

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*



Visokošolski program geodezija,
Smer Geodezija v inženirstvu

Kandidatka:

Marina Mlakar

**Vloga geodeta in geodetske službe v procesu
pridobivanja dovoljenj in gradnji ter
evidentiranju objektov**

Diplomska naloga št.: 215

Mentor:

izr. prof. dr. Albin Rakar

Ljubljana, 20. 10. 2006

IZJAVA O AVTORSTVU

Spodaj podpisana, **Marina Mlakar**, izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

»Vloga geodeta in geodetske službe v procesu pridobivanja dovoljenj in gradnji ter evidentiranju objektov«.

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

Ljubljana,

Marina Mlakar

IZJAVE O PREGLEDU NALOGE

Nalogo so si ogledali učitelji inženirske smeri:

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK: 332:349.4:528.44:69(043.2)

Avtor: Marina Mlakar

Mentor: izr. prof. dr. Albin Rakar

Naslov: Vloga geodeta in geodetske službe v procesu pridobivanja dovoljenj in gradnji ter evidentiranju objektov

Obseg in oprema: 87 str., 8 pril.

Ključne besede: gradbeno dovoljenje, ureditev meje, parcelacija, zemljiški kataster, kataster stavb

Izvleček

Pot od ideje do realizacije pri gradnji objektov zahteva kompleksen postopek pridobivanja zemljišč, projektnih rešitev in ustreznih dovoljenj.

V diplomski nalogi je opisan praktičen primer vsebine gradbenega dovoljenja in postopek pridobivanja le-tega.

Predstavljene so posamezne faze pri gradnji šestih stanovanjskih objektov v Ljubljani, v katastrski občini Slape. Opisan je postopek parcelacije, zakoličenja objektov, izmere obstoječega stanja in vpis v uradne evidence.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332:349.4:528.44:69(043.2)
Author: Marina Mlakar
Supervisor: Assoc. Prof. dr. Albin Rakar
Title: Part of geodesist and geodesist company in process of an acquisition of the building permit, building and keeping records of the buildings
Notes: 87 pages, 8 supplements
Key words: building permit; demarcation; parcelling out, land cadastre, building cadastre

Abstract

The way from the idea to the realization in building constructions demands a complex procedure of land reclamation, projective solutions and requesting permits. In my final thesis I have described a practical example of the contents of the building permit and the procedure for obtaining it. I will present the individual phases in building six constructions in Ljubljana in the cadastre of Slape. In my thesis I will also present the procedure of parcellation, of setting out the constructions, of measurements of the existent situation and the procedure of registration in the official records.

ZAHVALA

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorju izr. prof. dr. Albinu Rakar.

Zahvaljujem se staršem, da sta mi omogočila študij in mi v času šolanja stala ob strani.

Marina

KAZALO VSEBINE

1	UVOD - OPREDELITEV PROBLEMA	10
1.1	Shema prehoda od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču	15
2	NAMEN IN CILJ	17
3	METODA DELA	18
3.1	Shema prehoda od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču v primeru gradnje stolpičev	19
4	INVESTICIJSKA NAMERA TER PRIKAZ OSNOVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTA IN NJEGOVE UMESTITVE V PROSTOR	21
4.1	Stanje lokacije pred nameravanim posegom	21
4.2	Obrazložitev nameravanega posega	21
4.3	Prometna ureditev	22
4.4	Zunanja ureditev	22
4.5	Komunalna in energetska ureditev	23
5	UREJANJE PROSTORA NA NIVOJU LOKALNIH SKUPNOSTI	25
5.1	Prostorske sestavine srednjeročnih in dolgoročnih družbenih planov	27
5.2	Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor	28
5.2.1	Prostorski izvedbeni akti	28
5.2.1.1	Prostorski ureditveni pogoji	29
5.2.1.2	Prostorski izvedbeni načrti	29
5.3	Zakon o urejanju prostora	30
5.3.1	Strategija prostorskega razvoja	32
5.3.2	Prostorski red občine	33
5.3.3	Občinski lokacijski načrt	34
5.4	Prostorski akti kot pravna podlaga za izdajo lokacijskega (in gradbenega) dovoljenja	35
6	PRIDOBITEV DOVOLJENJA ZA GRADNJO ŠESTIH STANOVANJSKIH OBJEKTOV V KATASTRSKI OBČINI SLAPE	38
6.1	Postopek pridobivanja lokacijskega dovoljenja	39
6.1.1	Zahteva	39
6.1.2	Priloge k zahtevi	40

6.1.2.1 Dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem	40
6.1.2.2 Lokacijska dokumentacija	41
6.2 Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja	45
6.2.1 Naročilo in izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po ZGO	45
6.2.2 Naročilo in izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po ZGO-1	45
6.3 Gradbeno dovoljenje	47
7 ZAKOLIČENJE OBJEKTA	48
8 IZMERA NOVEGA STANJA ZEMLJIŠČA	50
9 TEHNIČNI PREGLED IN UPORABNO DOVOLJENJE	51
9.1 Tehnični pregled	51
9.2 Uporabno dovoljenje	51
10 IZDELAVA ELABORATA ZEMLJIŠKOKATASTRSKE MERITVE IN ELABORATA ETAŽNE LASTNINE	52
10.1 Izdelava elaborata zemljiškokatastrske meritve	52
10.1.1 Parcelacija	53
10.1.2 Ureditev meja pred parcelacijo	53
10.1.3 Preizkus zahteve	55
10.2 Izdelava elaborata etažne lastnine	56
11 VPIS V URADNE EVIDENCE	58
12 ZAKLJUČEK	84
LITERATURA	85

PRILOGE

Priloga 1: Fotografija šestih stanovanjskih objektov

Priloga 2: Izsek iz dolgoročnega plana občine – Pregledni katastrski načrt (PKN)

Priloga 3: Izsek iz dolgoročnega plana občine – Temeljni topografski načrt (TTN)

Priloga 4: Gradbene parcele z elementi zakoličbe

Priloga 5: Zapisnik o zakoličenju objekta

Priloga 6: Geodetski načrt novega stanja zemljišča

Priloga 7: Elaborat zemljiškokatastrske meritve

Priloga 8: Elaborat za vpis podatkov v kataster stavb

1 UVOD – OPREDELITEV PROBLEMA

Bistvene lastnosti objektov so tudi skladnost s prostorskimi akti, zanesljivost in evidentiranost, kar predpisuje 13. člen Zakona o graditvi objektov. Zagotavljanje skladnosti s prostorskimi akti, zanesljivosti in evidentiranosti objektov je v javnem interesu, zato je treba objekte projektirati, zgraditi oziroma rekonstruirati na način, da bo zadoščeno tem pogojem. Skladnost objektov s prostorskimi akti (ZGO-1, 14. člen) se zagotavlja s projektiranjem, v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, z gradnjo oziroma izvajanjem del, v postopku izdaje uporabnih dovoljenj ter z uporabo objektov oziroma prostorov v njih.

Zanesljivost objektov (ZGO-1, 15. člen) se zagotavlja s projektiranjem, v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, z gradnjo oziroma izvajanjem del, v postopku izdaje uporabnih dovoljenj ter z vzdrževanjem objektov. Objekte je treba projektirati in zgraditi s takšnimi gradbenimi materiali in na način, da bo objekt zanesljiv kot celota.

Evidentiranost objektov (ZGO-1, 16. člen) se zagotavlja v postopku izdaje gradbenih in uporabnih dovoljenj ter z vpisovanjem zgrajenih objektov v uradne evidence. Zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti in je zanje predpisano gradbeno dovoljenje, se evidentirajo v zemljiškem katastru. Stavbe, za katere je predpisano gradbeno dovoljenje se evidentirajo v katastru stavb.

ZGO-1 prav tako predpisuje pogoje za začetek gradnje, pogoje za začetek uporabe in pogoje glede evidentiranosti objektov.

Gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja (ZGO-1, 3. člen)

Investitor lahko na lastno odgovornost prične z gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

Za gradnjo enostavnega objekta gradbeno dovoljenje ni potrebno, če investitor pred začetkom gradnje pridobi lokacijsko informacijo iz katere izhaja, da je takšna gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom in če je njegova velikost, način gradnje in rabe ter odmik od meje sosednjih zemljišč v skladu s pravilnikom, ki ga določi pristojni minister.

Pogoj za začetek uporabe objekta (ZGO-1, 5. člen), ki je bil zgrajen ali rekonstruiran na podlagi gradbenega dovoljenja, ali se mu je na podlagi gradbenega dovoljenja spremenila namembnost je uporabno dovoljenje.

Uporabno dovoljenje ni potrebno za objekte oziroma prostore, katerim se je spremenila namembnost na podlagi gradbenega dovoljenja, pri čemer ni bilo posegov v skupne prostore in se zunanji izgled objekta ni spremenil. Objekt se lahko začne uporabljati tudi na podlagi odločbe o dovolitvi poskusnega obratovanja.

V zvezi s postopkom pridobitve gradbenega dovoljenja predpisuje ZGO-1 med drugim tudi vsebino zahteve (ZGO-1, 54. člen) za izdajo gradbenega dovoljenja, ki mora vsebovati osnovne podatke o nameravanem objektu in pripadajočimi zemljišči: katastrska občina, parcelna številka, podatke o vrsti objekta glede na namen.

Zahtevi mora biti priložen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami, druge listine, če tako določa zakon in dokazilo o pravici graditi.

Dokazilo o pravici graditi po 56. členu ZGO-1 je lahko izpisek iz zemljiške knjige, ki dokazuje, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kako drugo stvarno ali obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo na taki nepremičnini; lahko je notarsko overjen predlog za vpis nepremičnine v zemljiško knjigo ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Dokazilo o pravici graditi na določeni nepremičnini obsega pridobivanje lastninskih ali katere druge stvarne ali obligacijske pravice, torej je treba poznati velikost parcel in njihove meje v naravi. Tu nastopi geodet, da po podatkih zemljiškega katastra uredi meje parcel in izvede parcelacijo v kolikor parcelna struktura ne ustreza potrebam gradnje. Pomembno je določiti obod parcel, jih označiti z mejnimi znamenji in s tem seznaniti investitorja, lastnike in mejaše zemljišča. V ta namen se pripravi mejna obravnava, na katero so vabljeni vsi prizadeti, da jih seznanimo s potekom meje in da tudi sami podajo svojo izjavo glede strinjanja z mejo.

