolnilne gradnje (t.j. novogradnja objekta ali naprave na stavbnem zemljišču v že strnjeno pozidanem območju).
- PUP vsebuje:
  - meje ureditvenega območja,
  - urbanistične pogoje,
  - oblikovalske pogoje,
  - merila in pogoje za graditev, prenovo in drugih posegov v prostor,
  - merila za določanje gradbenih parcel,
  - merila in pogoje za komunalno ureditev stavbnih zemljišč,
  - merila in pogoje za ohranjanje in razvijanje naravnih in ustvarjenih vrednot,
  - merila in pogoji za usklajevanje različnih interesov.

### **Prostorski izvedbeni načrti**

Določbe v zvezi s tem prostorskim aktom se pravtako nahajajo v sedaj neveljavnem Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Po tem zakonu se s tem prostorskim aktom urejajo tista območja, ki so s srednjeročnim družbenim planom predvidena za graditev, širitev ali prenovo naselja ter izvajanje drugih posegov v prostor.

Omenjeni zakon pozna več prostorsko izvedbenih načtov:

- *Zazidalni načrt (ZN)*, ki se je uporabljal za nova naselja ali pa za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij naselij.

- *Ureditveni načrt* (UN), ki se je uporabljal znotraj ureditvenega območja naselij za prenovno, dopolnilno gradnjo in komunalno asanacijo, za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter drugih posegov ki niso graditev.
- *Lokacijski načrt* (LN), ki se je uporabljal za posamezne infrastrukturne objekte in naprav.

Namen teh prostorskih aktov pa je bil:

- podrobneje določiti urbanistične, oblikovalske, gradbeno tehniške in druge pogoje za zagotovitev ustreznih bivalnih, delovnih in proizvodnih razmer,
- določiti ukrepe za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja,
- določiti pogoje za opremljanje s prometnimi, energetskimi, komunalnimi in drugimi infrastrukturnimi objekti in napravami.

## **5.2 Lokacijska informacija**

Po določbah Zakona o urejanju prostora je to potrdilo iz uradne evidence, ki ga lahko na občinskem upravnem organu pridobi vsakdo, ki ga zaprosi in zanj plača takso. Namen tega potrdila je, da za določen prostor prikaže podatke o namenski rabi (kartografski del prostorskega akta), predkupni pravici, morebitnih spremembah prostorskega akta ter lokacijske pogoje oz. merila in pogoje, ki jih določajo izvedbeni prostorski akti (t.j. namen, lega, funkcija, velikost, oblika,... objekta, ki se tu lahko zgradi) ter podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Takšna vsebina je zakonsko predpisana, in sicer v Pravilniku o obliki lokacijske informacije ter načinu njene izdaje (UL RS, št. 35/04).

Kartografski del prostorskega akta, kjer se prikaže podrobnejšo namensko rabo zemljišča in lego obravnavane parcele ter njeno umestitev v prostor, je zgolj priloga lokacijske informacije, ki jo investitor pridobi na posebno zahtevo. Kopija katastrskega dela prostorskega akta je nujno potrebna pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter v upravnem postopku. S kopijo katastrskega dela namreč dokazujemo, da nameravani objekt ne bo segal izven ureditvenega območja in bo ustrezal predpisani namenski rabi zemljišča.

Lokacijska informacija je torej pomembno in zelo praktično potrdilo s katerim lahko vsak (tudi morebitni kupec) ugotoviti, kaj lahko z zemljiščem počne, kakšna so merila in pogoji na tem območju veljavnih prostorskih izvedbenih aktov ter kakšne so prepovedi, ki jih določajo vladne uredbe oziroma občinski odloki v zvezi z varovanjem naravne in kulturne dediščine.

Lokacijska informacija nima zgolj javnega informativnega značaja, saj obstaja zakonsko predpisano načelo zaupanja v lokacijsko informacijo. Po tem načelu je investitor upravičen do vrnitve nastale škode, v kolikor je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja narejen skladno z lokacijsko informacijo, vendar pa se vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja zavrne, zaradi nadknadne nenapovedane spremembe izvedbenega prostorskega akta, ki so nastale v času izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ali v času upravnega postopka.

Poznamo tri vrste lokacijskih informacij:

- *za promet z nepremičninami*, kjer so ključni podatki o namembnosti, predkupni pravici, prepovedih in omejitve pri prodaji. Glavni namen takšne lokacijske informacije je zaščititi kupca in s tem povečati varnost pri sklepanju posla za nakup oz. prodajo nepremičnin;
- *za pridobitev gradbenega dovoljenja*, kot obvezna priloga skupnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega se izdelava projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsebuje natančne podatke o namembnosti zemljišča ter o vseh predpisanih oblikovnih, konstrukcijskih ter drugih merilih objekta, ki se sme zgraditi na nekem območju;
- *za enostavne objekte*, kjer so povzeta merila in pogoji v zvezi z gradnjo enostavnih objektov. Je zadosten dokument za gradnjo takšnega objekta, saj so razvidne oblikovne in konstrukcijske lastnosti dovoljenih enostavnih objektov;

Veljavnost prostorskih aktov je skupna vsem trem oblikam lokacijske informacije, in sicer dokler se ne sprejme sprememb prostorskega akta.

### 5.3 Dokazilo o pravici graditi

Gradbeno dovoljenje se lahko izda le osebi, ki ima na zemljišču, na katerem namerava graditi, pravico graditi. Za dokazilo o pravici graditi se šteje:

- Izpisek iz zemljiške knjige, iz katere izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na taki nepremičnini.
- Notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis lastninske ali kakšne druge stvarne pravice, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na taki nepremičnini.
- Druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma pravico izvajati dela na nepremičnini.

Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis v zemljiško knjigo se šteje kopija predloga za vpis v zemljiško knjigo, s potrdilom pristojnega sodišča o prejemu ali potrdilom o oddaji vloge po pošti. Zakon o gradnji objektov določa, da pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture zadostuje, da investitor predloži samo notarsko overjene pogodbe, brez dokazila o vložitvi predloga za vpis v zemljiško knjigo.

Takšen način dokazovanja pravice graditi pride v poštev, kadar zemljiški knjigi še ne uspe vpisati lastninske ali druge stvarne pravice investitorja v zemljiško knjigo.

Med druge listine, ki dokazujejo pravico graditi, lahko uvrstimo pravnomočno sodno odločbo o razlastitvi, pravnomočno odločbo o dedovanju, pravnomočno odločbo o dokončanju denacionalizacijskega postopka pa tudi sledeče listine (Sladič,2004):

- vodno dovoljenje, izdano za izvajanje vodne pravice;
- odločba vlade o izbiri koncesionarja;
- vodno dovoljenje, izdano za odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v vode;
- pogodba o ustanovitvi stavbne pravice, kadar se na vodni infrastrukturi zgradi objekt v lasti tretje osebe;
- pogodba o ustanovitvi služnosti, sklenjena v primerih, ko investitor potrebuje vodno, priobalno ali drugo zemljišče za gradnjo ali drug poseg v prostor, ki ni povezan z izvajanjem vodne pravice;



## 5.4 Projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD) je sistematično urejen sestav takšnih načrtov, na podlagi katerih je pristojnemu upravnemu organu omogočeno, da v upravnem postopku presodi vse okoliščine pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. Ravno zato je PGD, kot že ugotovljeno, obvezna priloga k vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Zakon o gradnji objektov (v nadaljevanju ZGO-1) uvršča projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja med potrebne projektne dokumentacije, ki jih investitor potrebuje za gradnjo objekta in po gradnji objekta. Projektne dokumentacije si, glede na njihovo uporabo, sledijo v vrstnem redu:

1. *Idejna zasnova* (krajše IDZ); njen namen je pridobitev projektnih pogojev pristojnih soglasodajalcev in zato predstavlja zgolj sestav osnovnih načrtov in situacij, ki so nujne priloge k vlogi za pridobitev projektnih pogojev soglasodajalcev.
2. *Idejni projekt* (krajše IDP); njegov namen je izbor najustreznejše variante nameravanega objekta, pa tudi določitev pristojnih soglasodajalcev in pridobitev njihovih projektnih pogojev.
3. *Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja* (krajše PGD); njegov namen je pridobiti gradbeno dovoljenje ter soglasja pristojnih soglasodajalcev.
4. *Projekt za razpis* (krajše PZR); njegov namen da se na njegovi podlagi izbere najprimernejšega izvajalca za izvedbo oz. gradnjo nameravanega objekta.
5. *Projekt za izvedbo* (krajše PZI); vsebuje načrte potrebne za izvedbo oz. gradnjo objekta (armaturni načrti, opažni načrti, načrti prednapenjanja,..itd.)
6. *Projekt izvedenih del* (krajše PID); vsebuje načrte ki iskazujejo dejansko stanje že izvedenega objekta, zato se ga uporabi za pridobitev uporabnega dovoljenja in uporabi ter vzdrževanju objekta.

Vseh projektov se v praksi vedno ne uporablja. Odvisno od zahtevnosti, razsežnosti, namembnosti in cene objekta. Za manj zahtevne objekte, kot so stanovanjske hiše, se običajno izdeluje le IDZ,PGD in PID. Obvezna vsebina vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je le PGD.

PGD sme v skladu s Pravilnikom o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS, št. 66/04 in 54/05) narediti le pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja oziroma ima kot samostojni podjetnik takšno dejavnost priglašeno pri pristojni davčni upravi. To dejavnost lahko opravlja tudi posameznik, ki izpolnjuje z ZGO-1 predpisane pogoje za odgovornega projektanta in ima pridobljeno ustrezno licenco, ki mu jo podeli :

- Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) ali pa
- Inženirska zbornica Slovenije (IZS),

Kot že povedano mora biti s PGD dokazano, da bo objekt kot celota izpopolnjeval predpisane bistvene zahteve in da bo v skladu s prostorskimi akti. Zlasti je potrebno upoštevati:

- Določbe ZGO-1 in na njegovi podlagi izdane predpise.
- Lokacijsko informacijo.
- Pogoje investicijskega programa, kadar je ta prepisan oz. pogoje investitorjeve projektne naloge.
- Projektne pogoje posameznih soglasodajalcev.
- Gradbene predpise, ki veljajo za posamezne vrste objektov.
- Druge predpise, ki veljajo za določeno vrsto lokacij.
- Ukrepe za varstvo zdravja, varstvo ljudi in premoženja, varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom in varstvo okolja ter ukrepe za minimalno porabo energije.
- Ukrepe, ki omogočajo funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo objektov brez grajenih in komunikacijskih ovir.
- Smotrne tehnične rešitve, skladne z dosežki znanosti, tehnologije in ekonomičnosti.
- Realne stroške materiala in storitev ter gradbenih proizvodov, namenjenih za gradnjo.
- Realne stroške pripravljanih del na gradbišču, splošnih gradbenih del, inštalacij pri gradnjah in zaključnih gradbenih del.
- Pravila merjenja pri izdelavi popisov del in predračuna.
- Ukrepe, ki imajo pomen za obrambo in potrebne ukrepe za zaščito in reševanje ob naravnih in drugih nesrečah.
- Rezultate predhodnih preveritev zanesljivosti obstoječih delov objekta, nosilnosti in stabilnosti temeljnih tal in uporabnosti že vgrajenih gradbenih proizvodov, kadar gre za rekonstrukcijo objektov.

ZGO-1 določa, da se PGD deli na obvezni in posebni del:

- Obvezni del, ki je enak ne glede na vrsto izvedbenega prostorskega akta in vsebuje:
  - podatke o projektantu, odgovornem vodji projekta in odgovornih projektantih,
  - številko projekta z datumom njegove izdelave,
  - lokacijsko informacijo,
  - obrazložitev nameravane gradnje, vključno z navedbo podatkov o zemljišču, t.j. parcelna številka in katastrska občina.
- Posebni del PGD. Na območju z veljavnim lokacijskim načtom (v nadaljevanju LN), se vsebina posebnega dela razlikuje od vsebine posebnega dela za območja, kjer velja prostorski red občine (v nadaljevanju PRO). Vsebina posebnega dela PGD je podana v Preglednici 1 .

Preglednica 1 : Vsebina posebnega dela PGD

Na območju velja LN	Na območju velja PRO
<ul style="list-style-type: none"><li>• Zazidalna situacija iz LN (ta prikazuje gradbeno parcelo, lego objekta na zemljišču, njegovo velikost, namembnost, oblikovanje, odmike, komunalne priključke).</li><li>• Mnenja soglasodajalcev iz LN (soglasja soglasodajalcev za določen poseg v prostor so dana že v LN, zato jih pri pridobitvi GD ni potrebno še enkrat pridobivati).</li><li>• Ustrezni načrti:<ul style="list-style-type: none"><li>○ načrti arhitekture (tlorisi, prerezi, fasade);</li><li>○ načrti krajinske arhitekture;</li><li>○ načrti gradbenih konstrukcij;</li><li>○ načrt električnih inštalacij;</li><li>○ načrt strojnih inštalacij;</li><li>○ načrt telekomunikacij;</li><li>○ tehnološki načrti;</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geodetski načrt obstoječega stanja terena, kjer so vrisane meje parcel iz zemljiškega katastra vključno z bližnjo okolico v radiju 25m.</li><li>• Načrt gradbene parcele, kjer je prikazano zakoličenje objekta. (samo za nove objekte) .</li><li>• Zazidalna situacija , ki prikazuje:<ul style="list-style-type: none"><li>○ lego objekta,</li><li>○ tlorisne velikosti,</li><li>○ višine,</li><li>○ namembnosti,</li><li>○ oblikovanje fasad in strehe,</li><li>○ odmike od sesednjih parcel.</li></ul></li><li>• Načrt komunalnih priključkov, kjer se natančno prikaže priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo in dovoz do objekta.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>○ načrti izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte;</li><li>○ geodetski načrti;</li><li>○ študije požarne varnosti;</li><li>○ drugi načrti, če jih določajo posebni predpisi;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Prikaz vplivnega območja objekta, med samo gradnjo in po gradnji. Nameravan objekt ne sme imeti večjih neugodnih vplivov na okolje od predpisanih.</li><li>● Projektni pogoji s soglasji soglasodajalcev, ki so določeni v prostorskem izvedbem aktu. Priložiti je potrebno opis, kako se je soglasja pridobivalo. Soglasja lahko pridobiva tudi investitor, kar je odvisno od pogodbe med projektantom in investitorjem.</li><li>● Ustrezni načrti:<ul style="list-style-type: none"><li>○ načrti arhitekture (tlorisi, prerezi, fasade);</li><li>○ načrti krajinske arhitekture;</li><li>○ načrti gradbenih konstrukcij;</li><li>○ načrt električnih inštalacij;</li><li>○ načrt strojnih inštalacij;</li><li>○ načrt telekomunikacij;</li><li>○ tehnološki načrti;</li><li>○ načrti izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte;</li><li>○ geodetski načrti;</li><li>○ študije požarne varnosti;</li><li>○ drugi načrti in projekti, če jih določajo posebni predpisi;</li></ul></li></ul>
---	---

V primeru, da za območje velja lokacijski načrt je PGD bistveno enostavnejši. Razlog temu je podrobnejša vsebina lokacijskega načrta, kjer je lokacijski del PGD že narejen, zato se lahko uporabi kopije tekstualnega in grafičnega dela lokacijskega načrta.