Priloga k zahtevi za pridobitev gradbenega dovoljenja je tudi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju PGD). PGD je sestavljen iz obveznega in posebnega dela PGD.

Obvezni del je enak tako za objekte na območju, ki se ureja s prostorskim redom, kot tudi za objekte na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, posebni del PGD pa se razlikuje glede na način urejanja območja.

Ločimo posebni del PGD za objekte na območju, ki se ureja s prostorskim redom in posebni del PGD za objekte na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom.

Posebni del PGD mora vsebovati med drugim tudi geodetski načrt obstoječega stanja zemljišča in načrt gradbene parcele. Geodetski načrt služi za nadaljnje projektiranje objektov in njegovega priključevanja na javno infrastrukturo.

Na geodetskem načrtu obstoječega stanja mora biti prikazan teren z vrisanimi mejami parcel iz zemljiškega katastra in sosednji objekti v radiu najmanj 25 metrov od predvidene gradnje. Prikazani morajo biti komunalni vodi in priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo, vključno s prikazom dovoza na javno pot, vrsta rabe in višinski prikaz detajlnih točk.

Za posamezno gradbeno parcelo, na kateri bo stal objekt, mora geodetsko podjetje izvesti parcelacijo in izdelati elaborat parcelacije, ki ga preda pooblaščenim osebam na Geodetsko upravo. Ta pregleda formalno pravilnost elaborata in prejem ter pravilnost potrdi v kontrolnem listu elaborata.

Načrt gradbene parcele vsebuje elemente za zakoličenje objektov.

Pred začetkom gradnje novega objekta, za katerega je z ZGO-1 predpisano gradbeno dovoljenje, mora izvajalec poskrbeti za zakoličenje objekta (ZGO-1, 80. člen) v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju.

Zakon o graditvi objektov (ZGO-1), se glede pridobivanja gradbenega dovoljenja razlikuje od prejšnjega zakona. Po starem zakonu je za graditev objektov in druge posege v prostor potrebno investitorju upravno dovoljenje (gradbeno in lokacijsko dovoljenje), ki ga izda upravni organ oziroma Upravna enota Republike Slovenije. Upravni postopek je po tem zakonu možno voditi tudi združeno, to je, da se naenkrat vloži projekte za izdajo enotnega dovoljenja za gradnjo. To pomeni, da se naenkrat vloži projekte za lokacijsko in gradbeno dovoljenje in upravna enota vodi namesto dveh le en postopek.

Z ZGO-1, ki je v veljavi od 1.1. 2003, je za graditev objektov potrebno samo enotno gradbeno dovoljenje in ne tudi lokacijsko, kot v prejšnji zakonodaji. Gradbeno dovoljenje po ZGO-1 sicer združuje obe vsebini starega zakona.

Vsebine, ki jih predpisuje projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) so med drugim tudi podatek o parceli (zemljiškooknjižni izpisek), idejni projekt in geodetski posnetek obstoječega stanja.

Geodetska dejavnost so geodetske meritve in opazovanja, kartiranje in druga dela in postopki, ki so potrebni za evidentiranje podatkov o nepremičninah in prostoru, za razmejevanje nepremičnin in za tehnične namene.

Geodetski načrt izdelata geodet pred in po posegu v prostor. Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu in po kartografskih pravilih.

Pravilnik o geodetskih načrtih določa vsebino geodetskih načrtov, način izdelave, uporabo in podrobnejšo vsebino.

Postopek pridobivanja prostorskih podatkov se prične na konkretnem zemljišču in z ustreznimi merilnimi inštrumenti.

Podatke za zakoličenje objekta geodet pridobi iz načrta gradbenih parcel z elementi zakoličenja. Upoštevati mora predpisane odmike od meja sosednjih parcel in razdalje med objekti, ki se bodo gradili.

Zakoličenje je prenos tlorisa zunanjšega oboda načrtovanega objekta v naravo znotraj gradbene parcele in se opravi pred začetkom gradnje. Zakoličenje objekta se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju in se izvede kot geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti. Zakoličenje opravi geodet.

Uporabno dovoljenje izda upravna enota na podlagi izjave, da je predmetni objekt v skladu z gradbenim dovoljenjem. Med drugimi obveznimi sestavinami zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja je tudi geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji. Zanj so predpisane sestavine, ki so enake geodetskemu načrtu obstoječega stanja zemljišča pred posegom v prostor.

Prav tako kot izdaja gradbenega dovoljenja, ki je bilo v postopku izdaje pred letom 2003, se tudi uporabno dovoljenje izda po določbah do takrat veljavnega zakona.

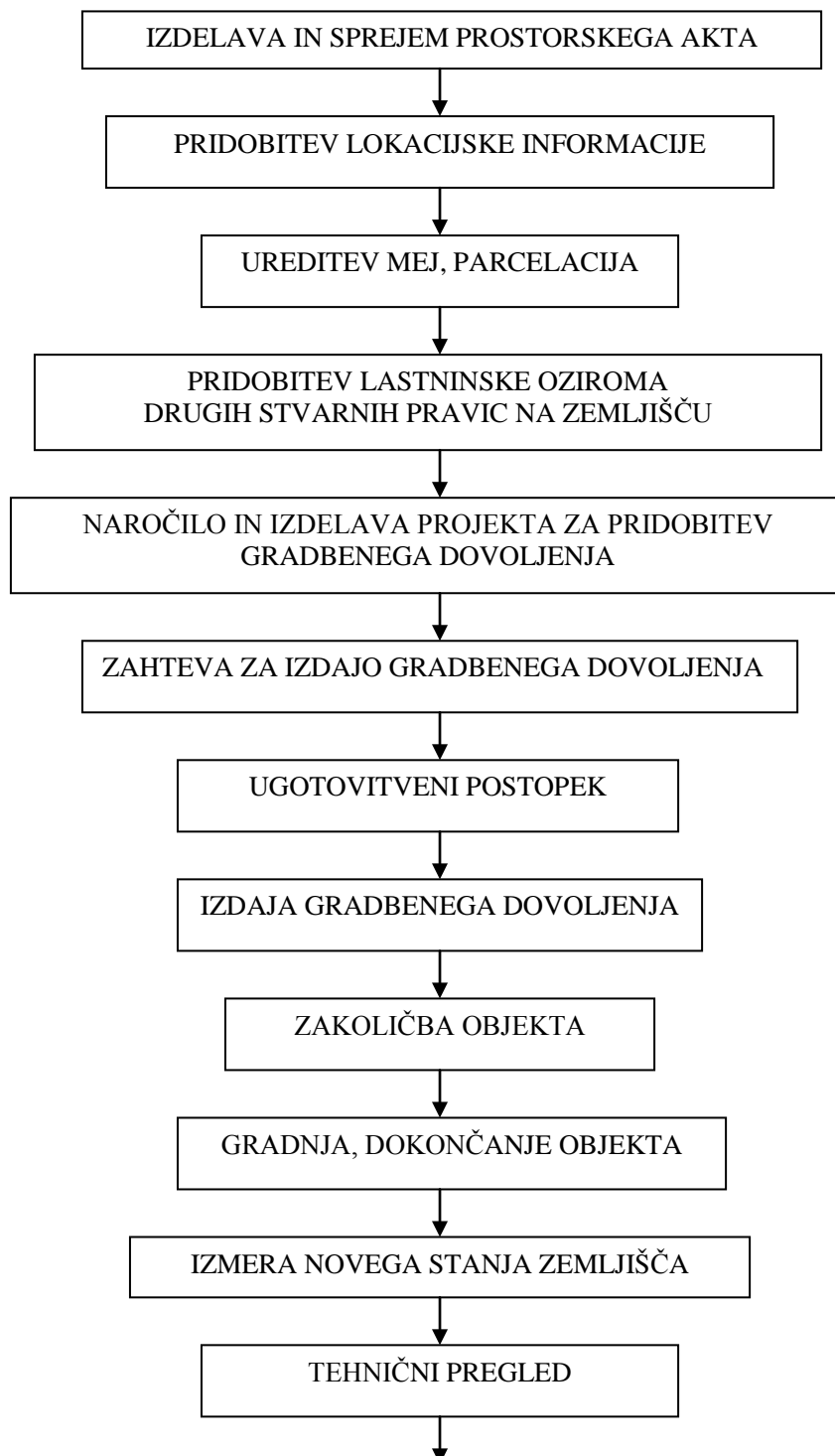
Po končani gradnji je treba objekte evidentirati v uradnih evidencah. Novo stanje zemljišča se evidentira v zemljiškem katastru, novozgrajeni objekti pa v katastru stavb. Tudi ta del aktivnosti pri gradnji objektov izvede geodetsko podjetje.

Geodetska uprava izvede vse pravnomočne upravne akte v ustreznih bazah in načrtih v evidencah zemljiškega katastra in v katastru stavb. Za vpis v kataster stavb je na podlagi

Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE) veljaven pravilnik o vpisih v kataster stavb. Pravilnik ureja vpise o stavbah in o delih stavb v kataster stavb ter vsebino in obliko obrazcev za vzpostavitev in vzdrževanje katastra stavb.

V vseh navedenih aktivnostih, dokumentih; projektni dokumentaciji, izvajanju del in izdelavi zapisnikov pri gradnji objektov ima svojo vlogo tudi geodezija kot del uprave in kot del stroke.

1.1 Shema prehoda od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču



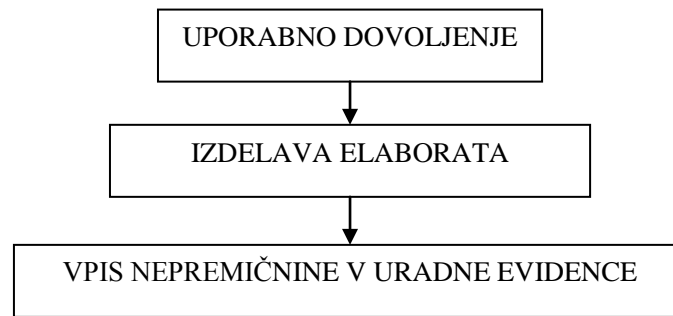


Diagram ponazarja pot od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču po Zakonu o graditvi objektov ter Zakonu o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot. Prikazan je vrstni red pridobivanja dovoljenj od izdelanega in sprejetega prostorskega akta, do dokončane gradnje objekta in vpisa v uradne evidence.

2 NAMEN IN CILJ

Namen in cilj diplomske naloge je prikazati vlogo geodeta ter geodezije kot stroke in dela državne uprave pri postopku pridobivanja dovoljenj za gradnjo, zakoličenja objekta, postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja ter pri postopku evidentiranja objektov.

S tem v zvezi sem v diplomski nalogi posebej prikazala vlogo geodeta in geodezije pri dokazovanju pravice razpolaganja z zemljiščem, pri načrtu obstoječega stanja terena, pri načrtu gradbenih parcel, izmeri novega stanja zemljišča in evidentiranost objekta.

Našteti postopki bodo konkretno prikazani pri gradnji šestih stolpičev na območju, za katerega so bili sprejeti prostorsko ureditveni pogoji za del planske celote z oznako M8.

Območje M8 omejujejo na severu železnica, Ljubljana na vzhodu, Papirnica Vevče na jugu in na zahodu avtocesta.

Za to območje je dovoljena individualna stanovanjska gradnja, oziroma gradnja objektov z več stanovanji, pri čemer mora biti gradbena parcela dovolj velika za zagotavljanje parkirnih mest, zelenih površin, otroških igrišč...

3 METODA DELA

V veliko pomoč in podporo pri raziskovanju nalog geodeta in geodezije pri gradnji objektov so mi bili zakoni in podzakonski predpisi: Zakon o graditvi objektov (ZGO in ZGO-1), Zakon o urejanju prostora, Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, Stvarnopravni zakonik, Zakon o zemljiški knjigi, Zakon o upravnem postopku, Zakon o geodetski delavnosti, Zakon o stavnih zemljiščih ter Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot.

Zemljišče, kjer poteka gradnja šestih stolpičev, leži na območju MS 8 Polje – Vevče – Kašelj, za katerega je bil sprejet Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000. Glede na to, da se je projektna dokumentacija za gradnjo stolpičev začela izdelovati leta 1999, je bila izdelana po prejšnji zakonodaji. Izdelana je bila lokacijska dokumentacija v skladu z določbami veljavnega prostorskega izvedbenega akta – po odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za to območje.

V diplomski nalogi je prikazana vrsta geodetskih aktivnosti v različnih fazah postopka za izdajo gradbenih, uporabnih in lokacijskih dovoljenj, pri geodetskih načrtih, pri postopku ureditve meje, parcelacije, zakoličevanja objektov in pri evidentiranosti objektov.

Zakoličenje objektov je opravilo podjetje, ki izpolnjuje pogoje za izvajanje geodetskih storitev po zakonu o geodetski dejavnosti. Zakoličenje so izvedli na podlagi načrta gradbenih parcel z elementi za zakoličenje objektov.

V postopek sem se vključila na mestu, ko je bilo potrebno zgrajene objekte evidentirati v zemljiškem katastru in v katastru stavb.

Za evidentiranost objekta v katastru stavb so potrebni terenski podatki, ki sem jih pridobila na terenu z geodetskimi meritvami in na Geodetski upravi. Geodetske meritve sem opravila z elektronskim razdaljemerom Laica TC 600 na način, ki mi je omogočil ugotoviti dejansko pozicijo objektov v Gauss-Krugerjevem koordinatnem sistemu.

Na terenu pridobljene podatke sem računalniško obdelala s programi GEO 10, AutoCad 2005 LT in Word.

S podatki iz terena in s podatki iz Geodetske uprave Republike Slovenije sem izdelala skupni elaborat za ureditev meje, parcelacijo in vris objektov v kataster.

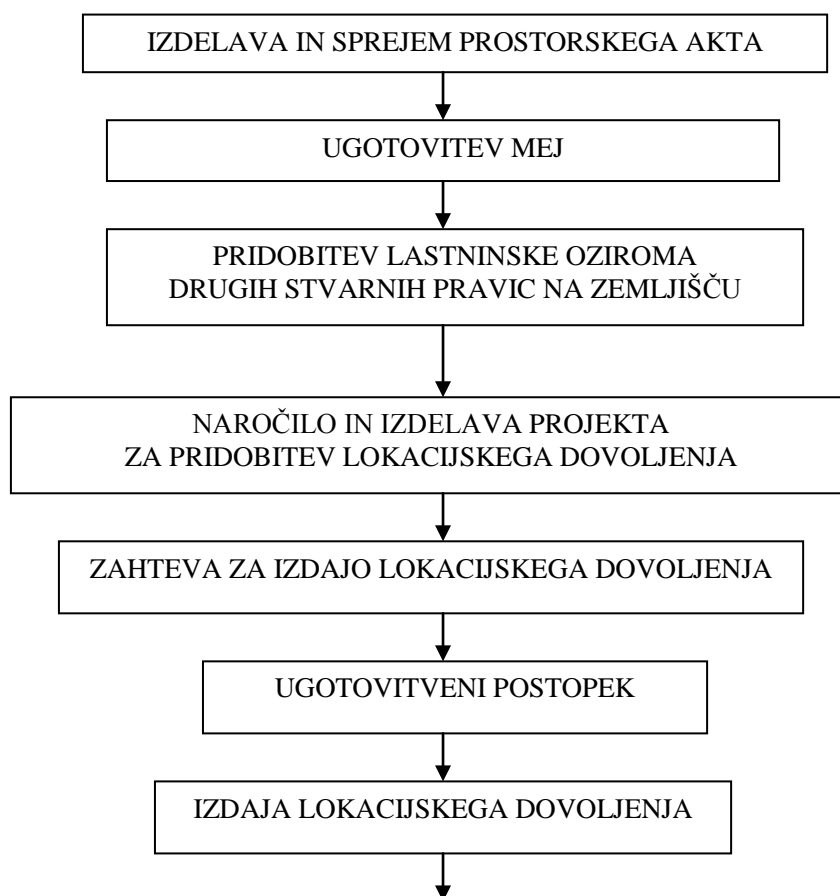
Za ureditev meje in za parcelacijo sem pripravila mejno obravnavo, na katero so bili povabljeni lastnik zemljišča, ki se je parceliral in vsi mejaši.

Objektom sem določila vrsto rabe, izračunala površino in vsakemu določila svojo parcelno številko. Parcelna številka objekta je tudi osnova za vpis v kataster stavb, ki je potekal hkrati z vrisom v zemljiški kataster.

Za vpis objektov v kataster stavb je bil izdelan načrt etažne lastnine po posameznih objektih. Podatki o skupni rabi in o posameznih stanovanjih se delno pridobijo na terenu, delno pa iz projektne dokumentacije.

Do tehničnega pregleda objekta in parcelacije je treba pripraviti še posnetek novega stanja zemljišča. Geodet je pripravil geodetski načrt tako, da je s pomočjo geodetskih inštrumentov in podatkov državne trigonometrične mreže predstavil zemljišče v Gauss-Krugerjevem sistemu in z absolutnimi višinami. Vrisati je moral komunalno infrastrukturo, objekte in kulturne značilnosti.

3.1 Shema prehoda od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču v primeru gradnje stolpičev



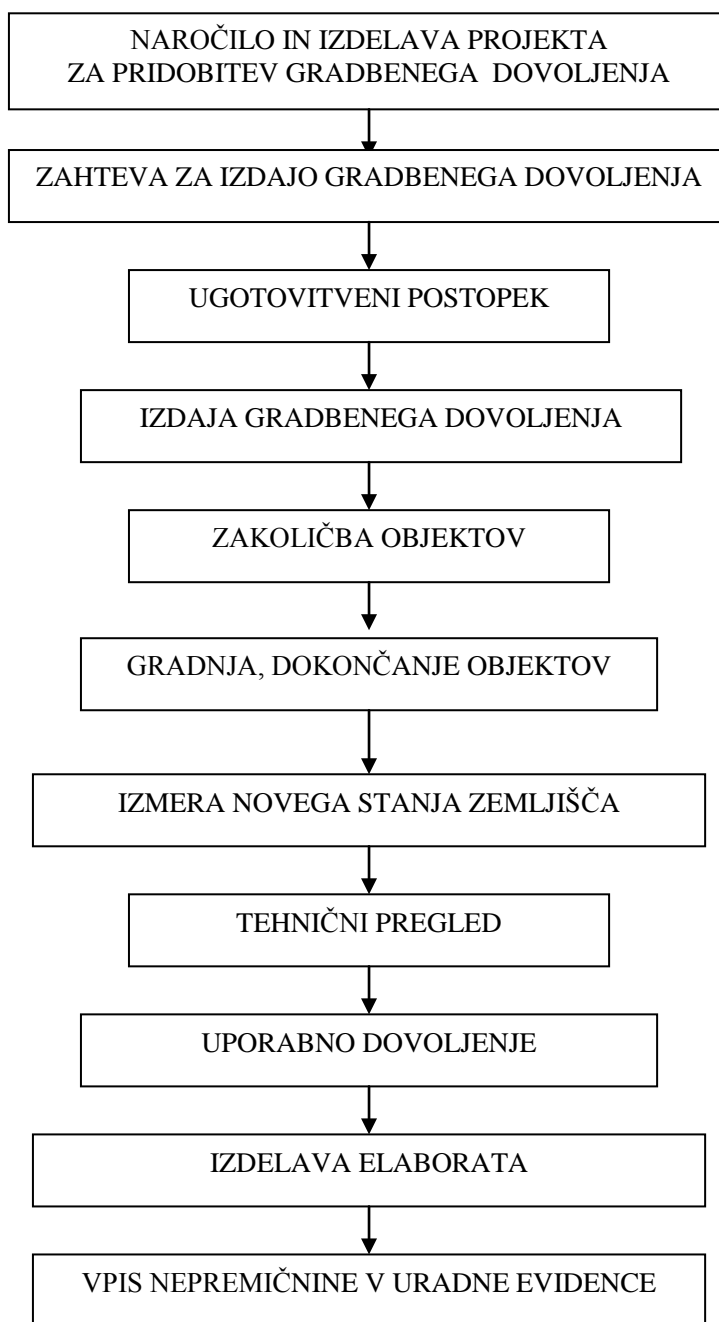


Diagram ponazarja pot od nezazidanega k zazidanemu stavbnemu zemljišču po zakonodaji, ki je veljala v času pridobivanja ustreznih dovoljenj v primeru gradnje šestih stanovanjskih stolpičev v katastrski občini Slape.