Prostorski red občine nima tako natančnih določil, zato se mora lokacijske pogoje natančneje konkretizirati v posebnem delu PGD s sledečimi vsebinami:

- geodetski načrt;
- načrt gradbene parcele;
- zazidalna situacija;
- načrt komunalnih priključkov;
- prikaz vplivnega območja;

Hkrati so našteve vsebine posebnega dela PGD tudi bistvena razlika med pridobivanjem gradbenega dovoljenja na območju z veljavnim lokacijskim načrtom in pridobivanjem gradbenega dovoljenja na območju z veljavnim prostorskim redom občine.

#### **5.4.1 Soglasja soglasodajalcev**

Pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja mora projektant poleg veljavnih standartov in predpisov upoštevati tudi projektne pogoje, ki jih v okviru svojih pooblastil določijo soglasodajalci.

Po ZGO-1 je soglasodajalec državni organ, organ lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila, za katerega je z zakonom ali predpisom, izdanim na podlagi zakona določeno, da določa projektne pogoje in izdaja soglasja za graditev objekta.

Za razliko od ZGO-1, ZureP-1 ne pozna tega termina. Pozna pa t.i. nosilce urejanja prostora, ki imajo v zvezi s pripravo in sprejemanjem prostorskih aktov enako vlogo kot soglasodajalci pri izdelavi projektne dokumentacije.

Projektne pogoje, ki jih na zahtevo projektanta ali pa investitorja določi soglasodajalec, so po definiciji pogoji, ki jih v skladu s pogoji iz izvedbenega prostorskega akta in skladno s svojimi pristojnostmi, določenimi z zakonom ali predpisom, določi pristojni soglasodajalec za izdelavo projektne dokumentacije. Soglasodajalec jih mora določiti najkasneje v 15 dneh (v primeru enostavnega in manj zahtevnega objekta) oz. 30 dneh (v primeru zahtevnega objekta) od datuma, ko je bila vložena vloga za izdajo projektne dokumentacije, skupaj s priloženo idejno zasnovo ter projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja ali vsaj delom projekta, na

katerega se soglasje nanaša. V kolikor v tem času ni določenih projektnih pogojev, se smatra da soglasodajalec nima nobenih projektnih pogojev.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti izdelan skladno s projektnimi pogoji, kar pristojni soglasodajalec tudi preveri ko investitor pridobiva soglasja. Najpozneje v 15 dneh, če gre za enostaven ali manj zahteven objekt, oziroma v 30 dneh, če gre za zahtevni objekt, mora soglasodajalec izdati soglasje ali pa projekt vrniti v popravo. V kolikor projekt ni skladen s projektnimi pogoji, soglasodajalec namreč ne izda soglasja k projektnim pogojem, ki pa je nujna priloga k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, sicer vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja ni popolna. Če v določenem roku ni reakcije soglasodajalca, se smatra, da je njegovo soglasje izdano oziroma velja tiho soglasje.

#### **5.4.2 Ustrezni načrti**

Ustrezni načrti so del vsebine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi katerih pristojni organ v upravnem postopku preverja med drugim tudi ali je nameravan objekt varen, zanesljiv, stabilen, varčen glede uporabe energije, izpolnjuje tehnične norme posameznih inštalacij in arhitekturne standarte.

Vsakega od načrtov izdelava za to dejavnost pooblaščen projektant, ki je strokovnjak na svojem področju. Pri izdelavi PGD vsak projektant upošteva veljavne standarte in predpise posamezne stroke. Če se na posamezno stroko nanašajo projektni pogoji soglasodajalcev, jih mora projektant nujno upoštevati.

Ker pri projektiranju sodeluje več strokovnjakov, vsak projekt potrebuje odgovornega vodjo projekta, ki ga pooblasti investitor. Naloga odgovornega vodje je medsebojno usklajenost vseh načrtov in skrb za kakovost obdelave celotnega projekta. Odgovorni vodja projekta pravtako imenuje posamezne odgovorne projektante, za izdelavo posameznih načrtov.

Takšne vsebine oz. načrti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so:

- *Načrti arhitekture*, ki ga izdela pooblaščen arhitekt. Tak načrt vsebuje tehnično poročilo o arhitekturi objekta vključno z risbami (tloris temeljev, pritličja, masarde, prečni prerezi, slike fasad,...), ki so v primeru manj zahtevnih objektov dovolj natančne za izvedbo objekta, saj je iz risb razviden tudi material in dimenzije objekta. Prvotako so te risbe osnova za izdelavo vseh ostalih načrtov.
- *Načrt gradbenih konstrukcij*, ki ga izdela pooblaščen gradbeni inženir. Tak načrt vsebuje tehnično poročilo o dimenzijah in vrstah nosilnih konstrukcijskih elementov s statičnimi izračuni in pozicijskimi načrti. Z njimi se zagotavlja trdnost in stabilnost objekta.
- *Načrt električnih inštalacij*, ki ga izdela pooblaščen inženir elektrotehnike. Tak načrt vsebuje tehnično poročilo o vseh električnih inštalacijah in opreme z izračuni in opisom vseh električnih porabnikov v objektu vključno z risbami, ki prikazujejo potek teh inštalacij v objektu. Načrti in izračuni električnih inštalacij morajo biti skladni s projektnimi pogoji soglasodajalca za elektroenergetsko infrastrukturo.
- *Načrt strojnih inštalacij*, ki ga izdela pooblaščen inženir strojništva. Tak načrt vsebuje tehnično poročilo strojnih inštalacij in opreme kot so vodovodne inštalacije, odvodnjavanje, ogrevanje objekta, izkaz toplotnih karakteristik,... Tudi ta projekt mora biti skladen s projektnimi pogoji soglasodajalca pristojnega za posamezno vrsto strojnih inštalacij.
- *Drugi načrti in projekti*, kot so naprimer načrt nizkonapetostnega voda, načrt vodovodnega priključka,.. Največkrat gre za načrte, ki jih dodatno zahtevajo soglasodajalci pri izdaji soglasij za nameravano gradnjo.

Omenjeni načrti so, poleg vodilne mape v kateri se nahaja lokacijski del PGD, za manj zahtevne objekte lahko zadostni za pridobitev gradbenega dovoljenja. Sicer pa obstajajo še sledeči načrti, ki jih predpisuje zakon:

- *načrt krajinske arhitekture;*
- *načrt telekomunikacij;*
- *tehnološki načrti;*
- *načrti izkopov in osnovne podgradnje za podzemne objekte;*
- *študije požarne varnosti;*

### **5.4.3 Vplivno območje objekta**

Pri opisu vsebine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja smo ugotovili, da je nujna vsebina posebnega dela projekta opis in prikaz vplivnega območja objekta, ki je vpet v vodilni mapo projekta in predstavlja sestavni del lokacijskega dela projekta.

Po določenih ZGO-1 je vplivno območje objekta tridimenzionalni prostor ob, nad in pod načrtovanim objektom, v katerem je ob upoštevanju gradbenih predpisov in pogojev za gradnjo predvidena dopustna imisija snovi ali energije iz objekta v okolje in drugi vplivi objekta na okolico.

Glavni namen prikazovanja vplivnega območja objekta je, da se pri nameravanem posegu v prostor ugotovja, ali bodo škodljivi vplivi nameravanega posega povzročali škodo sosednjim zemljiščam, do kamor bodo ti vplivi segali, t.j. znotraj vplivnega območja nameravanega objekta. V kolikor je namreč zemljišče tretje osebe znotraj vplivnega območja, ima ta oseba status stranke v postopku v upravnem postopku in je zato potrebno njeno soglasje k nameravani gradnji. V vlogi stranke v postopku, lahko tretja oseba vpliva na vsebino projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, če nameravan objekt ni v skladu z njenimi upravičenimi in strokovno podkrepljenimi zahtevami in pogoji. Na takšen način tretja oseba zavaruje svoje koristi in pravice, ki izhajajo iz naslova njene nepremičnine.

Natančno vsebino opisa vplivnega območja objekta določa pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (UL RS, št. 66/2004).



Po tem pravilniku se vplivno območje objekta določi na podlagi poprej ugotovljenih pričakovanih vplivov na okolico in ga je treba ločeno prikazati kot:

- vplivno območje v času gradnje oziroma izvajanja del  
in
- vplivno območje objekta, ko bo objekt v uporabi oziroma obratovanju.

Pričakovani vplivi na okolico se določijo glede na lastnosti nameravane gradnje ob upoštevanju gradbenih in drugih predpisov ter pogojev za gradnjo, predvideno dopustno emisijo snovi ali energije iz objekta v okolico in druge vplive objekta na sosednje nepremičnine ter na zdravje ljudi, ki se v njih nahajajo.

Med pričakovanimi vplivi na okolico je treba posebj prikazati zlasti pričakovane vplive na izpolnjenost bistvenih zahtev nepremičnin v okolici nameravane gradnje, to je:

- *vplive na njihovo mehansko odpornost in stabilnost*; ugotavlja se da nameravana gradnja ne bo povzročila kakršne koli porušitve, prevelikih deformacij, škode na delih objektov in komunalni infrastrukturi.
- *vplive na njihovo varnost pred požarom*; ugotavlja se, da bo nosilna konstrukcija objektov v okolici določen čas požara ohranila svojo nosilno sposobnost, da se ogenj ne bo mogel širiti in da bo možnost evakuacije ter intervencije reševalnih ekip.
- *vplive na njihovo higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice*; ugotavlja se da ne bodo uhajali strupeni plini, nevarni delci, da ne bo nevarnega sevanja, da ne bo onesnaženja ali zastrupitve vode, tal, da bo urejeno odvajanje odpadnih voda, dima in drugih odpadkov ter da ne bo prisotna vlaga v okoliških objektih. Dodatno se ugotavlja tudi osenčenost na sosednje objekte.
- *vplive na njihovo varnost pri uporabi*; ugotavlja se da v okolici nameravane gradnje pri uporabi in obratovanju ne bo prihajalo do nesprejemljivega tveganja za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opekline, udar električnega toka oziroma poškodbe zaradi eksplozije.
- *njihovo zaščito pred hrupom*; ugotavlja se da bo hrup, ki ga zaznavajo osebe v objektih v okolici nameravane gradnje ali ljudje v okolici nameravane gradnje, zmanjšan na raven, ki ne bo ogrožala njihovega zdravja in jim bo omogočala zadovoljive razmere za spanje, počitek in delo.

- *varčevanje z energijo in ohranjanje toplote v njih*; ugotavlja se da objekt ne bo vplival na povečanje količine energije, potrebne pri uporabi objektov v okolici nameravane gradnje.

V grafičnem prikazu vplivnega območja, ki se ga izdelata na geodetskem načrtu, mora biti prikaz vsake vrste vpliva jasno ločen od drugih vplivov, prikazano pa mora biti tudi skupno vplivno območje vseh prikazanih pričakovanih vplivov.

Opis prikazanega vplivnega območja mora po pravilniku vsebovati:

- navedbo pričakovanih vplivov, ki jih bo nameravana gradnja povzročila v času gradnje oziroma izvajanja del ter ko bo objekt v uporabi oziroma obratovanju,
- opis obstoječega stanja okolice, pri čemer se lahko uporabijo tudi rezultati že opravljenih meritev,
- opis in oceno posameznih pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico in
- opis, kako so bili ukrepi za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico upoštevani v posameznih načrtih projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

## **6.0 PROSTORSKI AKTI, PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA IN DRUGE LISTINE V POSTOPKU PRIDOBIVANJA GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA STANOVANJSKI OBJEKT V K.O. LAHOVČE**

Investitor je na zemljišču s parcelno številko 149/12 k.o. Lahovče, v občini Cerklje na Gorenjskem, nameraval zgraditi stanovanjski dvojček bruto tlorisne površine 117m<sup>2</sup>, zato je v letu 2004 in 2005 pridobival gradbeno dovoljenje za omenjeni objekt. Zemljišče, na katerem se je objekt nameraval zgraditi je bilo nepozidano.

Po klasifikaciji 2. člena ZGO-1, omenjeni objekt po njegovih karakteristikah uvrščamo med manj zahtevne objekte. To pomeni, da je zanj potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Lokacijske rešitve objekta, ki so predvidene v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, morajo biti v skladu z lokacijskimi merili in pogoji, ki so podani v prostorskih aktih, ki veljajo na omenjenem območju in so povzeti v lokacijski informaciji.

### **6.1 Prostorski akti**

Na območju, obravnavanega primera, so veljavni sledeči prostorski akti:

- *Prostorske sestavine planskih aktov občine (po ZureP-1 primerljivi s strateškimi prostorskimi akti)* : Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin Dolgoročnega plana občine Kranj za obdobje 1986-2000 za območje občine Cerklje na Gorenjskem ter spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin Družbenega plana občine Kranj za obdobje 1986-1990 za območje občine Cerklje na Gorenjskem, dopolnitev 2002 (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 6/02, popravek 3/03) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Cerklje na Gorenjskem, dopolnitev 2003 (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 3/04)
- *Prostorsko ureditveni pogoji (po ZureP-1 primerljivi z Prostorskim redom občine, ki imajo podrobnejša merila in pogoje)* : Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 3/04) (v nadaljevanju PUP občine Cerklje). PUP Občine Cerklje je sestavljen iz večih delov. Območje Lahovč določa t.i PUP Nižinski del. 'Nižinski del' je krajinska enota občine Cerklje na Gorenjskem.