Gradnja objektov se je začela v času, ko je veljal stari Zakon o graditvi objektov (ZGO), zato je postopek pridobivanja dovoljenj potekal po tej zakonodaji. Vpis v uradne evidence pa se je izvedel po sedaj veljavni zakonodaji (ZENDMPE).

4 INVESTICIJSKA NAMERA TER PRIKAZ OSNOVNIH ZNAČILNOSTI OBJEKTOV IN NJIHOVE UMESTITVE V PROSTOR

Nameravan poseg obsega gradnjo šestih stanovanjskih objektov – nadomestna gradnja, odstranitev obstoječih objektov, prometna ureditev, zunanja ureditev, komunalna ureditev in gradnja garaže. Investitor je Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarstvo; stanovanjski sklad ljubljanskih občin, Zarnikova 3, Ljubljana.

Vsi podatki, ki se nanašajo na zgoraj naštete faze pri gradnji objektov so zbrani v lokacijski dokumentaciji, ki jo je po naročilu Mestne občine Ljubljana izdelalo projektivno podjetje, ki se ukvarja z arhitekturo in urbanizmom. Datum izdelave lokacijske dokumentacije je februar 2000, številka projekta je GL453. Osnovne značilnosti objektov so sestavni del tekstualnega dela lokacijske dokumentacije in so opisane v poglavju: Obrazložitev nameravanega posega.

4.1 Stanje lokacije pred nameravanim posegom

Parcele 704/1, 704/2, 705 in 1862 v katastrski občini Slape, na katerih je potekala gradnja šestih stanovanjskih objektov ležijo ob podaljšku Rjave ceste proti vzhodu. Na severni strani meji na območje železnice. Okoliška zemljišča so na zahodni strani pozidana z individualno stanovanjsko gradnjo, na vzhodni in južni strani pa so nepozidana. Zemljišče na vzhodni strani je nezazidljivo. Na obravnavanem zemljišču se nahajajo objekti, v katerih so urejena substandardna stanovanja ter nekaj pomožnih objektov. Teren je raven. Zemljišče je dostopno iz obstoječe dovozne ceste, ki poteka v podaljšku Rjave ceste.

Zemljišče je delno komunalno opremljeno. Komunalne naprave, na katere bo priključen objekt so v naselju zgrajene in potekajo po obodnih ulicah. Za nameravano gradnjo je potrebno zagotoviti priključek pitne vode, odvajanje odpadnih in meteornih voda, zagotoviti priključek za elektriko in oskrbo s plinom.

4.2 Obrazložitev nameravanega posega

Stanovanjski objekti bodo postavljeni v dva niza v osrednjem delu razpoložljivega zemljišča v stanovanjskem kompleksu Polje MS 8/3 v Ljubljani. Na severnem delu so predvidena

parkirišča oziroma garaža, med obema nizoma stolpičev pa zelenice in otroško igrišče. V vseh šestih objektih skupaj je predvidenih 78 stanovanjskih enot.

Tlorisna oblika posameznega objekta bo pravokotne oblike, dimenzije objekta bodo 17 x 14 metrov, z zunanjim stopniščem dimenzij 3 x 7 metrov. Odmik od dostopne ceste na zahodni strani bo minimalno 6,5 metrov. Objekti bodo sestavljeni iz kleti, pritličja, dveh nadstropij in mansarde. Kota pritličja je 282,20 metrov. Višina kapi bo maksimalno 13,6 metrov. Streha bo enokapnica. Bruto etažna površina bo 1302m². V objektu je predvidena ureditev 13 stanovanj. V kleti so predvideni pomožni prostori, stanovanja pa v pritličju, dveh nadstropjih in v mansardi.

4.3 Prometna ureditev

Priključek na javno prometno površino in dostop za intervencijska vozila bo preko dovozne ceste, ki se rekonstruira. Predviden prečni profil dovozne ceste bo 5,0 metrov z enostranskim hodnikom za pešce, širine 1,5 metra. Preureditev dostopne ceste je predvidena v dolžini 120 metrov. Za interventne dostope do objektov je predvidena ureditev urgentnih poti.

Parkiranje bo urejeno na severnem delu zemljišča. Odvodnjavanje iz parkirnih in dovoznih površin bo urejeno preko lovilca maščob v ponikovalnice. Odvodnjavanje iz streh in čistih tlakovanih površin se izvede v ponikovalnice.

4.4 Zunanja ureditev

Zunanja ureditev obsega vse nepozidane površine na parceli in sicer v naslednjih sklopih: ureditev prometnih površin in parkirišča z asfaltiranjem, ustrezno omejitvijo z robniki ter oprema s talno signalizacijo; parkirišča bodo zasajena z grmovnicami, ureditev utrjenih površin namenjenih pešcem na vstopnih ploščadih v objekte in hodnikih za pešce, ki bodo tlakovane s trajnimi materiali ter opremljen z zelenicami, drevjem ter ustrezno urbano opremo, osvetlitev zunanjih površin, ki bo izvedena z ustrezno razsvetljavo. Razsvetlitev in oblikovanje razsvetljave bo prilagojeno siceršnji ureditvi zunanjih površin.

4.5 Komunalna in energetska ureditev

Odpadna voda iz objektov bo potekala preko hišnih priključkov na predvideni kanal, ki poteka po dovozni cesti, ta pa se priključuje na kanal, ki poteka po podaljšku Zadobrovske ceste.

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno vodo je potrebna dograditev sekundarnega vodovoda, ki bo potekal po dovozni cesti ter okoli objektov. Na omenjeni sekundarni vod se povežejo hišni priključki z vodomernimi urami.

Za požarno varnost je predvidena postavitvev treh nadzemnih hidrantov.

Ogrevanje objektov ter priprava sanitarne vode je predvidena s priključkom na plinsko omrežje. Objekti se bodo priključili na obstoječi plinovod.

Predvidena priključna moč na električno omrežje za šest stanovanjskih objektov je 160kW.

Obravnavani objekt se bodo priključevali na telefonsko omrežje iz ATC Polje.

Zbirna in odjemna mesta komunalnih odpadkov so predvidena ob dovozni cesti. Prostor, kjer bodo nameščene posode za odpadke bodo pokriti in ograjeni.

Priloga 1: Fotografija šestih stanovanjskih objektov



5 UREJANJE PROSTORA NA NIVOJU LOKALNIH SKUPNOSTI

Zakon o urejanju prostora celovito ureja področje, ki je bilo do njegovega sprejema regulirano s tremi zakoni, sprejetimi v letu 1984: Zakon o urejanju prostora, Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor in Zakon o stavbnih zemljiščih.

Glede na to, da je bilo gradbeno dovoljenje izdano na podlagi pravnomočnega lokacijskega dovoljenja z dne 13.4. 2001, podaljšano 11.3.2002 in dopolnjeno dne 21.5. 2002, bom predstavila obe zakonodaji.

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor pojmuje urejanje naselij kot urbanistično načrtovanje graditve, širitve in prenove naselij, določanje pogojev za prenos načrtovanih objektov in naprav v prostoru ter urbanistični nadzor nad njihovim izvajanjem.

Urejanje drugih posegov v prostor je urbanistično načrtovanje infrastrukturnih objektov in naprav ter drugih trajnih sprememb prostora zunaj ureditvenih območij naselij, določanje pogojev za prenos načrtovanih posegov v prostor ter urbanistični nadzor nad njihovim izvajanjem (1.člen ZUN).

Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) ureja prostorsko načrtovanje in uveljavljanje prostorskih ukrepov za izvajanje načrtovanih prostorskih ureditev, zagotavljanje opremljanja zemljišč za gradnjo ter vodenje sistema zbirk prostorskih podatkov. Ta zakon določa tudi pogoje za opravljanje dejavnosti prostorskega načrtovanja in določa prekrške v zvezi z urejanjem prostora in opravljanjem dejavnosti prostorskega načrtovanja (1.člen ZUreP-1).

Investitor je po prejšnjem zakonu o graditvi objektov predložil vso projektno dokumentacijo z vsemi načrti in soglasji prizadetih organov, ki so bili potrebni za predmetno gradnjo. Po 191. členu ZGO-1 se postopki za izdajo gradbenih dovoljenj, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona in temeljijo v lokacijskih dovoljenjih, izdanih v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) končajo po določenih takrat veljavnega zakona o graditvi objektov.

Postopek pridobivanja dovoljenja za gradnjo se je začel v času, ko je bil v veljavi ZUN in ZGO in po takratni zakonodaji sta bili potrebni dve dovoljenji: lokacijsko in gradbeno.

Izdelati je bilo potrebno lokacijsko dokumentacijo, ki ji je sledilo lokacijsko dovoljenje in šele potem gradbeno dovoljenje.

Po letu 2003, ko stopita v veljavo ZUreP-1 in ZGO-1 in nadomestita ZUN in ZGO pa je dovoljenje za gradnjo eno. Vsebina je enaka v obeh primerih, le da lokacijsko dokumentacijo po vsebini nadomesti posebni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.1 Prostorske sestavine srednjeročnih in dolgoročnih družbenih planov

Urejanje prostora ter varstvo dobrin splošnega pomena in okolja z dolgoročnim planom RS za obdobje od leta 1986 do leta 2000 prvič izrecno in v celoti vključuje v strategijo razvoja bistveno, pa tudi specifično sestavino, ki ureja enega temeljnih odnosov, to je odnos človeka oziroma družbe do narave oziroma fizičnega okolja. Zaradi nepopravljivosti mnogih posegov v prostorske strukture, naravne in grajene, in zaradi njihovih dolgoročnih posledic bodo morale biti usmeritve na tem področju med osnovnimi vodili dolgoročnega razvoja za republiko in zlasti za občine, ki so s svojimi odločitvami odgovorne po ustavi in sistemu planiranja za smotrnost največjega števila posegov v prostor. Republika skupaj s samoupravnimi skupnostmi in organizacijami s tem planom zagotavlja skupne okvire in oblikuje prostorske sestavine pomembne za usklajeno planiranje v vseh občinah, da jih kot temeljne usmeritve in globalno zasnovo opredelijo v svojih dolgoročnih planih in konkretno določijo v srednjeročnih planih.

Skupna izhodišča in usmeritve dolgoročnega plana so republiki in občinam pa tudi vsem nosilcem planiranja osnova za dogovarjanje in usklajevanje v naslednjih srednjeročnih obdobjih.