Prostorske sestavine dolgoročnega in družbenega plana občine uvrščajo območje, kjer se namerava graditi obravnavani objekt, med stavbna zemljišča znotraj ureditvenega območja. PUP občine Cerklje pa določa podrobnejšo namensko rabo. Gradbena parcela obravnavanega primera se nahaja v stanovanjskem območju (z oranžno piko označena parcela v sliki 1, str.33), kjer je med drugim dovoljena tudi gradnja novih stanovanjskih stavb kot je stanovanjski dvojček.

Vse ostale določbe, to so merila in pogoji za urbanistično in krajinsko oblikovanje, za določanje gradbenih parcel, prometno urejanje, komunalno urejanje, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, varstvo okolja ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so podrobno opisane v odloku o prostorskih ureditvenih pogojih občine Cerklje na Gorenjskem .

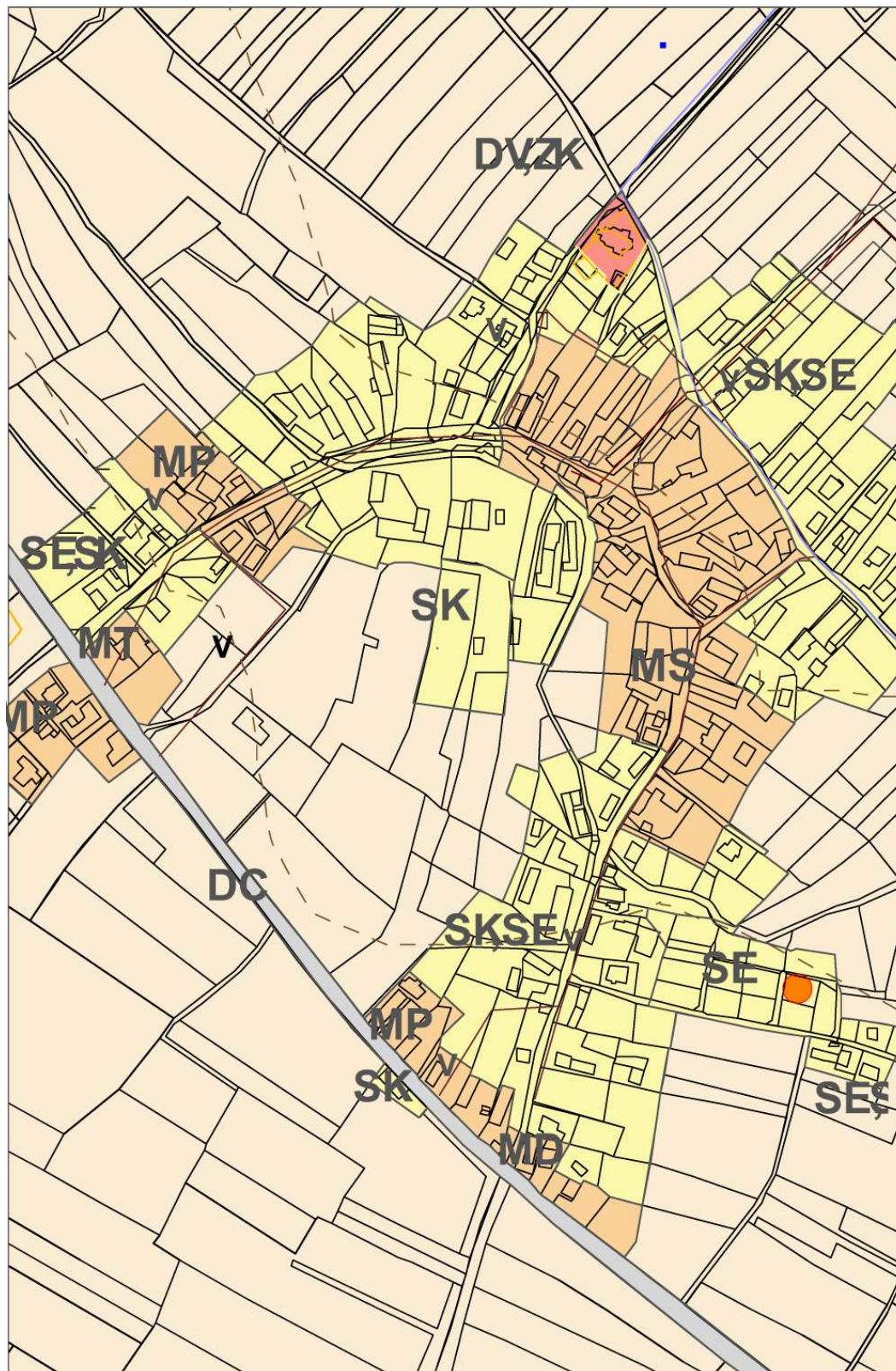
Bistvene določbe, glede na obravnavani objekt, v PUP občine Cerklje predpisujejo sledeče:

- Tlorisni gabarit stavb mora imeti podolgovati tloris v razmerju stranic vsaj 1:1,3.
- Višinski gabarit je dovoljen do K+P+1+M, pri čemer višina kapi ne sme presegati višine 7,40m nad terenom.
- Strehe stavb so praviloma dvokapnice s slemenom v smeri daljše stranice.
- Naklon streh je dovoljen v razponu 35°-42°.
- Stavbe so lahko grajene klasično ali montažno.
- Odmiki od sosednjih parcel za manj zahtevne objekte je najmanj 4.0m, za enostavne objekte pa najmanj 1.5m. Manjši odmiki so možni le ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča.
- Faktor zazidanosti je največ 0,35.
- Faktor izrabe je največ 0,8.
- Zagotoviti je potrebno 30% delež zelenih površin.
- Minimalna gradbena parcela za dvostanovanjsko stavbo je 400m<sup>2</sup>.
- Vsak objekt mora imeti zagotovljen varen dovozni priključek na javno cesto.
- Meteorne in odpadne vode objekta ne smejo biti speljane na javno pot in njihovo odvodnjavanje.
- Za dvostanovanjske stavbe je potrebno zagotoviti štiri parkirna mesta.
- Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije vodi v ponikovalnice ali vodotoke v skladu z veljavnimi predpisi. Padavinske vode s streh objektov se vodi v

ponikovalnice ali vodotoke preko peskolovov, z dvorišč pa preko lovilcev olj in peskolovov.

- Na območjih, kjer še ni zagotovljena javna kanalizacija, se fekalne in tehnološke odpadne vode vodi v nepropustne večprekatne greznice.
- Obveznost priključitve celotne komunalne infrastrukture, ki jo območje ima, v skladu s projektnimi pogoji soglasodajalcev.
- Za posege na objektih ali območjih kulturne dediščine je potrebno pridobiti soglasja in pogoje zavoda za kulturno dediščino.
- Omejitev dejavnosti glede na namensko rabo prostora.

Skladno z navedeni lokacijskimi pogoji je bil objekt zasnovan in umeščen v prostor.



Slika 1: Prikaz namenske rabe prostora (Občina Cerklje na Gorenjskem, 2006)

	<b>Območja stanovanj (območja pretežno namenjena bivanju s spremljajočimi stavbami splošnega družbenega pomena, storitvenih dejavnosti in trgovin, ki služijo tem območjem)</b>
	SE Območja stanovanj (območja namenjena pretežno eno ali dvostanovanjskim stavbam).
	SK Stanovanjska območja s kmetijskimi gospodarstvi (območja pretežno namenjena stanovanjskim in nestanovanjskim kmetijskim stavbam za opravljanje kmetijske dejavnosti).
	SV Območja večstanovanjskih stavb (območja pretežno namenjena večstanovanjskim stavbam).
	SP Območja počitniških hiš (območja namenjena stavbam, ki se občasno uporabljajo za počitek ali oddih).
	SS Stanovanjska območja za posebne namene (območje namenjeno samostanom in drugim skupinskim nastanitvenim stavbam).
	<b>Območja proizvodnih dejavnosti</b>
	PI Proizvodna območja pretežno namenjena proizvodnji, skladiščem in parkiriščem.
	PK Območja kmetijske proizvodnje (območja namenjena objektom, ki neposredno služijo primarni kmetijski proizvodnji in stanovanjskim stavbam kmetij).
	<b>Območja stavb splošnega družbenega pomena</b>
	DI Območja namenjena vzgoji in izobraževanju.
	DZ Območja zdravstva.
	DK Območja namenjena kulturi (muzeji, knjižnice, kulturni domovi itd).
	DU Območja namenjena javni upravi.
	DV Območja namenjena čaščenju in opravljanju verskih obredov.
	DR Območja protokolarnih objektov.
	<b>Mešana območja</b>
	MS Območja urbanih vaških središč (območja pretežno namenjena trgovskim, gostinskim, storitvenim, kulturnim, gasilskim in stanovanjskim stavbam ter kmetijam).
	MB Območja pretežno namenjena trgovskim, gostinskim, obrtnim, poslovnim in storitvenim stavbam.
	MD Območja pretežno namenjena stanovanjskim, trgovskim, gostinskim, obrtnim, storitvenim in poslovnim stavbam.
	MP Območja pretežno namenjena stanovanjskim, trgovskim, gostinskim, proizvodnim, obrtnim, storitvenim in poslovnim stavbam ter bencinskim servisom.
	MK Posebna območja (kočam z manjšimi okrepčevalnicami).
	MT Turistična območja (območja namenjena turizmu z možnostjo nastanitve in rekreacije).
	<b>Območja športno-rekreacijskih in zelenih površin.</b>
	ZS Športna in rekreacijska območja namenjena zunanjim športnim igriščem.
	ZK Območja namenjena pokopališčem.
	<b>OBMOČJA GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE</b>
	DC Območja državnih cest.
	LC Območja občinskih lokalnih cest in javnih poti.
	Ižp Območje žičnic
	TO Območje telekomunikacijske infrastrukture.
	OC Območja za čiščenje voda.
	<b>NAMENSKA RABA NA OBMOČJU KRAJINE</b>
	VC Vodna zemljišča celinskih voda
	K1 Najboljša kmetijska zemljišča
	K2 Druga kmetijska zemljišča
	G Večnamenski gozdovi
	Gv1 Varovalni gozdovi.
	Gv2 Varovalni gozdovi.
	Gp Gozdovi s posebnim namenom.
	OB Območje za potrebe obrambe.

Slika 2: Legenda oznak za namensko rabo prostora (Občina Cerklje na Gorenjskem, 2006)

## 6.2 Dokazilo o pravici graditi

V konkretnem primeru, t.j pri pridobivanju gradbenega dovoljenja za stanovanjski dvojček v Lahovčah, je investitor dokazoval pravico graditi z notarsko overjeno kupoprodajno pogodbo z dokazilom o vložitvi predloga, ker do dneva ko je bila podana vloga za izdajo gradbenega dovoljenja, sodišče še ni vpisalo lastninske pravice investitorja v zemljiško knjigo.

Sodišče je v konkretnem primeru potrebovalo od dneva ko je bil vložen predlog za vpis v zemljiško knjigo (5.4.2004), pa do dneva, ko je bil izdan sklep o vpisu lastninske pravice investitorja (1.2.2006) kar skoraj dve leti.

Že na konkretnem primeru je torej moč ugotoviti da zemljiška knjiga deluje počasi, zaradi česar pride do kopičenja plomb in zaznamkov v posameznih vložnih številkah.

## 6.3 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

Investitor je s pogodbo pooblastil arhitekta za odgovornega vodjo projekta. V ceno storitev po tej pogodbi so spadale izdelava geodetskega načrta, idejne zasnove, pridobivanje projektnih pogojev in tudi izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Soglasja k projektnim rešitvam je investitor pridobival sam.

Odgovorni vodja projekta je v vlogi pooblaščenega arhitekta izdelal ustrezne arhitekturne načrte in lokacijske rešitve, za ostale vsebine projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je imenoval:

- *Za izdelavo geodetskega načrta pooblaščenega geodeta.*
- *Za načrt gradbenih konstrukcij pooblaščenega gradbenega inženirja.*
- *Za načrt električnih inštalacij pooblaščenega inženirja elektrotehnike.*
- *Za načrt strojnih inštalacij pooblaščenega inženirja strojništva.*

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja v konkretnem primeru je torej vseboval:

- *vodilno mapo, kjer se nahaja lokacijska informacija, projektni pogoji in soglasja ter lokacijski del PGD.*
- *ustrezne načrte*



### 6.3.1 Lokacijska informacija

Za izdelavo projektne dokumentacije je projektant od investitorja potreboval lokacijsko informacijo za namen pridobivanja gradbenega dovoljenja. Lokacijsko informacijo je na zahtevo investitorja, proti plačilu upravne takse, izdala občina Cerklje na Gorenjskem.

Lokacijska informacija je izdelana v skladu s pravilnikom o obliki lokacijske informacije ter načinu njene izdaje. Vsebuje sledeče vsebine:

- podatke o vrsti nameravane gradnje,
- podatke o zemljišču kjer se namerava objekt zgraditi,
- podatke o veljavnih prostorskih aktih na območju nameravane gradnje in povzete vsebine teh prostorskih aktov:
  - podatke o namenski rabi prostora za konkretno zemljišče,
  - podatke o območjih varovanj in omejitev za konkretno zemljišče,
  - podatke o vrstah dopustnih dejavnosti, gradenj in drugih del za konkretno zemljišče,
  - merila in pogoje za graditev objektov in izvedbo drugih del,
  - merila in pogoje za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture,
  - vrste prostorskih ukrepov za konkretno zemljišče,
  - podatke o varovanju in omejitvah za konkretno zemljišče,
- podatke v zvezi s spremembami in dopolnitvami oziroma pripravo novih prostorskih aktov,
- opozorilo glede gradnje enostavnih objektov,
- kopijo kartografskega dela veljavnega izvedbenega prostorskega akta.

Lokacijska informacija je priložena v vodilno mapo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

### 6.3.2 Projektni pogoji in soglasja

Za nameravano gradnjo se mora pridobiti projektne pogoje in soglasja soglasodajalcev, ki so priloženi v vodilni mapi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Koliko in kateri soglasodajalci so za določeno zemljišče predpisani, je odvisno od komunalne opremljenosti zemljišča, vplivnega območja nameravanega objekta in lege zemljišča, kjer je najbolj pomemben podatek ali je zemljišče znotraj kakšnega območja varovanj in omejitev, kot so vodovarstvena območja, okoljevarstvena območja, območja varstva kulturne dediščine, območja varovanja gospodarske javne infrastrukture, območje kjer se upošteva obrambne potrebe in območje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Vplivna območja objekta so pomemben kazalec do kam sežeje neugodni vplivi objekta. V kolikor ti vplivi presežejo meje gradbene parcele, se za soglasodajalce štejejo tudi lastniki zemljišč, ki se nahajajo znotraj vplivnega območja nameravanega objekta.

Vlogo soglasodajalca imajo tudi vsi upravljalci gospodarske javne infrastrukture. Zato je število soglasodajalcev na določeni parceli odvisno od komunalne opremljenosti območja v katerem se parcela nahaja.

Investitor je v obravnavanem primeru soglasja pridobival sam. Glede na omenjene parametre, so bili v konkretnem primeru predpisani naslednji soglasodajalci:

- upravljalci gospodarske javne infrastrukture:
  - Komunala Kranj javno podjetje d.o.o za VODOVOD;
  - Občina Cerklje na Gorenjskem za KANALIZACIJO;
  - Občina Cerklje na Gorenjskem za PROMETNO INFRASTRUKTURO;
  - Telekom Slovenije d.d za TELEKOMUNIKACIJSKO INFRASTRUKTURO;
  - Elektro Ljubljana d.d za ENERGETSKO INFRASTRUKTURO;
- soglasja na območjih varovanj in omejitev:
  - Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi nesrečami in drugimi nesrečami za VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRGIMI NESREČAMI, konkretno za POŽARNO VARNOST, ker je nameravan objekt dvostanovajski;

Vplivna območja nameravanega objekta ne presegajo meja gradbene parcele in zemljišče se ne nahaja na katerem od območij varovanj, zato niso bila potrebna druga soglasja.

Za potrebe pridobivanja soglasja k projektnim rešitvam energetske infrastrukture, je moral investitor na zahtevo soglasodajalca izdelati projekt za nizkonapetostni vod. To je izvedbeni projekt, potreben za izvedbo energetske infrastrukture od obstoječe infrastrukture pa do gradbene parcele. Tovrstni projekt je potreben le pri zemljiščih, ki še niso opremljena z energetske infrastrukture.

### **6.3.3 Lokacijski del PGD**

Nameravani objekt leži na območju z veljavnimi prostorsko ureditveni pogoji, ki svojih določb v zvezi z lokacijskimi pogoji (t.j. lega objekta znotraj parcele, urbanistični, oblikovalski in arhitekturni pogoji, gradbeno-tehnični pogoji, pogoji za opremljanje parcele in priključevanje objekta na prometno, energetske in komunalno infrastrukturo) nima dovolj natančnih. Zato mora projektant lokacijske pogoje in opredelitve natančneje konkretizirati v posebnem delu PGD s sledečimi vsebinami:

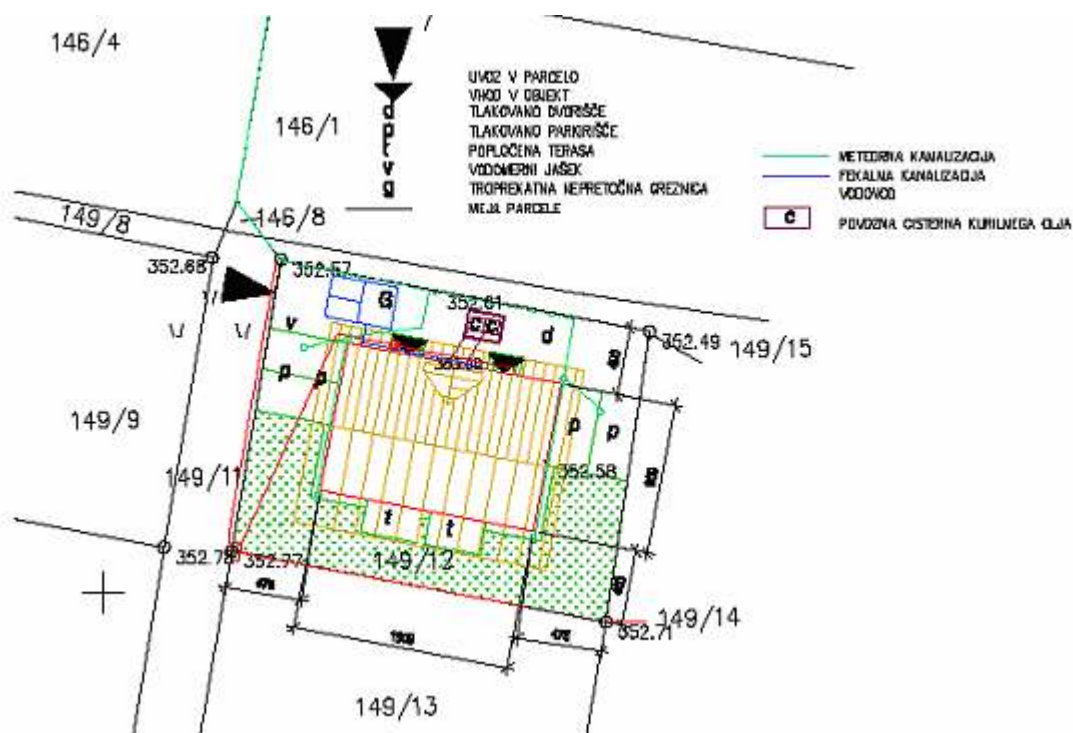
- zazidalna situacija;
- načrt komunalnih priključkov;
- prikaz vplivnega območja;

Pri izdelavi omenjenih vsebin se uporabi geodetski načrt in načrt gradbene parcele.

## Zazidalna situacija

Zazidalna situacija se izdelava na geodetskem načrtu, kjer so prikazane meje gradbenih parcel, njihove parcelne številke ter kote in natančne koordinate geodetskih točk, ki določajo meje parcel.

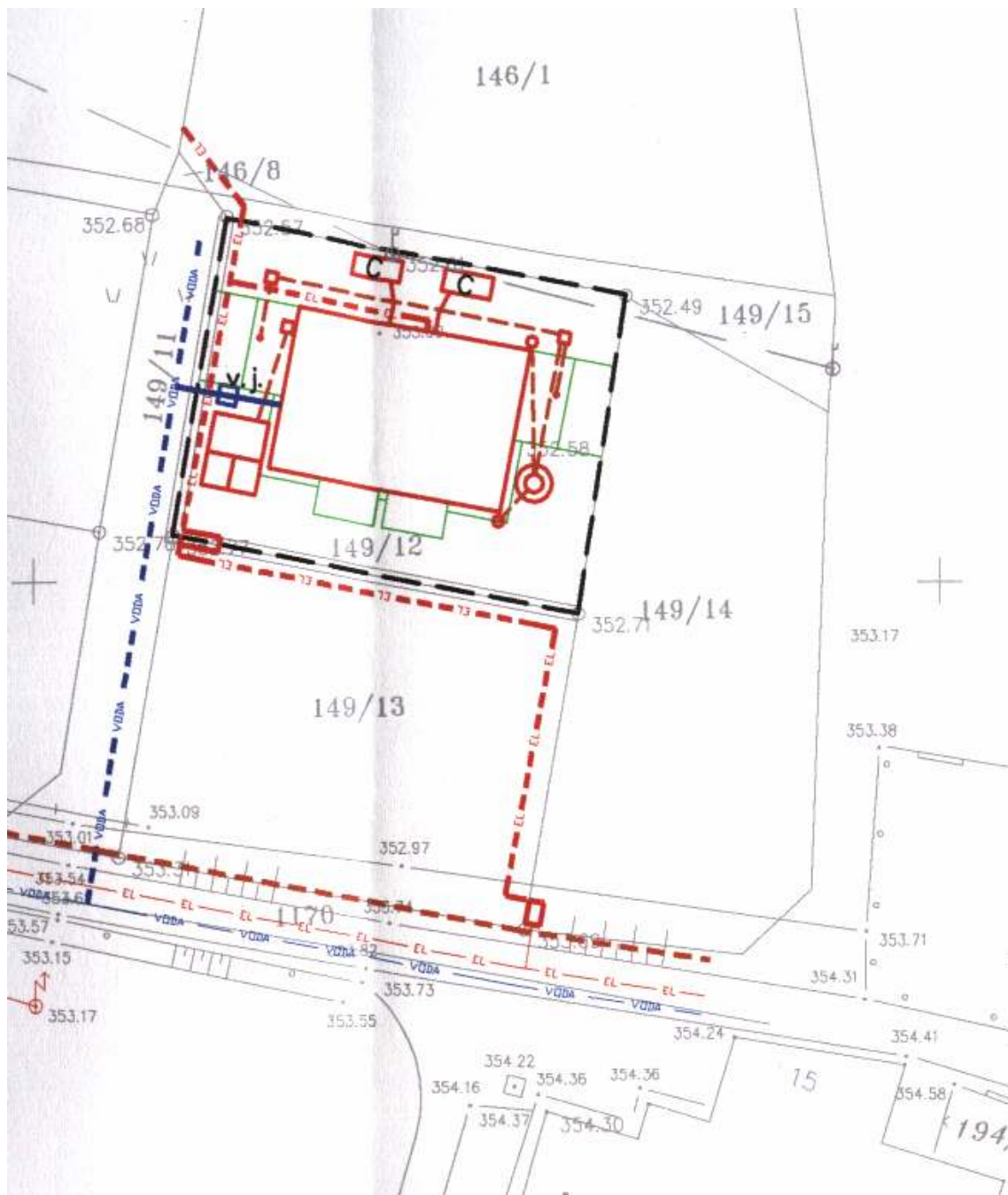
Na načrtu je razvidna lega objekta na parceli, velikost, slemenitev, odmiki od meja, delež deljenih površin, število parkirnih mest, dostop do parcele, vhod v objekt, potek komunalnih vododov in pozicija komunalnih naprav, tlorsna površina objekta (stavbišče), kote objekta in fasade objekta (ni vidno v priloženi situaciji), sosednja zemljišča in objekti.



Slika 3: Zazidalna situacija skupaj z ureditveno situacijo

## Načrt komunalnih priključkov

Načrt komunalnih priključkov na geodetskem načrtu prikazuje potek že ostojećih komunalnih naprav in vodov ter prikazuje predviden potek še neobstojećih in mesta priključitve na obstojećo infrastrukturo. Prikazuje tudi prikllope na objekt ter lego komunalnih naprav na gradbeni parceli.

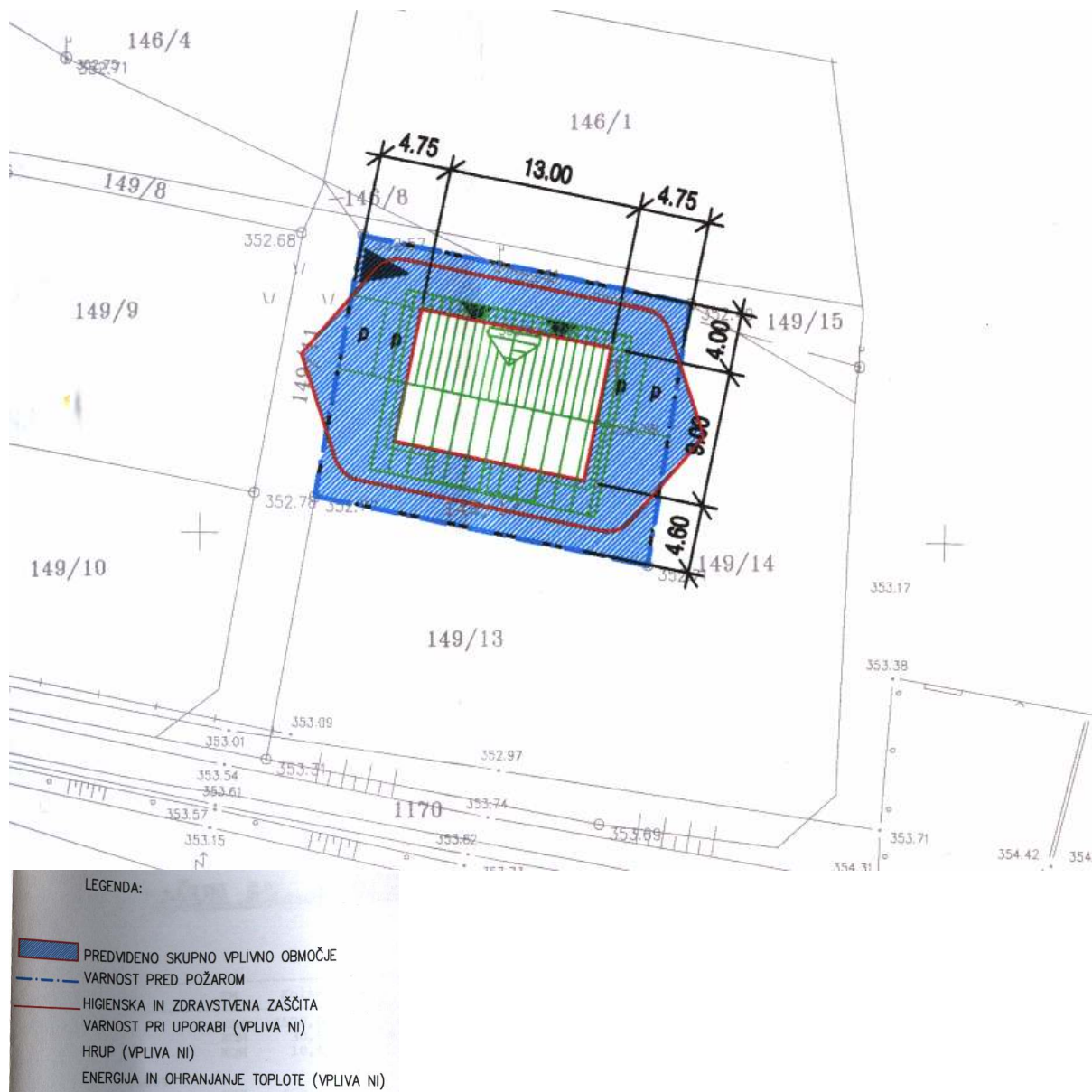


Slika 4: Načrt komunalnih priključkov

## **Vplivno območje objekta**

Na podlagi načrtov, ki sestavljajo projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, je bilo v konkretnem primeru ugotovljeno, da zaradi nameravane gradnje ni čezmernih vplivov na zrak, tla in vodo. Umestitev objekta v prostor je takšna, da ne povzroča osenčenja sosednjih objektov in ni škodljivega sevanja. Gradnja na sosednjih objektih ne bo povzročala deformacij, tako da vplivov na mehansko odpornost in stabilnost v soseščini pravtako ne bo. Vpliv na varnost obstoječih nepremičnin pred požarom je minimalna, saj je predlagani objekt oddaljen od obstoječih gradenj več kot znaša njegova višina. Gradnja je potekala v skladu s predpisi in in standardi, zaradi česar se je zmanjšala možnost zdrsa, trčenja, padca, nastajanja opeklin ali eksplozij ter udara električnega toka.