Zasnova in strategija urejanja prostora, poselitve, varstvo dobrin splošnega pomena in okolja je opisana v ciljih dolgoročnih prostorskih planih RS in določa usmerjanje poselitve, skupne elemente organizacije dejavnosti v prostoru, rabo prostora in krajinsko preobrazbo, urejanje in varstvo okolja, usmeritve za usklajevanje navzkrižnih interesov v prostoru in globalno zasnovu razvoja v prostoru.

Razvoj v prostoru se mora usmerjati tako, da bo raba zemljišč usklajena s potrebami razvoja dejavnosti, ki so odvisne od naravnih pogojev. V skladu z usmeritvami dolgoročnega plana se za vsa zemljišča določi namenska raba. V tem okviru bo imelo prednost izboljšanje in varovanje kvalitetnih zemljišč za kmetijsko proizvodnjo in varovanje naravnih virov ter naravne in kulturne dediščine. Občine bodo na podlagi obveznih izhodišč iz dolgoročnega plana RS in bilanc namenske rabe zemljišč, sprejete v svojih družbenih planih, zavarovale območja vodnih virov, rudnin, varovanih gozdov, kmetijskih zemljišč, trajno namenjenih

kmetijskih proizvodnji, naravne in kulturne dediščine, območja za prometno in energetska infrastrukturo ter območja stavbnih zemljišč.

5.2 Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (1984)

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) je bil sprejet leta 1984 skupaj z Zakonom o stavbnih zemljiščih in Zakonom o graditvi objektov. ZUN je bil v veljavi do 1.1.2003, ko je začel veljati Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1).

Na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor se pripravijo prostorski izvedbeni akti.

5.2.1 Prostorski izvedbeni akti

Prostorski izvedbeni akti so po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor prostorski ureditveni pogoji (25., 26. člen ZUN), in prostorski izvedbeni načrti (27., 33. člen ZUN).

S prostorskimi izvedbenimi akti se ob upoštevanju usmeritev dolgoročnega plana podrobneje obdelajo v srednjeročnem družbenem planu družbenopolitične skupnosti sprejete odločitve o graditvi, širitvi in prenovi naselij ter drugih posegih v prostor.

Prostorski izvedbeni akti se pripravljajo na podlagi o naravnih lastnosti prostora in o obstoječi in predvideni rabi prostora ter ob upoštevanju strokovnih podlag, ki so bile pripravljene za dolgoročni in srednjeročni družbeni plan ter posebnih strokovnih podlag, ki so določene v programu priprave prostorskih izvedbenih aktov.

S posebnimi strokovnimi podlagami se podrobneje razčlenijo naravne lastnosti in ustvarjene razmere na območju, za katero se pripravlja prostorski izvedbeni akt, ugotovijo vplivi predvidenih prostorskih ureditev na okolje ter možnosti za realizacijo odločitev, sprejetih v srednjeročnih planih (23.člen ZUN).

V programu priprave prostorskih izvedbenih aktov so navedeni organi, organizacije oziroma skupnosti, od katerih je treba pridobiti soglasje k osnutkom prostorskih izvedbenih aktov. Organi, organizacije oziroma skupnosti, ki dajejo soglasja k osnutkom prostorskih izvedbenih aktov določijo pred začetkom priprave prostorskih izvedbenih aktov pogoje, ki jih mora pripravljalec prostorskega izvedbenega akta upoštevati pri njegovi pripravi (35.člen ZUN).

5.2.1.1 Prostorski ureditveni pogoji

Območja občine, za katere ni predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov, ter območja, za katera je predvidena izdelava prostorskih izvedbenih načrtov, pa ti načrti še ne bodo sprejeti v tekočem planskem obdobju, se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji. Prostorski ureditveni pogoji se prijavijo za posamezno prostorsko in funkcionalno zaokroženo območje izven ureditvenih območij naselij, za ureditveno območje naselja ali za posamezno funkcionalno zaokroženo območje v naselju (25.člen ZUN).

S prostorskimi ureditvenimi pogoji se ob upoštevanju strokovnih podlag podrobneje določajo urbanistični, oblikovalski in drugi pogoji za posege v prostor ter ukrepi za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja, zlasti pa: merila in pogoji za graditev ali prenovo objektov in naprav glede na njihovo lego, funkcijo, velikost in oblikovanje, merila in pogoji za izvajanje drugih posegov, ki trajno spreminjajo prostor, merila in pogoji za določanje gradbenih parcel, merila in pogoji za komunalno urejanje stavbnih zemljišč, merila in pogoji za ohranjanje in razvijanje naravnih in z delom pridobljenih vrednot človekovega okolja, druga merila in pogoji za usklajevanje različnih interesov pri gradnji objektov ali naprav oziroma pri drugih posegih v prostor. Prostorski ureditveni pogoji so podlaga za pripravo lokacijske dokumentacije za posamezen objekt ali drug poseg v prostor na območju, ki ga urejajo.

5.2.1.2 Prostorski izvedbeni načrti

S prostorskimi izvedbenimi načrti se urejajo območja, ki so s srednjeročnim planom predvidena za graditev, širitev ali prenovo naselij ter za izvajanje drugih posegov v prostor.

Prostorski izvedbeni načrti so: zazidalni načrti za nova naselja ali za posamezna območja znotraj ureditvenih območij naselij ter za turistična in industrijska območja zunaj ureditvenih območij naselij, ureditveni načrti za prenavo, dopolnilno gradnjo in komunalno asanacijo v ureditvenih območjih naselij in v drugih poselitvenih območjih, za urejanje zelenih in rekreacijskih površin ter za urejanje drugih posegov v prostor, ki niso graditev, lokacijski načrti za posamezne infrastrukturne objekte in naprave.

Prostorske izvedbene načrte sicer nadomeščajo lokacijski načrti v aktualnem zakonu ZUreP-1. Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) ohranja nekatere bistvene ureditve iz zakonov, ki so bili pred njegovim sprejetjem v veljavi (Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o graditvi objektov), s tem da jih posodobi, prilagodi sedanji ustavni ureditvi ter jih nadgradi. Glavni namen zakona je podrobnejša pravna ureditev področja, ki obsega prostorsko načrtovanje, ukrepe za omogočanje realizacije prostorskih ureditev, opremljanje zemljišč za gradnjo, reguliranje dejavnosti prostorskega načrtovanja ter vzpostavitev prostorskega informacijskega sistema.

5.3 Zakon o urejanju prostora (2003)

Zakon o urejanju prostora določa predvsem sistem prostorskih aktov, priznanja in uveljavljanja tržnih instrumentov na področju prostorskega urejanja in nove vloge lokalnih skupnosti pri urejanju prostora. Najpomembnejši instrument urejanja prostora ter mesto usklajevanja različnih interesov v prostoru so prostorski akti.

Zakon jasno postavlja ločnico med strateškimi in izvedbenimi prostorskimi akti. Strateški prostorski akti države in občin (strategija prostorskega razvoja Slovenije in strategija prostorskega razvoja občine) so strukturni, usmerjevalni dokumenti, z jasno določenimi cilji prostorskega razvoja, ki nimajo neposrednega vpliva na posameznika. Izvedbeni prostorski akti pa določajo normativne pogoje za rabo zemljišč in gradnjo objektov in so podlaga za izdelavo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po predpisih, ki urejajo graditev objektov, zato neposredno zadevajo interese posameznika.

Zakon zagotavlja večje soodločanje javnosti pri urejanju prostora in transparentnost postopkov priprave in sprejemanja prostorskih aktov s tem, da poleg že uveljavljenih javnih razgrnitev in javnih obravnav prostorskih aktov uvaja prostorsko konferenco, v okviru katere se prebivalstvo obvesti o pripravi prostorskih aktov.

Zaradi učinkovitejše realizacije načrtovanih prostorskih ureditev zakon uvaja prostorske instrumente, ki zmanjšujejo škodo in neutemeljene dobičke lastnikov nepremičnin. Med te ukrepe sodijo predkupna pravica občine, razlastitev in omejitev lastninske pravice, uvedba komasacije in ukrepov pri prenovi ter začasni ukrepi za zavarovanje urejanja prostora.

Investitor lahko sodeluje pri pripravi konkretnega prostorskega akta (lokacijskega načrta), zato se bodo možnosti za uspešno realizacijo investicijske namere povečala. Uvedba lokacijske informacije, ki jo kot potrdilo o namenski rabi prostora ter o lokacijskih in drugih pogojih, ki jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti, vsakomur na zahtevo izda pristojni upravni organi občine pa bo zmanjšala tveganje investitorja pri odločitvi za investicijo saj bo občina odgovarjala za škodo povzročeno zaradi neresnične lokacijske informacije.

V naslednjih poglavjih bodo opisani posamezni prostorski akti in njihov pomen za gradnjo objektov na nivoju lokalnih skupnosti.

5.3.1 Strategija prostorskega razvoja

Strategija prostorskega razvoja občine določa usmeritve za razvoj dejavnosti v prostoru in njegove rabe tako, da so zagotovljeni pogoji za vzdržen in usklajen razvoj na območju občine. Strategija prostorskega razvoja občine določa zlasti izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo razmestitve dejavnosti v prostoru, zasnovo posameznih sistemov lokalnega pomen v prostoru, kot je tudi zasnova poselitve vključno z zasnovami rabe urbanih površin, prenove obstoječega stavbnega fonda ter sanacije urbanih površin. Določa tudi zasnovo razvoja in urejanja naselij (urbanistična zasnova), zasnovo razvoja in urejanja krajinskih območij in ukrepe za izvajanje strategije prostorskega razvoja občine.

Urbanistična zasnova naselja

Namen urbanistične zasnove je podrobneje določiti strategijo prostorskega razvoja naselja z rešitvami funkcionalne in oblikovne skladnosti posameznih območij.

Urbanistična zasnova se pripravi za mesta in za lokalna središča, lahko pa tudi za druga naselja, katerim se določajo območja za njihovo širitev ali prenovo.

Urbanistična zasnova določa ureditveno območje urbanistične zasnove, členitev območja urbanistične zasnove v posamezne funkcionalne enote, območja za širitev naselja in koncept širitve, območja prenove in koncept prenove, zasnovo razporeditve dejavnosti v prostoru in zasnovo namenske rabe površin. Urbanistična zasnova naselja določa tudi zasnovo infrastrukturnih sistemov, zasnovo ureditve zelenih in športno-rekreativnih površin v naselju in zasnovo prostorskih ureditev v zvezi z varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Območje širitve naselja

Območje širitve naselja so površine za načrtno usmerjanje poselitve. Namen določitve območja širitve naselja je zagotoviti prostor za načrtno širjenje naselja in s tem preprečevati njegov nesmotrn in neobvladljiv razvoj.

Za območja širitve naselja se določijo območja izven naselja, ki se jim lahko v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora in načeli usmerjanja poselitve spremeni namenska raba v

poselitvena območja, če za potrebe poselitve v samem naselju ni več racionalnih možnosti. Območje širitve naselja se določa v skladu s pravili iz prostorskega reda Slovenije.

5.3.2 Prostorski red občine

Prostorski red občine je temeljni izvedbeni prostorski akt občine, ki z uvedbo prostorskih režimov zagotavlja izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in določa namensko rabo prostora in pravila za njihovo rabo za celotno območje občine. Občinski prostorski red je po svoji naravi temeljni izvedbeni občinski predpis, ki skupaj s strategijo prostorskega razvoja občine vzpostavlja obvezni pravni režim rabe prostora ter poseganja vanj.

Prostorski red velja za vsakogar in je tudi pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja po predpisih o graditvi objektov na območjih, ki se urejajo z lokacijskimi načrti.

Prostorski red občine mora biti v skladu s prostorskim redom Slovenije in s strategijo prostorskega razvoja občine.

Namen prostorskega reda občine je določiti območja namenske rabe prostora, določiti pogoje in merila ter ukrepe za načrtovanje v prostoru, členitev območij občine na prostorske in funkcionalne enote, za katere bodo izdelani prostorski akti ter merila in pogoji za varovanja prostora ter ukrepe za izvajanje prostorskega reda.

Prostorski red občine je podlaga za pripravo občinskih lokacijskih načrtov in določa lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja na območjih, ki se ne urejajo z lokacijskimi načrti.

V prostorskem redu občine se prikažejo tudi območja državnih lokacijskih načrtov.

Namenska raba prostora (64. člen ZUreP-1)

Osnovna namenska raba prostora se deli na poselitvene površine, površine vezane na ravnanje z naravnimi viri in druge površine, določene z ZureP-1.

Poselitvene površine zajemajo površine za potrebe prebivanja in dela, infrastrukturnih povezav in rekreacije v urbanih okoljih.

Površine podrobnejše namenske rabe se delijo po načelih pretežnosti, družljivosti in dopolnjevanja posameznih dejavnosti. Površine podrobnejše namenske rabe vključujejo tudi površine, namenjene za javno dobro.

Merila in pogoji za urejanje prostora (65. člen ZUreP-1)

Z merili in pogoji za urejanje prostora določa prostorski red zlasti možno prepletanje dejavnosti glede na namensko rabo prostora, predvideno stopnjo izkoriščenosti zemljišč za stavbe oziroma druge gradnje, merila in pogoje za urejanje prostora na območjih, na katerih so lokacijski načrti izvedeni, merila za določanje gradbenih parcel, merila in pogoje za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin. Z merili in pogoji za urejanja prostora določa prostorski red tudi ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter območja komunalnega opremljanja zemljišč s splošnimi pogoji in standardi njihovega opremljanja, vključno z obveznostmi priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture.

Merila in pogoji za urejanje prostora v prostorskem redu občine določajo lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) zlasti glede namena, lege funkcije, velikosti, oblikovanja objektov, pogoje v zvezi z njihovo gradnjo ter lokacijske pogoje za postavitev enostavnih objektov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje.

Podrobnejša merila in pogoji (66. člen ZUreP-1)

Prostorski red občine lahko za posamezno ureditveno območje določi tudi podrobnejša merila in pogoje (regulacijski načrt) za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. Poleg meril in pogojev iz prejšnjega člena se za tako območje določi tudi njegovo mejo ter regulacijske oziroma gradbene linije za umestitev objektov v prostor, lahko pa tudi gabarite objektov, merila za njihovo oblikovanje, funkcionalno in tehnično zasnovo objektov z ureditvijo njihove okolice ter ureditev komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo.

5.3.3 Občinski lokacijski načrt

Lokacijski načrti nadomeščajo dosedanje prostorske izvedbene načrte, zlasti lokacijske načrte za državne infrastrukturne objekte in zazidalne načrte. Lokacijski načrt je časovno omejen projektni dokument, s katerim se uskladijo interesi glede določene prostorske ureditve in možnosti njene realizacije. Lokacijski načrt se razveljavi po končani realizaciji oziroma takrat, če se po njegovem sprejetju v določenih rokih ne pričnejo ali izvedejo predvidene aktivnosti.

Občinski lokacijski načrt (72. člen ZUreP-1) v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in s prostorskim redom občine podrobneje načrtuje posamezne prostorske ureditve. Z njimi se določijo lokacijski pogoji za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Občinski lokacijski načrt se pripravi za prostorske ureditve, za katere so znani financerji, zlasti pa za načrtovanje infrastrukturnih omrežij za zagotavljanje delovanja obveznih lokalnih javnih gospodarskih služb, za načrtovanje območij, kjer so predvideni prostorski ukrepi, kot so izvajanje zakonite predkupne pravice občine, komasacija stavbnih zemljišč in ukrepi pri prenovi ter ureditve območij, ki so predvidena za sanacijo in prenavo ter za širitev naselij v skladu z urbanistično in krajinsko zasnovo.

Vsebina lokacijskega načrta

Občinski lokacijski načrt vsebuje zlasti ureditveno območje lokacijskega območja, umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji, načrt parcelacije, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture z obveznostmi priključevanja nanjo, prikaz površin, ki so namenjene za javno dobro, etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta predvidena ter druge pogoje in zahteve za izvajanja načrta, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave in kulturne dediščine, trajnostne rabe naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter roke za izvedbo prostorskih ureditev in za pridobitev zemljišč.

Graditev in širitev naselij ter graditev infrastrukturnih objektov in naprav, ki trajno spreminjajo namensko rabo prostora, se načrtujejo na stavbnih zemljiščih. Stavbna zemljišča se določijo s srednjeročnim družbenim planom občine na območjih, ki jih za te namene opredeljuje dolgoročni plan občine.

Drugi posegi v prostor se načrtujejo na zemljiščih, ki jih za te namene v skladu z usmeritvami o namenski rabi prostora, v prostorskih delih dolgoročnih planov določa srednjeročni družbeni plan.

V naslednjem poglavju bo opisan pomen urejanja prostora in razvoja v prostoru v skladu z naravnimi pogoji in varstvom dobrin splošnega pomena.

5.4 Prostorski akti kot pravna podlaga za izdajo lokacijskega (in gradbenega) dovoljenja

Lokacijsko dovoljenje za graditev objektov in naprav in druge posege v prostor se izda na podlagi urbanističnega predpisa, ki ureja zadevno območje, v skladu s pogoji prostorskega izvedbenega načrta na območjih, za katere je bil tak načrt sprejet ter v skladu s pogoji lokacijske dokumentacije na območjih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji in na območjih, za katera je bila sprejeta prepoved graditve po določbah 49.člena ZUN.

Skladnost zahtevane lokacije s prostorskim izvedbenim načrtom oziroma z lokacijsko dokumentacijo mora biti razvidna iz navedenih predpisov oziroma dokumentacije in sicer iz njihovega besedila in grafičnega dela.

Obravnava območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za del planske celote MS 8 Polje – Vevče – Kašelj (Uradni list RS, št. 49/96) in Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za del planske celote MS 8 Polje – Vevče – Kašelj (Uradni list RS, št. 63/99), ki v grafičnem delu predmetna zemljišča uvrščata v morfološko enoto z oznako 4A/1, v območje za prostostoječo zazidavo mešanih dejavnosti oziroma za stanovanja, osrednje dejavnosti in drobno gospodarstvo. Po tem odloku (Uradni list RS, št. 49/96) je v morfološki enoti na območju mešanih dejavnosti dovoljena gradnja stanovanjskih objektov oziroma novogradnje, prizidave in nadzidave, če so izpolnjene svetlobno tehnične zahteve in če posegi ne motijo sosednjih objektov ob upoštevanju meril in pogojev iz tega odloka.

Sestavna dela odloka sta tekstualni in grafični del. V tekstualnem delu so opisana soglasja pristojnih organov, organizacij in skupnosti ter seznam območij in objektov naravne in kulturne dediščine z režimi varovanja. Grafični del odloka prikazuje merila in pogoje za posege v prostor na katastrskih načrtih v merilu 1:1000.

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo še obrazložitev prostorskih ureditvenih pogojev, prikaz prostorskih ureditev na obravnavanem območju iz prostorskih sestavin dolgoročnega plana Mestne občine Ljubljana na načrtih PKN (pregledni katastrski načrt) in TTN (temeljni topografski načrt) v merilu 1:5000 in zbirni prikaz primarnih komunalnih vodov v merilu 1:5000.

V načrtih PKN, TTN in katastrskih načrtih v merilu 1:1000 so prikazane meje planske celote, območja obdelave in posamezna območja urejanja.

Zemljišče s parcelnimi številkami 1862, 704/1, 705 v katastrski občini Slape je bilo z Generalnim planom urbanističnega razvoja mesta Ljubljane (Glasnik št. 6/66, Uradni list SRS, št. 1/72) pred letom 1972 določeno kot stavbno zemljišče.

Glede na dejstvo, da se obravnavani objekti nahajajo v ureditvenem območju naselij in v morfološki enoti, ki je namenjena mešanim dejavnostim in dovoljuje novogradnjo stanovanjskih in spremljajočih objektov je razvidno, da je predmetna gradnja šestih stanovanjskih objektov s svojo namembnostjo načrtovana in dopustna na tem prostoru in se dobro vklaplja v okolje. Prav tako bo po načrtovani izgradnji obravnavanih objektov celotna morfološka enota homogeno pozidana in bo tvorila oblikovalsko enovitost urbanega okolja.