Ker vplivno območje obravnavanega objekta ne posega na sosednje parcele, so bile stranke v postopku le investitor in solastniki dovozne poti.



Slika 5: Grafični prikaz vplivnega območja objekta v času uporabe

### 6.3.4 Ustrezni načrti

Ustrezni načrti se nahajo v ločenih mapah projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in so jih izdelali pooblaščen inženirji.

Za konkreten primer so bili zadostni sledeči ustrezni načrti:

- *načrt arhitekture;*
- *načrt gradbenih konstrukcij;*

- *načrt električnih inštalacij;*
- *načrt strojnih inštalacij;*

Načrti so izdelani skladno z lokacijskim delom PGD. V konkretnem primeru se je pri izdelavi ustreznih načrtov upoštevalo, da je objekt manj zahteven in sicer stanovanjski dvojček, bruto tlorisnih površin 13m x 9m, pravilnih pravokotnih tlorisnih oblik s stranicami v razmerju 1:1,44, višine P+M, z enostavno dvokapnico, pokrito z opečno rdečo betonsko kritino in naklonom 41°. Faktor zazidanosti (v nadaljevanju FZ) in faktor izrabe zemljišča (v nadaljevanju FI) sta izračuna po sledečih enačbah in ustrezata predpisanim določilom.

$$FZ = \frac{\text{Fundus}}{\text{gradbena\_parcela}} = \frac{13m \cdot 9m}{400m^2} = 0,29 < 0,35$$

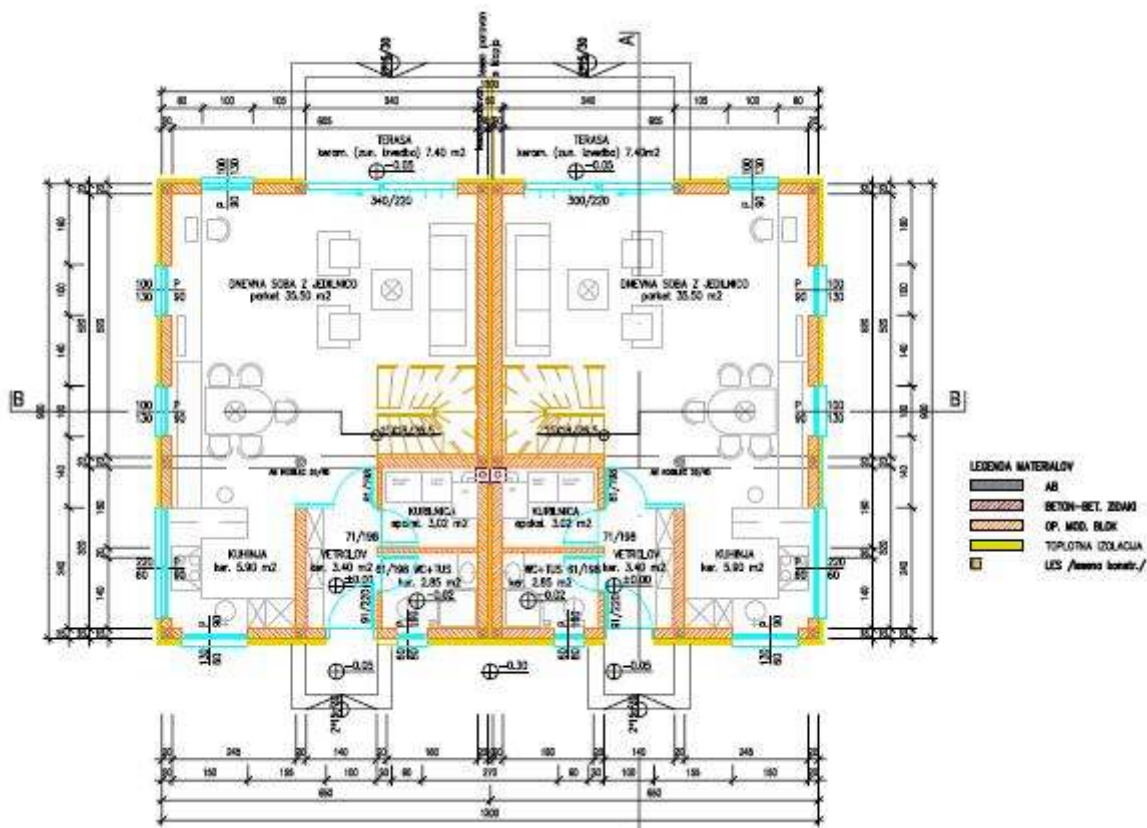
$$FI = \frac{\sum BEP}{\text{gradbena\_parcela}} = \frac{252,7m^2}{400m^2} = 0,63 < 0,8$$

Objekt je grajen klasično z opečnim modularnim blokom, armirano betonskimi ploščami in stebri ter leseno strešno konstrukcijo. Na parcelo je vmeščen skladno z obstoječimi gradbenimi linijami in obstoječimi dominantami in kvalitetami prostora.

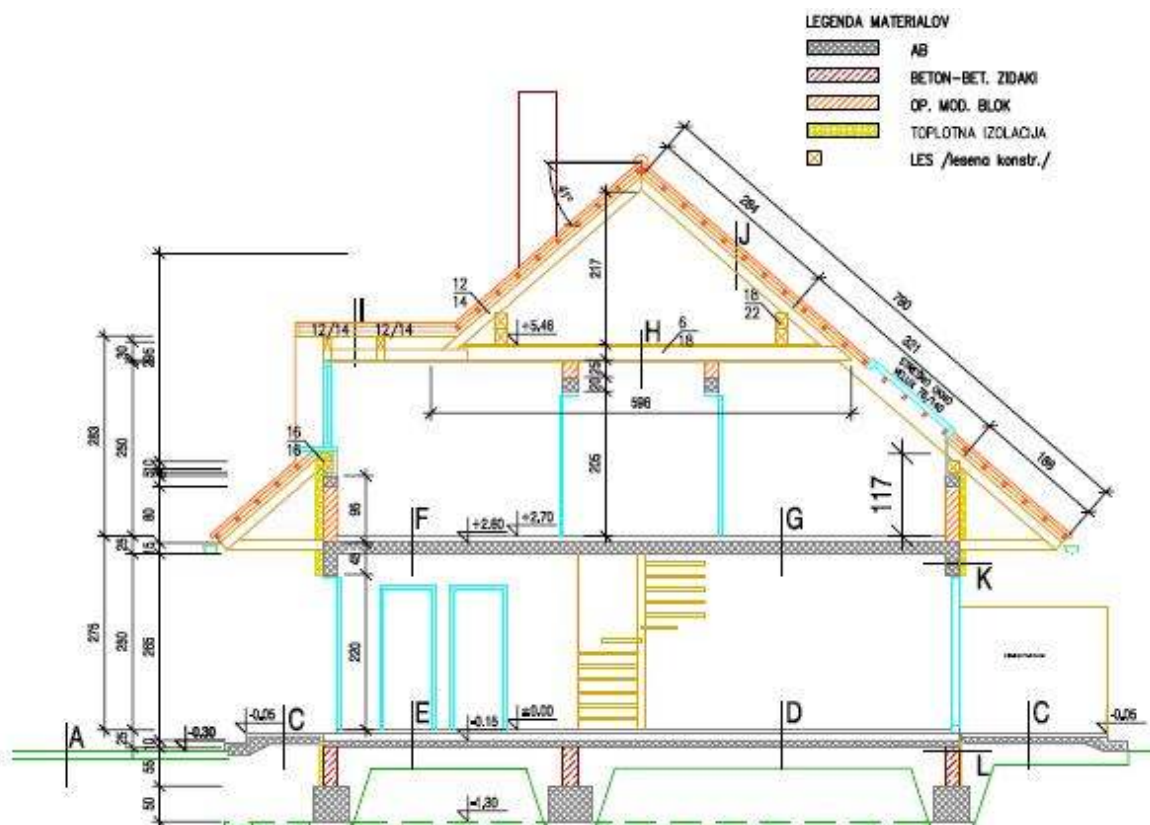
Objekt je vmeščen tako, da je zagotovljenih 30% zelenih površin, štiri parkirna mesta in dvorišče, kjer se nahaja tropekatna nepretočna greznica ter vodomerni jašek. Objekt ima oskrbo z vodo električno energijo, ogreva pa se z lahkim kurilnim oljem s centralnim vodovodnim sistemom.

Vse omenjene opredelitve iz lokacijskega dela PGD so vidne v ustreznih načrtih, kjer se za posamezne opredelitve poda konkretne in bolj natančne tehnične rešitve.





Slika 6: Tloris pritličja obravnavanega objekta



Slika 7: Prečni prerez obravnavanega objekta



## **7.0 OD PROJEKTNE DOKUMENTACIJE DO GRADBENEGA DOVOLJENJA**

Na obravnavanem primeru bomo ugotavljali kako, koliko časa in koliko finančnih sredstev je investitor potreboval, da je pridobil gradbeno dovoljenje.

Potek pridobivanja gradbenega dovoljenja je opisan od izdelave projektne dokumentacije pa vse do upravnega postopka, kjer je bilo izdano gradbeno dovoljenje.

### **7.1 Ganttogrami in delovni diagrami**

Pri ugotavljanju časa, potrebnega za pridobitev gradbenega dovoljenja, si bomo pomagali s t.i. ganttogrami in delovnimi diagrami. Za izdelavo le teh smo uporabili program Microsoft Project 2002. Z diagrami bomo lahko natančno predvideli potek dogodkov in njihovo medsebojno odvisnost ter tako na enostaven način prišli do preglednih rezultatov.

Dogodek je nekaj kar se zgodi. V našem primeru bodo to elementi procedure pridobivanja gradbenega dovoljenja kot so, izdelava idejne zasnove, pridobivanje soglasij itd. Vsak tak dogodek za svojo vršitev potrebuje določen čas. Pravtako morajo biti izpolnjeni vsi pogoji, da se dogodek lahko začne. Hkrati je vsak dogodek tudi pogoj za vršitev naslednjih dogodkov. Obstaja torej medsebojna odvisnost med dogodki, kar bomo najprej prikazovali z delovnimi diagrami. Tu bodo razvidni vsi pogoji za vršitev nekega dogodka, razvidno bo, kateri dogodki se lahko vršijo istočasno in kateri sledijo po končanju. Vzporedno razporejeni oz. prikazani dogodki se vršijo izstočasno. Zaporedno vezan dogodek pa se prične po končanju predhodnjega.

V delovnem diagramu ima vsak dogodek svoje okno s svojo zaporedno številko, s katero ga bomo prepoznali v preglednici 2 (str.48). Iz opisa dogodkov oz. komentarjev iz omenjene preglednice ugotovimo medsebojno odvisnost med dogodki in tako sestavimo delovni diagram.

Ko poznamo medsebojne relacije med dogodki, določimo vsakemu dogodku čas njegove vršitve. S podatki kdaj in koliko časa se kateri dogodek vrši, lahko pridemo do končnega časa projekta. V našem primeru celoten proces predstavlja postopek pridobivanja gradbenega

dovoljenja od izdelave projektne dokumentacije do pridobitve gradbenega dovoljenja. Grafični prikaz takšnega terminskega plana, ki pove, kdaj in koliko časa se kateri dogodek vrši, se imenuje ganttogram.

V gantogramu je v tabeli podano trajanje dogodka, kratice ter zaporedne številke dogodka, s katerimi dogodek prepoznamo iz preglednice 2 (str.48). Glede na časovno skalo na zgornji strani diagrama je v isti vrsti opisanega dogodka narisana kvadrata, katerega dolžina je odvisna od trajanja dogodka. Vsakemu dogodku pripada takšen kvadrata iz katerega pa ni razvidno le trajanje dogodka ampak tudi natančen podatek o pričetku in končanju dogodka, torej kdaj točno se je zgodil. Tako kot delovni diagram nam tudi ganttogram prikaže medsebojne relacije med dogodki, zato v ganttogramu zlahka določimo dogodke, ki narekujejo dolžino celotnega procesa. To so dogodki, ki nimajo rezervnega časa in vsako podaljšanje takšnega dogodka pomeni podaljšanje celotnega procesa. Imenujemo jih kritični dogodki in so v ganttogramu in delovnem diagramu obarvani rdeče. Vsi kritični dogodki skupaj sestavljajo t.i. kritično pot, ki je najbolj vidna v delovnem diagramu. Prikaže zaporedje dogodkov, ki narekujejo dolžino celotnega procesa.

Časi dogodkov so podani v delovnih dneh. Ne upoštevajo se sobote in nedelje.

## **7.2 Dejanski čas pridobivanja gradbenega dovoljenja**

V konkretnem primeru je investitor od izdelave projektne dokumentacije pa do pravnomočnega gradbenega dovoljenja potreboval 306 dni.

Vlogo pristojnega organa je prevzela upravna enota Kranj, ker nameravani objekt ni državnega pomena.

V ugotovitvenem postopku so bile ugotovljene pomankljivosti in napake, zato se je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja kar dvakrat vrnil v popravo projektantom.