Obravnavano območje, kjer je načrtovana gradnja šestih večstanovanjskih objektov, meji na zahodni strani na območje individualne stanovanjske gradnje prostostoječe zazidave, pretežno pozidano z enodružinskimi stanovanjskimi in pomožnimi objekti ter na vzhodni strani na kmetijska zemljišča. Na južni strani meji na območje osrednje dejavnosti, kar je v tem primeru novozgrajeni kompleks - poslovno trgovsko stanovanjski objekt.

6 PRIDOBITEV DOVOLJENJA ZA GRADNJO ŠESTIH STANOVANJSKIH OBJEKTOV V KATASTRSKI OBČINI SLAPE

Gradnja objektov je kompleksen in dolgotrajen proces. Pridobitev gradbenega dovoljenja je predpogoj celotnega procesa. Brez gradbenega dovoljenja gradnja ni dovoljena.

Gradbeno dovoljenje je potrebno za vsako gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta, nadomestno gradnjo in rušenje, razen za enostavne objekte, kjer gradbeno dovoljenje ni potrebno.

V preteklosti je postopek pridobivanja dovoljenja za gradnjo tekel različno glede na zakonodajo, ki je bila v določenem času veljavna. Tako sta bili v prejšnji zakonodaji najprej potrebni dve dovoljenji: posebej lokacijsko dovoljenje (ZUN) in posebej gradbeno dovoljenje (ZGO). Kasneje je bilo potrebno le enotno dovoljenje za gradnjo, ki pa je združeval lokacijsko in gradbeno dovoljenje, kar je pomenilo skrajšanje postopka pridobivanja dovoljenja. Sedanja zakonodaja (ZGO-1) je uvedla novost, da se lokacijski pogoji predpisujejo in dokazujejo v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Postopek pridobivanja dovoljenja za gradnjo šestih stanovanjskih objektov v katastrski občini Slape je potekal po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor, saj je postopek pričel pred letom 2003, ko je investitor predložil vso projektno dokumentacijo z vsemi načrti in soglasji prizadetih organov, ki so bili potrebni za predmetno gradnjo. Po 191. členu ZGO-1 se postopki za izdajo gradbenih dovoljenj, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona in temeljijo v lokacijskih dovoljenjih, izdanih v Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) končajo po določenih takrat veljavnega zakona o graditvi objektov.

Lokacijsko dovoljenje je bilo izdano pred uveljavitvijo Zakona o urejanju prostora, ki je začel veljati s 1.1.2003.

Gradbeno dovoljenje je bilo izdano sicer po letu 2003, vendar na podlagi izdelane lokacijske dokumentacije in izdanega lokacijskega dovoljenja, kar je omogočal 191. člen Zakona o graditvi objektov.

Po gradnji je bilo treba objekte izmeriti in evidentirati v zemljiškem katastru ter v katastru stavb. Ta del je potekal po Zakonu o urejanju prostora, ki velja od 1.1. 2003.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora upravni organ ugotoviti, ali je gradnja objekta v skladu z določbami prostorskega izvedbenega akta in ali bo zgrajen ali rekonstruiran objekt izpolnjeval bistvene zahteve glede mehanske odpornosti in stabilnosti, varnost pred požarom, higienske in zdravstvene zaščite okolice, varnosti pri uporabi, zaščite pred hrupom ter varčevanja z energijo in ohranjanja toplote. Upravni organ mora ugotoviti tudi, da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih oseb in da gradnja ne bo v nasprotju z javnim interesom.

Postopek za pridobitev lokacijskega dovoljenja se prične z vložitvijo zahteve (ZUN).

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) ter Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1) predpisujeta enako vsebino, ki se nanaša na prostorske ureditvene pogoje. Razlika je le v tem, da v ZUN najdemo to vsebino v lokacijski dokumentaciji v ZUreP-1 pa v posebnem delu projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

6.1 Postopek pridobivanja lokacijskega dovoljenja

Postopek pridobivanja dovoljenja za gradnjo objektov je pričel, ko sta bili potrebni dve dovoljenji: lokacijsko dovoljenje in gradbeno dovoljenje.

Lokacijsko dovoljenje je upravni akt, s katerim se dovoljuje graditev objektov in naprav ali drug poseg v prostor. ZUN v 50. členu pravi, da je lokacijsko dovoljenje potrebno za vsako graditev objektov in naprav oziroma za graditev vsakega objekta in naprave, razen izjem, ki jih določa zakon.

Najprej investitor poda zahtevo za izdajo lokacijskega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu.

6.1.1 Zahteva

V zahtevi za lokacijsko dovoljenje je moral investitor navesti osnovne podatke o namenu in zmogljivosti nameravanega objekta, naprave ali drugega posega v prostor, predložiti lokacijsko dokumentacijo ter dokazilo, da je upravičen razpolagati z zemljiščem, na katerem namerava graditi ali vanj drugače posegati.

V svoji zahtevi za izdajo lokacijskega dovoljenja so podali podatke o katastrski občini, parcelnih številkah, vrsti gradnje in namenu gradnje:

- katastrska občina: Slape,
- parcelne številke zemljišč: 704/1, 704/2, 705, 1862,
- vrsta gradnje: odstranitev obstoječih objektov, gradnja novih objektov,
- namen gradnje: stanovanjski objekti.

Ureditev mej, parcelacija

V primeru gradnje šestih stanovanjskih objektov je bilo zemljišče s parcelnimi številkami 704/1, 704/2, 705, 1862 v katastrski občini Slape v lasti investitorja – Mestne občine Ljubljana.

Vse našteje parcele skupaj so tvorile gradbeno parcelo. Če parcelna struktura ne bi ustrezala potrebam gradnje, bi bilo treba izvesti parcelacijo. Meje gradbene parcele so bile določene informativno. Elaborat ureditve meje in parcelacije se je izdelal po končani gradnji, ko je bilo potrebno vsakemu objektu določiti vrsto rabe in svojo parcelno številko.

6.1.2 Priloge k zahtevi

Investitor mora k zahtevi za izdajo lokacijskega dovoljenja priložiti poleg osnovnih podatkov o nameravani gradnji dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem in lokacijsko dokumentacijo.

6.1.2.1 Dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem (53.člen ZUN)

Kot dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem, na katerem namerava graditi ali drugače posegati v prostor, je lahko zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega je razvidna investitorjeva lastninska pravica ali pravica uporabe stavbnega zemljišča družbene lastnine, lahko je to pogodba ali odločba pristojnega organa, lahko pa tudi drugačna listina, s katero je investitorju dana pravica ali iz katere je razvidna investitorjeva upravičenost razpolaganja, torej graditve objekta ali naprave oziroma poseganja v zemljišče.

V primeru gradnje šestih stolpičev je kot dokazilo, da je investitor upravičen razpolagati z zemljiščem, izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega je razvidno, da ima investitor MOL lastninsko pravico na nepremičnini. Zemljišča s parcelnimi številkami 704/1, 704/2, 705 in 1862 v katastrski občini Slape so v lasti Mestne občine Ljubljana, ki je tudi investitor nameravane gradnje.

Zahteva za izdajo lokacijskega dovoljenja je bila vložena za vseh šest objektov skupaj, saj skupaj tvorijo zaključeno celoto. Projektna dokumentacija se vodi v skupni mapi v enem postopku in zato je tudi lokacijsko in gradbeno dovoljenje eno za vse obravnavane objekte.

6.1.2.2 Lokacijska dokumentacija

Gradnja objektov mora biti skladna s sprejetimi prostorskimi akti, ki veljajo za predmetno območje. Skladnost objektov s prostorskimi akti se zagotavlja s projektiranjem, v postopku izdaje gradbenih dovoljenj, z gradnjo oziroma izvajanjem del, v postopku izdaje uporabnih dovoljenj ter z uporabo objektov oziroma prostorov v njih

Območje za gradnjo šestih stanovanjskih stolpičev se nahaja na območju, za katerega je bil sprejet Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 79/99 in 31/00).

Upravni organ je po proučitvi vloge, prilog in opravljeni urbanistični preverbi ugotovil naslednje: zemljišča s parcelnimi številkami 704/1, 704/2, 705 in 1862 se nahajajo v katastrski občini Slape, na katerih je predviden predmetni poseg s komunalno in zunanjo ureditvijo, po določenih odloka Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 79/99 in 31/00) nahajajo v ureditvenem območju naselja z oznako območja urejanja MS 8/3 – Polje.

Lokacijska dokumentacija, ki je bila izdelana za gradnjo šestih stanovanjskih objektov, opisuje urbanistično dokumentacijo in predpise s podrobnejšimi določili za izdelavo lokacijske dokumentacije.

V uvodnih poglavjih je predstavljeno stanje lokacije pred posegom v prostor: naravne danosti, pozidanost, prometna ureditev in dostop ter obstoječo komunalno opremljenost.

Obrazložen je nameravan poseg v prostor, ki vsebuje arhitektonsko zazidalno ureditev, zunanjo ureditev, prometno ureditev, komunalna in energetska ureditev, gradbene parcele, tolerance pri horizontalnih dimenzijah in faznost gradnje objektov.

Pri gradnji objektov je bilo potrebno zadostiti posebnim pogojem in zahtevam v zvezi z vplivi na okolje, z varstvom pred požarom in z varstvom naravne in kulturne dediščine.

Posebno poglavje v lokacijski dokumentaciji je namenjeno utemeljevanju skladnosti posega z merili in pogoji prostorskega izvedbenega akta in soglasij. Soglasja, ki so bila potrebna za omenjeni poseg v prostor so priložena v lokacijski dokumentaciji: požarno soglasje, soglasje MOL za gospodarske javne službe in promet, soglasje pristojnih služb, da območje gradnje ni v območju varstvenega pasu vodnega vira, soglasje za oskrbo s plinom, soglasje za elektro priključek, soglasje za kabelsko telefonski priključek, soglasje za javno razsvetljavo, soglasje za odvoz odpadkov in soglasje Slovenskih železnic k lokaciji.

V lokacijski dokumentaciji so tudi potrebna dokazila in izjave izdelovalca dokumenta: izjava o varstvu pred požarom in izjava o varstvu pred hrupom.

Grafični del lokacijske dokumentacije vsebuje naslednje grafične priloge: izsek iz dolgoročnega plana TTN, izsek iz dolgoročnega plana PKN, izsek iz veljavne urbanistične dokumentacije, kopija katastrskega načrta, geodetski načrt obstoječega stanja, arhitektonsko zazidalna ureditev, prometna ureditev, komunalna ureditev, gradbene parcele z elementi za zakoličenje, gradbene parcele – kataster, rušitve in protipožarna ureditev.