Ker se je gradbeno dovoljenje pridobivalo na zemljišču, ki se ga ureja s prostorsko ureditvenimi pogoji, ki je po prehodnih določbah ZGO-1 primerljiv s prostorskim redom občine, so poleg investitorja v upravnem postopku sodelovali tudi solastniki dovozne poti ter

lastniki zemljišč, po katerih poteka komunalna infrastruktura. Ker vplivno območje ne presega meja gradbene parcele, drugih strank v postopku ni bilo.

Investitorju je uspelo pridobiti pisna soglasja vseh ostalih strank v postopku, da soglašajo z nameravano gradnjo, zato je upravni organ iz postopka izločil ustno obravnavo, kar je za nekaj časa pospešilo upravni postopek. Neglede na to, predvsem zaradi popravkov, ki so terjali največ izgubljenega časa, je investitor potreboval od dneva podane vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja pa do dneva pravnomočnega gradbenega dovoljenja kar 98 dni. Kljub temu da nobena stranka v postopku ni nasprotovala k nameravani gradnji, zaradi česar bi se postopek lahko zavlekel še mnogo dlje, so bili prekoračeni vsi zakonsko predpisani roki ki se nanašajo na upravni postopek.

Dogodki v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja so se vrstili in so trajali kot je to prikazano v ganttogramu in delovnem diagramu v prilogah B in C.

V diagramih so uporabljene kratice, za opis posameznih dogodkov, kot je prikazano v Preglednici 2 (str.48) .

Preglednica 2 : Opis dogodkov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja

DOGODEK	KRATICA DOGODKA IN ZAPOREDNA ŠTEVILKA	KOMENTARJI IN OPIS DOGODKA
Pridobivanje lokacijske informacije.	LI  1	Mora biti mlajša od 6 mesecev in namenjena za gradnjo objekta. Na zahtevo investitorja ali pa projektanta jo izda občinski upravni organ.
Izdelava geodetskega načrta.	GN  2	Investitor ali projektant naroči izdelavo geodetskega načrta. To je načrt parcele z vrisanimi parcelnimi mejami (katastrska vsebina) in z vrisanimi plastnicami. Naredi ga geodet skladno s predpisi (M 1:500 z natančnostjo do 12 cm) in namenom uporabe.

Izdelava idejne zasnove.	IDZ  3	Odgovorni vodja projekta v skladu z lokacijsko informacijo in investitorjevimi željami, s pomočjo geodetskega načrta izdela ali pa naroči izdelavo idejne zasnove, ki je podlaga za pridobitev vseh projektnih pogojev soglasodajalcev.
Pridobivanje projektnih pogojev za priklop na elektroenergetsko infrastrukturo (Elektro Ljubljana, javno podjetje, d.d).	PE  4	Po 50. členu ZGO-1 je za pridobitev projektnih pogojev potrebno predložiti vlogo in idejno zasnovo. Zakon za manj zahteven objekt določa 15 dnevni rok za izdajo projektnih pogojev.
Pridobivanje projektnih pogojev za vodovod (Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o).	PV  5	Po 50. členu ZGO-1 je za pridobitev projektnih pogojev potrebno predložiti vlogo in idejno zasnovo. Zakon za manj zahteven objekt določa 15 dnevni rok za izdajo projektnih pogojev.
Pridobivanje projektnih pogojev za telekomunikacijsko infrastrukturo (Telekom Slovenije, d.d.).	PTK  6	Po 50. členu ZGO-1 je za pridobitev projektnih pogojev potrebno predložiti vlogo in idejno zasnovo. Zakon za manj zahteven objekt določa 15 dnevni rok za izdajo projektnih pogojev.
Pridobivanje projektnih pogojev za odvajanje fekalnih in meteornih odpadnih voda (Občina Cerklje na Gorenjskem).	POOV  7	Po 50. členu ZGO-1 je za pridobitev projektnih pogojev potrebno predložiti vlogo in idejno zasnovo. Zakon za manj zahteven objekt določa 15 dnevni rok za izdajo projektnih pogojev.

Pridobivanje projektnih pogojev za prometno infrastrukturo (Občina Cerklje na Gorenjskem).	POCP 8	Po 50. členu ZGO-1 je za pridobitev projektnih pogojev potrebno predložiti vlogo in idejno zasnovo, t.j. idejni projekt. Zakon za manj zahteven objekt določa 15 dnevni rok za izdajo projektnih pogojev.
Izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.	PGD 9	Projektanti izdelajo vsebine projekta skladno z lokacijsko informacijo oz. z prostorskimi akti ter projektnimi pogoji soglasodajalcev.
Pridobivanje soglasja za priključitev na elektroenergetsko infrastrukturo (Elektro Ljubljana, javno podjetje, d.d.).	ESP 10 in 11	Podlaga za pridobitev soglasja je PGD. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Soglasje se pridobiva za vsako stanovanjsko enoto ločeno, zato gre v tem primeru za dva ločena dogodka. Zakon določa 15 rok.
Pridobivanje soglasja k projektnim rešitvam za priključitev na elektroenergetsko infrastrukturo (Elektro Ljubljana, javno podjetje, d.d.).	ESPR 12	Podlaga za pridobitev soglasja je izdelan PGD ali vsaj del njegove vsebine, ki se nanaša na soglasje. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Zakon določa 15 rok za izdajo soglasij ali zavrnitev projekta.
Pridobivanje soglasja k projektnim rešitvam za priklop na vodovod (Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o.).	VS 13	Podlaga za pridobitev soglasja je PGD ali vsaj del njegove vsebine, ki se nanaša na soglasje. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Zakonsko predpisan 15 dnevni rok.

Pridobivanje soglasja k projektnim pogojem za priklop na telekomunikacijsko infrastrukturo (Telekom Slovenije, d.d.).	TKS 14	Podlaga za pridobitev soglasja je PGD ali vsaj del njegove vsebine, ki se nanaša na soglasje. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Zakon določa 15 dnevni rok za izdajo soglasij ali zavrnitev projekta.
Pridobivanje požarnega soglasja (Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, izpostava Gorenjska).	PŽS 15	Podlaga za pridobitev soglasja je PGD ali vsaj del njegove vsebine, ki se nanaša na soglasje. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Zakon določa 15 dnevni rok za izdajo soglasij ali zavrnitev projekta.
Pridobivanje soglasja k projektnim rešitvam za odvajanje fekalnih in meteornih voda in za prometno infrastrukturo (Občina Cerklje na Gorenjskem).	SOP 16	Podlaga za pridobitev soglasja je PGD ali vsaj del njegove vsebine, ki se nanaša na soglasje. Soglasodajalec preveri ali je projekt narejen v skladu z njegovimi projektnimi pogoji, sicer se mora projekt popraviti. Zakon določa 15 dnevni rok za izdajo soglasij ali zavrnitev projekta.
Pridobivanje odločbe o odmeri komunalnega prispevka vključno z ustno obravnavo o izračunu komunalnega prispevka.	KP 17	Se pridobi na podlagi vloge s priloženimi arhitekturnimi in drugimi načrti, torej PGD, kjer se pridobi podatke za izračun komunalnega prispevka (namenska raba objekta, stanovanjska površina, vrste komunalnih priključkov, lega in velikost parcele). Ti



		podatki so ključni za izračun komunalnega prispevka po obrazcu iz odloka o komunalnem prispevku občine Cerklje.
Posebni ugotovitveni postopek	UP 18	Dogodek se prične, ko je podana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vključuje pregled vloge, morebitne popravke in ustno obravnavo.
Izdaja gradbenega dovoljenja in pravnomočnost gradbenega dovoljenja.	P 19	Zakon o splošnem upravnem postopku določa 8 dnevni rok od dneva prejema odločbe vseh strank v postopku, namenjeno pritožbam.

### 7.3 Najkrajši čas pridobivanja gradbenega dovoljenja

S pomočjo podatkov o zaporedju in trajanju dogodkov v konkretnem primeru smo z ganttogramom v prilogi D ugotovili najkrajši čas, ki ga investitor potrebuje za pridobitev gradbenega dovoljenja od izdelave projektne dokumentacije pa vse do pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Za ugotovitev najkrajšega možnega časa so potrebne naslednje predpostavke:

1. Dogodki, ki se lahko odvijajo vzporedno oz. istočasno, se tako tudi odvijajo.
2. Prostorski akt je sprejet.
3. Določila prostorskega akta so nedvoumna.
4. Investitor razpolaga z dokazilom o pravici graditi na zemljišču.
5. Lokacijsko informacijo investitor pridobi vsaj v 15 dnevem roku, kot ga določa 180a.člen Zakona o upravnem postopku.
6. Projektni pogoji in soglasja se pridobijo vsaj v 15 dnevem roku, ki ga predpisuje 50. člen ZGO-1.
7. Geodetski načrt je izdelan v razumnem času, t.j od 7 do 14 dni.
8. Vplivno območje objekta ne sega preko meja gradbene parcele.

9. Stranskih udeležencev v upravnem postopku ni, zato ni ustne obravnave.
10. Reakcijski čas investitorja je kratek.
11. Projektanti izdelajo PGD v razumnem času, t.j. okvirno od 25 do 30dni.
12. Reakcijski čas projektanta je kratek.
13. Upravni postopek je v skladu z 222.členom Zakona o upravnem postopku končan najkasneje v 2 mesecih od dneva oddaje popolne vloge.
14. Za pregled vloge se upošteva 5 dnevni rok, ki ga določa 67.člen Zakona o upravnem postopku.
15. Zoper odločbe ni pritožb, t.j pravnomočnost že po 8 dneh.

Za trajanje dogodkov smo uporabili minimalne čase, kar pomeni, če se je nek dogodek v konkretnem primeru končal še hitreje kot predpisuje zakonodaja, smo uporabili čas trajanja dogodka v konkretnem primeru.

Kot je razvidno iz ganttograma (Priloga D) investitor pridobi, ob upoštevanju vseh predpostavk, pravnomočno gradbeno dovoljenje lahko najhitreje v 127 dneh, t.j v 18 tednih oz. v dobrih štirih mesecih od dneva, ko vloži zahtevo za izdajo lokacijske informacije in naroči izdelavo geodetskega načrta.

V konkretnem primeru je bilo pravnomočno gradbeno dovoljenja pridobljeno v 306 dneh od dneva podane vloge za izdajo LI (kot je razvidno iz priloge B). To pa je kar 2,4 krat več časa od najkrajšega možnega časa.

#### **7.4 Napake in pomanjkljivosti v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja**

S primerjavo najhitrejšega časa (ganttogram v prilogi D) in pa dejanskega časa (ganttogram v prilogi B), potrebnega za pridobitev gradbenega dovoljenja ugotovimo, da so bile v samem postopku nepravilnosti, ki lahko izhajajo iz naslova investitorja, projektanta, soglasodajalcev ali pa upravnih uslužbencev v upravnem postopku.

Da lahko ugotovimo koliko je kateri izmed udeleženih v postopku prispeval k tolikšni razliki med dejanskim in najhitrejšim časom potrebnega za pridobitev gradbenega dovoljenja, moramo ugotoviti napake vsakega udeleženega in jih upoštevati v postopku.

Preglednica 3 (str.55) nam prikazuje udeležence, njihove napake, z opisom napak in prispevek k podalšanju postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja. Posebej je ugotovljeno koliko prispevajo napake subjektivnega značaja in koliko objektivne napake.

Številke v polju referenc predstavljajo zaporedne številke predpostavk na str. 52 in dajejo informacijo, katere predpostavke v idelanem primeru, kjer smo ugotavljali najhitrejši čas pridobivanja gradbenega dovoljenja, v konkretnem primeru niso bile upoštevane.

Prispevek k podalšanju pridobivanja gradbenega dovoljenja posameznih udeležencev s primerjavo najhitrejšega časa je grafično prikazan v diagramu 1 (str.56). Grafično je prikazan tudi delež ki ga prispejajo subjektivne napake ter objektivne napake.

Preglednica 3 : Prispevek udeleženi v postopku k podaljšanju pridobivanja GD

Zap št.	Udeležene, slabosti	Podrobnejši opis	Reference na idealni primer	Vrste napake, slabosti in podaljšanje postopka		
				SUBJEKTIVNE [št. dni]	OBJEKTIVNE [št. dni]	Skupaj [št. dni]
1	Napake investitorja	Geodetskega načrta ni naročil isti dan kot je podal zahtevo za izdajo lokacijske informacije.	1	11	X	
		Vseh vlog za izdajo soglasij ni podal takoj naslednji dan ko je bil narejen PGD.	10	9	X	
		Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ni izdal takoj naslednji dan ko so bila pridobljena vsa soglasja.	10	8	X	28
2	Napake izdelovalcev projektne dokumentacije	Idejne zasnove ni pričel izdelovati takoj, ko je pridobil lokacijsko informacijo in geodetski načrt. Pravtako ni sočasno pridobival projektčnih pogojev.	12	77	X	
		Nekvaliteno izdelana projektna dokumentacija, zaradi česar se je projekt v upravnem postopku dvakrat vrnil v popravo, kar je rezultiralo k daljšem upravnem postopku.	3	X	30	107
3	Napake soglasodajalcev	Nekateri soglasodajalci niso izdali projektčnih pogojev in soglasij v petnajstih dneh, kot to določa 50. člen ZGO-1.	6	18	X	153
4	Napake upravne enote pri vodenju upravnega postopka	Pristojni organ ni upošteval 5 dnevnega roka za pregled vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga določa 67. člen Zakona o upravnem postopku.	14	26	X	179

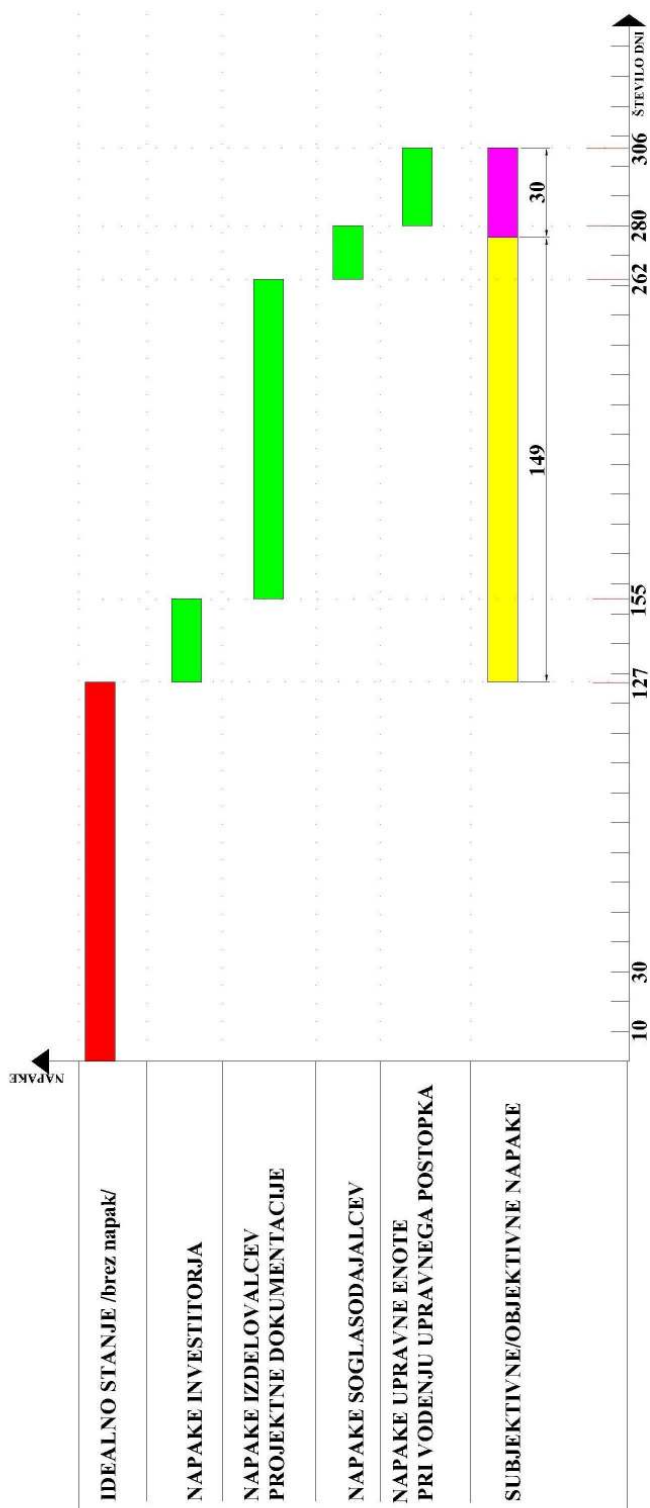


Diagram 1 : Prispevek udeleženi v postopku k podaljšanju pridobivanja GD

## 7.5 Povzetek temeljnih slabosti in predlogi za izboljšanje stanja

Večina napak vseh udeleženi v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je subjektivne narave, kar pomeni, da so posledica neznanja, površnosti in nevestnosti posameznih udeležencev.

Ključnega pomena za stroko so napake, objektivne narave. To so napake, ki niso rezultat površnosti, neznanja ali nevestnosti posameznika, ampak izvirajo iz zakonodaje ali pa vsebin pravilnikov.

Kot je bilo ugotovljeno na konkretnem primeru edina objektivna napak izhaja iz nekvalitetno izdelane projektne dokumentacije. Vzrok za nekvalitetno projektno dokumentacijo so lahko :

- neskladnost s prostorskim aktom,
- nepridobljena soglasja nosilcev urejanja prostora,
- pomanjkljivost predpisanih sestavin, ki jih določa ZGO-1 in Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji,
- neustezno projektirana komunalna oprema zemljišča.

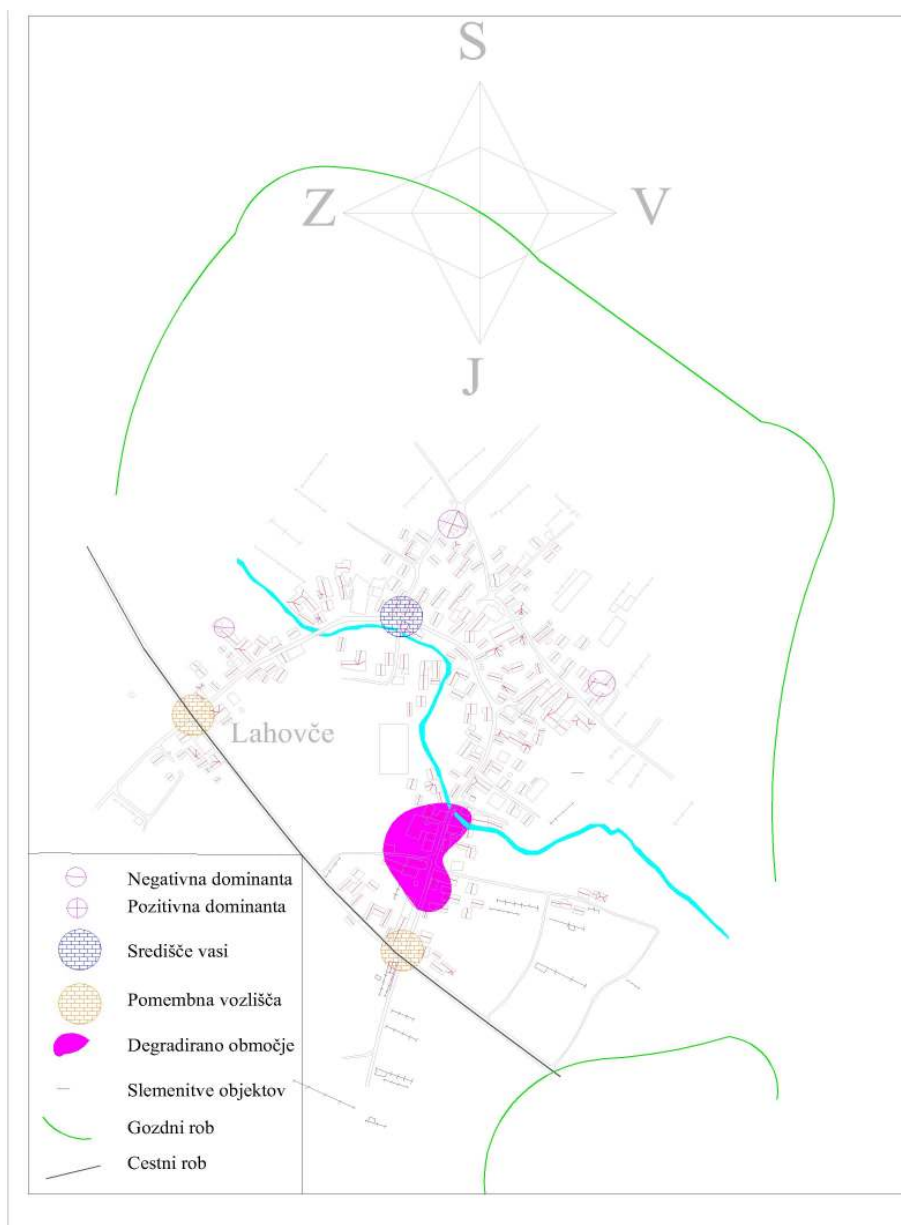
Za nekvaliteto so lahko sicer v celoti odgovorni izdelovalci projektne dokumentacije, zaradi neznanja, površnosti ali nevestnosti. Vendar pa obstajajo tudi objektivni razlogi. Skladnost projektne dokumentacije s prostorskim aktom je namreč pogojena tudi s kvaliteto prostorskih aktov. Kar pomeni, da kvaliteta projektne dokumentacije ni v celoti le odgovornost projektantov, ampak je odvisna tudi od kvalitete določb v prostorskem aktu. Če so namreč določbe prostorskega akta premalo natančne in zato dvoumne, si lahko upravni uslužbenec določbe interpretira drugače kot si jih projektant.

Dvoumnost v prostorskih aktih se kaže v premalo natančnih oziroma preveč posplošenih določilih, kot je to naprimer razvidno tudi v PUP Občine Cerklje. *14.člen tega akta določa, da mora objekt slediti funkciji in legi stavb v gravitacijskem območju, da je potrebno slediti talni zasnovi vaškega jedra in obstoječim gradbenim linijam ter da je potrebno upoštevati obstoječe dominante in kvalitete prostora.* Ni pa določb in ne grafičnih prikazov, ki bi prikazale funkcijo in lego stavb, ki bi opisale kakšna je talna zasnova vaškega jedra, katere so obstoječe gradbene linije in katere so kvalitete prostora. Določanje teh pogojev je torej v

celoti brez natančnih smernic prepuščeno projektantu. Podobno je pri še nekaterih določbah. 15.člen PUP občine Cerklje naprimer določa, da naj naj se upošteva takšen tip, material in višina ograj, ki je značilna za naselje. Nikjer v prostorskem aktu pa zopet ni določeno kakšne so značilne ograje.

Če že so omejitve, naj bodo torej natančne in nedvoumne. Da bi omenjene določbe bile pravilne, bi morale izgledati takole:

- Določbam iz 14. člena bi morale biti nujno priložene grafične priloge, ki bi konkretno prikazovale lego stavb v gravitacijskem območju, obstoječe gradbene linije ter dominante in kvalitete prostora, kot to prikazuje sledeča slika.



Slika 9: Vizualna analiza prostora

- 15.členu PUP občine Cerklje pa bi bilo smiselno dodati preglednico, kjer bi se za vsako značilno poselitveno območje nahajali konkretni podatki o značilnih ograjah, kot to prikazuje naslednja preglednica.

Preglednica 4: Značilne ograje za posamezna poselitvena območja

Poselitveno območje	Značilne ograje
ND 10 LA	<p>Za območje so značili trije tipi ograj:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Betonska ograja naj ima betoniran parapet do višine največ 0,5m in širine do 0,2m. Oblečen naj bo v naravni kamen in kombinirana z lesenimi ali betonskimi stebrički, tako da skupna višina ograje ne presega 1,5m. Stebrički naj bodo postavljeni vertikalno z razmakom od 10cm do 40cm.</li><li>• Živa meja. Za živo mejo se lahko uporabi sivko, vredniko, reso, vresja, borovnico, grmasti prstnik, watererjevo medvejko, forsitijo, pušpan, nepravi jasmin (skobotovca), japonsko kutino, glogo, cipreso, navadno dreno, ligustro (kaline), bodiko in dojcijo. Višina ograje ne sme presegati višine 1,5m.</li><li>• Žičnata ograja do višine 1,5m, zelene barve. Ne uporablja se betonskih stebričkov.</li></ul>
ND 11 PŽ	...
...	...

Gre torej za preveč posplošene določbe, brez konkretnih smernic, meril in pogojev, zato je konkretizacija le teh prepuščena subjektivni oceni projektanta, ki pa je, zaradi možnih različnih interpretacij določb v prostorskem aktu, lahko v nasprotju z oceno upravnega uslužbenca v upravnem postopku, ki preverja skladnost PGD s prostorskim aktom.

Kljub temu, da so po prejšnji zakonodaji bila podrobnejša merila in pogoji obvezna vsebina prostorsko ureditvenih pogojev, prihaja do dvoumnih določb. Nova zakonodaja v 66.členu ZureP-1 pa celo določa, da se podrobnejša merila in pogoji v prostorskem redu občine zgolj



*lahko* določijo. Torej niso obvezna! To pomeni še manj natančne določbe, saj takšen akt ki nima podrobnejših meril in pogojev nima natančno določene gradbene linije, gabarite objektov, oblikovnih meril, funkcionalne in tehnične zasnove in ureditve komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo. Namesto določb v prostorskem aktu mora te lokacijske vsebine konkretizirati projektant, kar pomeni da so te vsebine prepuščene oceni projektanta, zaradi česar pa zopet lahko prihaja do zapletov v upravnem postopku.

Kjer v prostorskem redu občine ni podrobnejših meril in pogojev, investitor zaradi tega ne bo nič hitreje pridobil gradbenega dovoljenja. Nasprotno! V primeru, da se zaradi preslabih oziroma manjkajočih določil oškoduje pravice tretje osebe, se lahko, ob pritožbi le te, gradbeno dovoljenje pridobiva še veliko več časa.

Podrobnejša merila in pogoje iz 66.člena ZureP-1 bi torej bilo smiselno določiti za *nujno* vsebino prostorskega reda občine, saj je sicer vmeščanje objektov v prostor preveč nekontrolirano in premalo usmerjeno, zaradi česar se lahko ogrozi pravice drugih in javno korist.

## 7.6 Stroški pridobivanja gradbenega dovoljenja

V obravnavanem primeru smo ugotovili kakšni so stroški ki nastanejo med pridobivanjem gradbenega dovoljenja in jih primerjali s stroški izgradnje objekta. Cilj je ugotoviti delež stroškov pridobivanja gradbenega dovoljenja glede na celotno investicijo, ki jih investitor ima. V Preglednici 5 so opredeljeni celotni stroški v zvezi s pridobivanjem gradbenega dovoljenja ter stroški izgradnje objekta do faze primerne za vselitev.

Preglednica 5: Stroški nastali med pridobivanjem gradbenega dovoljenja in stroški izvedbe objekta

<b>STROŠKI PRIDOBIVANJA GD</b>				
<i>Storitev</i>	<i>Cena/enota</i>	<i>Enota</i>	<i>Količina</i>	<i>Skupaj</i>
<b>Plačilo projektanta za storitve:</b>				
Geodetska izmera				
Pridobitev projektnih pogojev				
Izdelava lokacijskega dela PGD				

Izdelava arhitekturnih načrtov Izdelava aproksimativnega predračuna  Izdelava načrta gradbenih konstrukcij Izdelava načrta elektroinstalacij in opreme Izdelava načrta strojnih instalacij in opreme	
<b>SKUPAJ plačilo projektanta</b>	<b>950.000,00 SIT</b>

<b>Plačilo komunalnega prispevka</b>	840.000,00 SIT	objekt	1	<b>840.000,00 SIT</b>
--------------------------------------	----------------	--------	---	-----------------------

<b>Plačila soglasodajalcem in takse</b>					
1	Taksa za vlogo za gradbeno dovoljenje	4.250,00 SIT	objekt	1	4.250,00 SIT
2	Taksa občine Cerklje (LI, soglasja, KP)	10.700,00 SIT	objekt	1	10.700,00 SIT
3	Taksa ob izdaji grad.dovolj.	50.000,00 SIT	objekt	1	50.000,00 SIT
4	Elektro koleki	4.000,00 SIT	stanovanjska enota	2	8.000,00 SIT
5	Elektrika priključitev	75.000,00 SIT	stanovanjska enota	2	150.000,00 SIT
6	Telekom taksa	9.600,00 SIT	objekt	1	9.600,00 SIT
7	Komunalna taksa	10.164,00 SIT	objekt	1	10.164,00 SIT
8	Voda priključitev	186.000,00 SIT	objekt	2	372.000,00 SIT
<b>SKUPAJ plačila soglasodajalcem in takse</b>					<b>614.714,00 SIT</b>

<b>REKAPITULACIJA stroškov pridobivanja GD</b>	
Plačilo projektanta	950.000,00 SIT
Plačilo komunalnega prispevka	840.000,00 SIT
Plačila soglasodajalcem in takse	614.714,00 SIT
<b>SKUPAJ stroški pridobivanja GD</b>	<b>2.404.714,00 SIT</b>

### STROŠKI IZGRADNJE OBJEKTA

	<i>Popis dela in materiala</i>	<i>Cena/enota</i>	<i>Enota</i>	<i>Količina</i>	<i>Skupaj</i>
<b>Zemeljska dela</b>					
1	Odriv/ Nasip humusa	5.000,00 SIT	ura	5	25.000,00 SIT
2	Nasipanje terena (delo stroja in cena gramoza) Izkopi, odrivi, zasipanja za izgradnjo kom.	2.000,00 SIT	m3	457	914.000,00 SIT
3	infrastrukture	5.000,00 SIT	ura	31	156.000,00 SIT
<b>SKUPAJ zemeljska dela</b>					<b>1.095.000,00 SIT</b>

<b>Pozidava objekta in material</b>					
Delo, skupaj z orodjem, gradbenimi opaži in					
1	prevozi	2.800,00 SIT	ura	1350	3.780.000,00 SIT
2	Modularni blok 29*19*19 za 409 m2 zidu	117,00 SIT	kos	6534	764.437,00 SIT
3	Beton za temelj, stebre, AB plošče, vence	16.600,50 SIT	m3	60	996.030,00 SIT
4	Železne palice in armaturne mreže	350,00 SIT	kg	1231	431.000,00 SIT
5	Cement	24,00 SIT	kg	3500	84.000,00 SIT
6	Apno	27,00 SIT	kg	3500	94.500,00 SIT
7	Dimnik	34.000,00 SIT	kos	8	272.000,00 SIT
8	Agregat	5.000,00 SIT	m3	10	50.000,00 SIT
<b>SKUPAJ zidarska dela in material</b>					<b>6.471.967,00 SIT</b>

<b>Izdelava strehe</b>		
1	Dobava in montaža lesene konstrukcije	1.320.000,00 SIT
2	Izdelava sekundarne strehe	936.000,00 SIT
3	Kleparska dela	840.000,00 SIT
4	Prekrivanje z betonskim strešnikom	1.002.000,00 SIT
<b>SKUPAJ izdelava strehe</b>		<b>4.098.000,00 SIT</b>

<b>Izgradnja komunalnih naprav</b>		
1	Priklop objekta na električno omrežje ( polaganje kablov, el. omarica, števec,..)	150.000,00 SIT
2	Priklop objekta na vodovodno omrežje ( PVC cev, garnitura, kapa, števec, ..)	70.000,00 SIT
3	Gradnja tripekatne greznice V=21m3 s priklopom na objekt	145.000,00 SIT
4	gradnja jaška za cisterno +dve PVC cisterni 1000L	154.000,00 SIT
5	Gradnja meteorne kanalizacije	120.000,00 SIT
<b>SKUPAJ izgradnja komunalnih naprav</b>		<b>639.000,00 SIT</b>

<b>Fasada in stavbno pohištvo</b>					
1	Izdelava fasade vključno z materialom	8.000,00 SIT	m2	141	1.128.000,00 SIT
2	Okna in vhodna vrata z vgradnjo		kom	24	1.620.000,00 SIT
<b>SKUPAJ fasada in stavbno pohištvo</b>					<b>2.748.000,00 SIT</b>

<b>Notranje inštalacije</b>		
1	Vodovod in odtoki	380.000,00 SIT
2	Elektrika	600.000,00 SIT
3	Centralno ogrevanje	1.020.000,00 SIT
<b>SKUPAJ notranje inštalacije</b>		<b>2.000.000,00 SIT</b>

<b>Finalizacija objekta</b>					
1	Notranji ometi	1.407.000,00 SIT			
2	Tlaki s finali	642.000,00 SIT			
3	Stopnice	400.000,00 SIT			
4	Kopalnice	600.000,00 SIT			
5	Kuhinja	750.000,00 SIT			
6	Ureditev okolice ( tlakovanje + zazelenitev)	450.000,00 SIT			
7	notranja vrata ( krila + štoki)	40.000,00 SIT	Kos	14	560.000,00 SIT

<b>SKUPAJ finalizacija objekta</b>	<b>4.809.000,00 SIT</b>
<b>REKAPITULACIJA stroškov izgradnje objekta</b>	
1 Zemeljska dela	1.095.000,00 SIT
2 Pozidava objekta	6.471.967,00 SIT
3 Izdelava strehe	4.098.000,00 SIT
4 Izgradnja komunalnih naprav in omrežij	639.000,00 SIT
5 Fasada in stavbno pohištvo	2.748.000,00 SIT
6 Notranje inštalacije	2.000.000,00 SIT
7 Finalizacija objekta	4.809.000,00 SIT
<b>SKUPAJ stroški gradnje objekta</b>	<b>21.860.967,00 SIT</b>

Še preden je investitor sploh pričel z gradnjo objekta je za konkreten manj zahteven objekt moral investirati 2.404.714,00 SIT, kar glede na celotno investicijo predstavlja 10 % cene. V investiciji ni vključen strošek nakupa zemljišča, na katerem se objekt gradi.

## 8.0 SKLEP

Glede na idealni postopek, se gradbeno dovoljenje za manj zahteven objekt pridobiva zelo dolgo. To je bilo ugotovljeno že na obravnavanem primeru, kjer niti ni bilo problemov z drugimi strankami v postopku in ni bilo pritožb zoper odločbe. Kaj bi bilo torej pričakovati šele v primerih zahtevnih objektov, kjer so vplivi objekta večji in je navzočih veliko več strank v postopku z različnimi interesi.

Povšalno obtoževanje vseh udeleženi v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja ne bo pripeljalo do rešitev za izboljšanje stanja. Zato potrebujemo konkretne podatke o tem koliko in kako prispeva k podaljšanju postopka vsak izmed udeleženi v postopku. Šele na takšen način se resno lahko lotimo reševanja problema.

Ugotovljeno je, da je večina napak v postopku subjektivne narave in je le nekaj objektivnih napak, na katere zakonodajalec sploh lahko vpliva. Na subjektivne napake niti zakonodajalec niti stroka ne more oz. zelo težko vpliva.

Investitor sam, s pravilnim ravnanjem v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja, lahko najbolj vpliva na subjektivne napake, vendar pa za to potrebuje primerno znanje. Še preden bi se vsak investitor lotil pridobivanja gradbenega dovoljenja je zato priporočljivo, da bi se udeležil kakšnega seminarja oz. na kakršen koli način pridobil nasvete strokovnjaka, ki bi ga seznanil s postopkom in napakami postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja.

## VIRI

Agencija RS za okolje. 2006. Interaktivni naravovarstveni atlas Slovenije.

<http://kremen.arso.gov.si/nvatlas> (2006).

De Jong-Nemanič, A. 1996. Predpisi o graditvi objektov: gradbena pogodba. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 318 str.

Godec, M. 2005. Gradbeno dovoljenje št. 351-353/2005-1411. Kranj, Upravna enota Kranj: 5 str.

Gradbeno dovoljenje. 2006a.Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor.

[http://www.sigov.si/mop/podrocja/uradzaprostor\\_graditev/enostavni\\_objekti/gradbeno\\_dovoljenje.htm](http://www.sigov.si/mop/podrocja/uradzaprostor_graditev/enostavni_objekti/gradbeno_dovoljenje.htm) (7. 4. 2006).

Heferle, B. 2005. Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta: 112 f.

Hladnik, M. 2006. Gradnja enodružinske hiše.

<http://www.ff.uni-lj.si/slovjez/mh/gradnja.html> (6. 5. 2006).

Judita, B. 2006. Od investicijske namere do vpisa v uradne evidence. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo:67 f.

Izhodišča za novo prostorsko zakonodajo. 2006. Ljubljana, MOP, Direktorat za prostor.

<http://www.sigov.si/mop/> (15. 3. 2006).

Kobal, K. 2005. Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. P-3/05. Kranj, Arhitekturni atelje Klemen Kobal s.p. : 100 str.

Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih občine Cerklje na Gorenjskem. Uradni vestnik občine Cerklje na Gorenjskem št. 3/04.

Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja. 2006.

<http://www.jaris.si/modules/news/article.php?storyid=2> ( 30. 6. 2006 ).

Pravilnik o tehnični in projektni dokumentaciji. UL RS št. 66/2004: 8247.

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. UL RS št. 114/2003: 15545.

Program priprave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območje kranjskega in sorškega polja, Cerklj, Vašce in Pšenične police ter Krvavca, vse za območje občine Cerklje na Gorenjskem. Uradni Vestnik občine Cerklje na Gorenjskem št. 6/02.

Rakar, A. 2003. Osnove urejanja prostora. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo: 47 f.

Rakar, A. 2006. Komunalno gospodarstvo in gradbena zakonodaja. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Inštitut za komunalno gospodarstvo:86 f.

Sladič, M. 2004. Učinkovitost postopka izdaje gradbenega dovoljenj. Specialistično delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo: 75 f.

Stvarno pravni zakonik. UL RS št. 87/2002: 9559.

Zakon o gradnji objektov. UL RS št. 110/2002, 97/2003: 13084.

Zakon o splošnem upravnem postopku. UL RS št. 22/05: 1725.

Zakon o urejanju prostora. UL RS št.110/2002: 13057.

## PRILOGA A : Legenda ganttograma in delovnega diagrama

### Ganttogram



Dogodek



Kritični dogodek



Povezava med dogodki



Proces



Kritična pot



Trajanje projekta

### Delovni diagram



Dogodek



Kritični dogodek



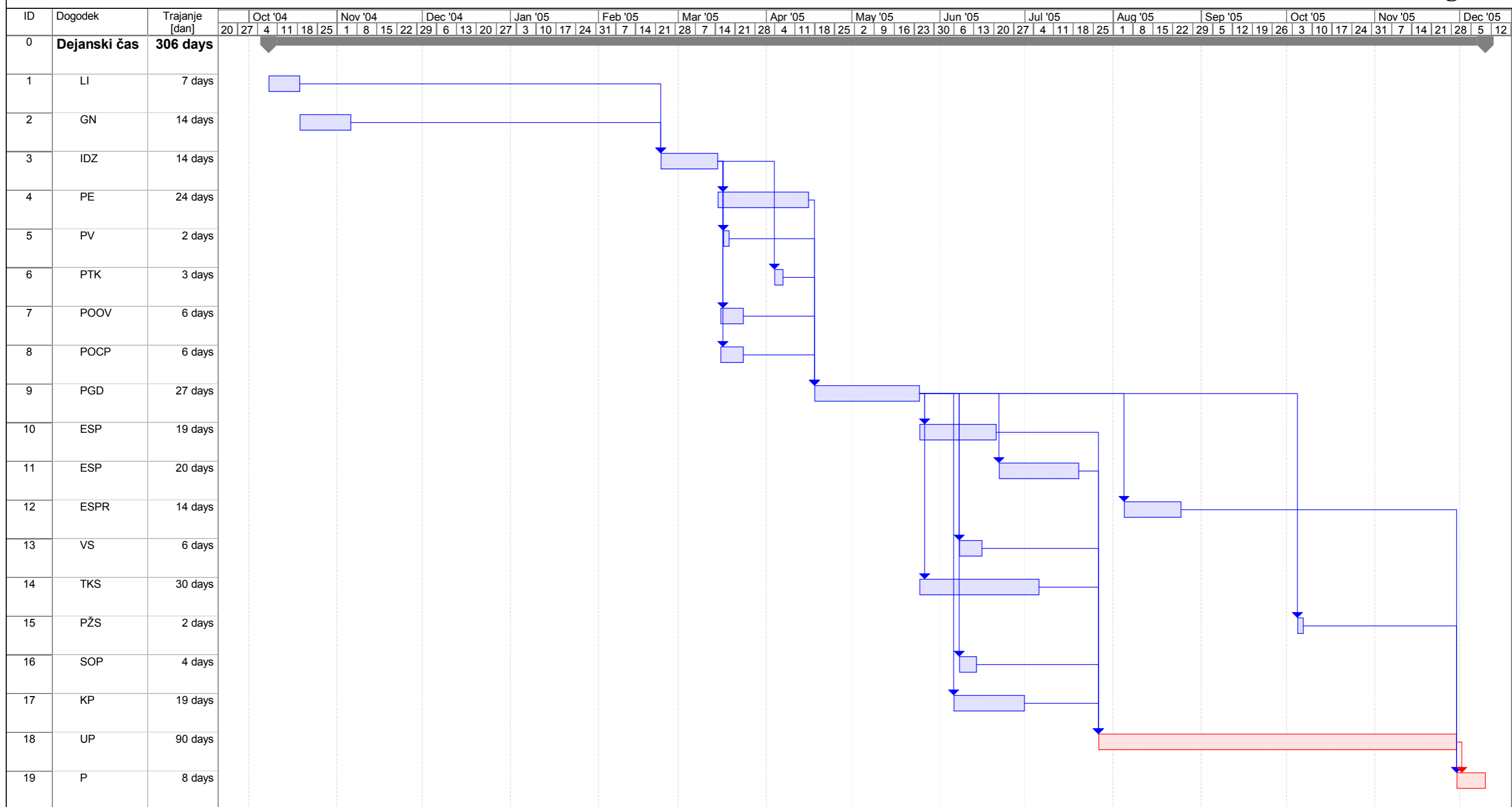
Povezava med dogodki



Kritična pot



# PRILOGA B: Ganttogram



# PRILOGA D: Ganttogram