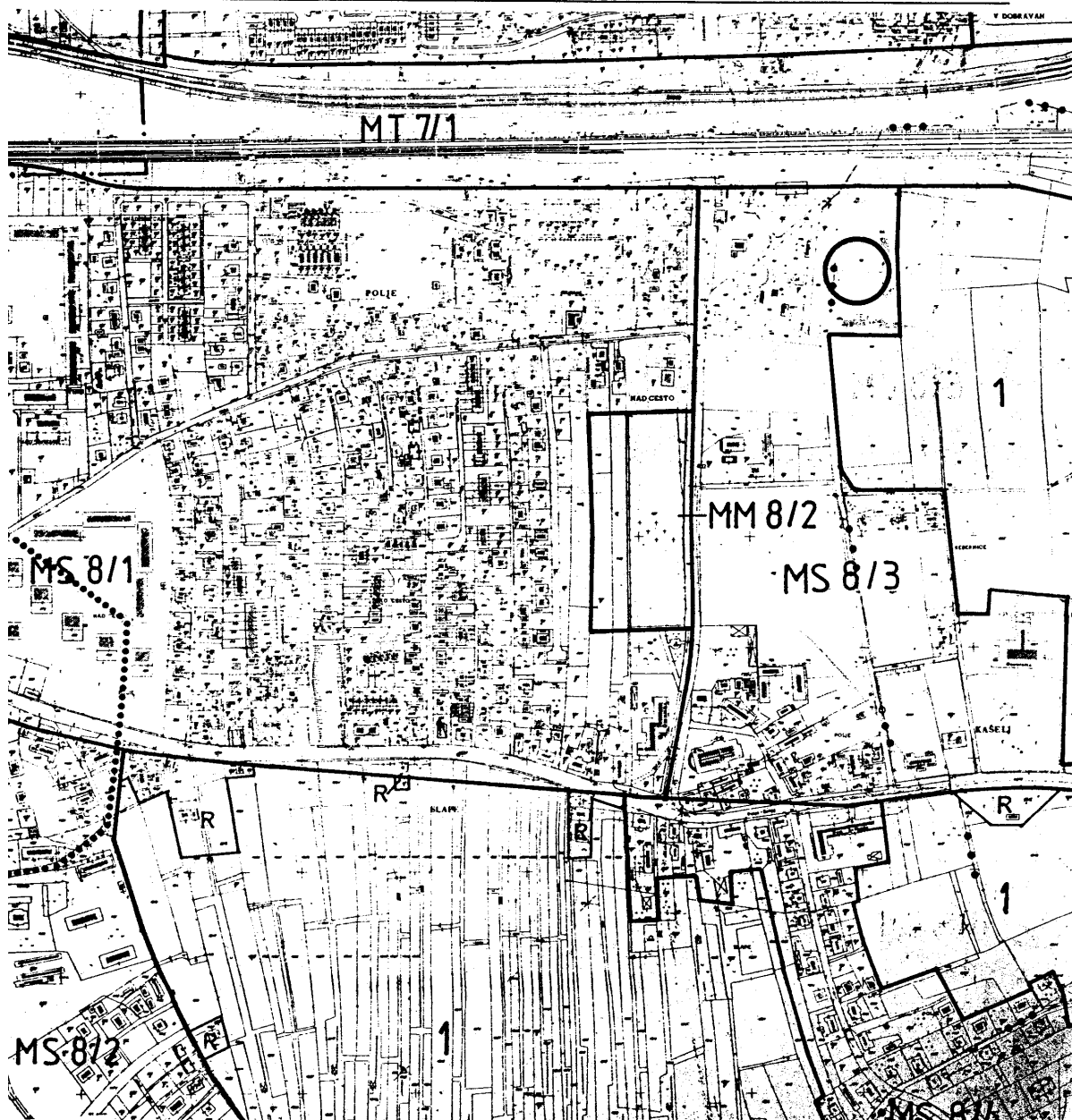
Grafični del lokacijske dokumentacije predstavlja prikaz prostorskih ureditev na obravnavanem območju na načrtih PKN (pregledni katastrski načrt) in TTN (temeljni topografski načrt) v merilu 1:5000. V lokacijski dokumentaciji so to prostorske sestavine dolgoročnega plana Mestne občine Ljubljana.

V načrtih PKN in TTN v merilu 1:5000 so prikazane meje planskih celot in območja obdelave.

**Priloga 2: Izsek iz dolgoročnega plana občine – Pregledni katastrski načrt (PKN);
merilo 1:5000**

LOKACIJSKA DOKUMENTACIJA št.: GL453

Investitor: MÖL
MESTNA UPRAVA, Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo
STANOVANJSKI SKLAD LJUBLJANSKIH OBČIN
Naslov: Zarnikova 3, Ljubljana



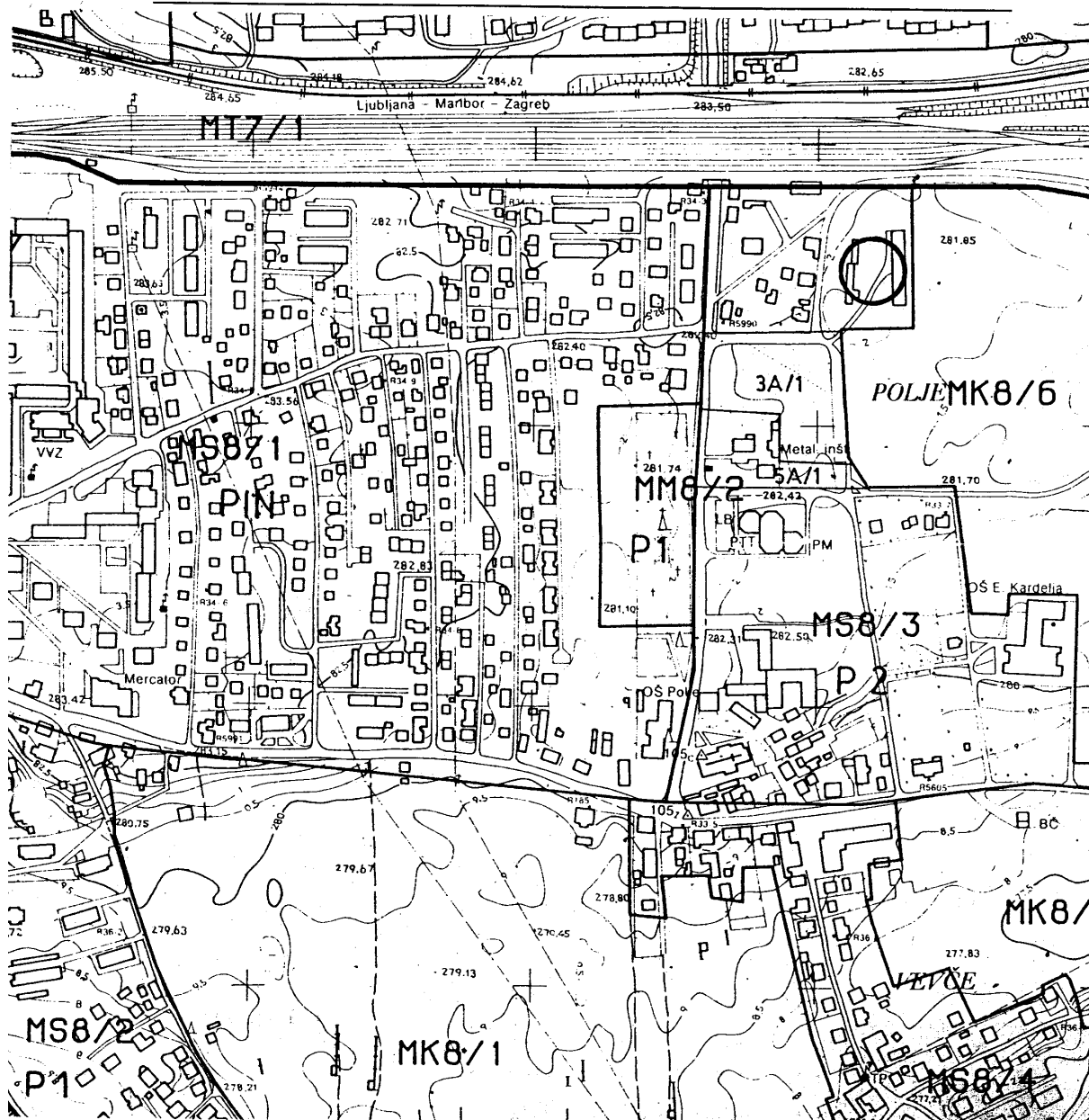
IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE-PKN

M 1:5000

**Priloga 3: Izsek iz dolgoročnega plana občine – Temeljni topografski načrt (TTN);
merilo 1:5000**

LOKACIJSKA DOKUMENTACIJA št.: GL453

Investitor: MÖL
MESTNA UPRAVA, Oddelek za stanovanjsko gospodarstvo
STANOVANJSKI SKLAD LJUBLJANSKIH OBČIN
Naslov: Zarnikova 3, Ljubljana



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA OBČINE-TTN
M 1:5000

6.2 Postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja

Postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo šestih stanovanjskih stolpičev se je pričel v času, ko je veljala stara zakonodaja, dovoljenje pa je bilo izdano po uveljavitvi novega zakona.

Pristojni upravni organ je izdal gradbeno dovoljenje za gradnjo šestih stanovanjskih stolpičev s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo na podlagi 35.člena ZGO, ki se na osnovi 1. odstavka 191.člena ZGO-1 uporablja za zadeve, ki so bile ob uveljavitvi ZGO-1 v teku.

1.odstavek 191.člena ZGO-1 pravi da se postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona ter postopki za izdajo gradbenega dovoljenja, ki so se začeli po uveljavitvi tega zakona in temeljijo v lokacijskih dovoljenjih, izdanih na podlagi ZUN, se končajo po določbah zakona o graditvi objektov (Uradni list SRS, št. 34/84 in 29/86, Uradni list RS, št. 71/93-ZUN, 40/94-odločba US, 69/94-odločba US, 59/96, 45/99, 42/2000-odločba US, 52/2000-ZGPro in 52/2000).

Gradbeno dovoljenje je bilo torej izdano na osnovi stare zakonodaje ZGO 11.6.2003 in podaljšano 13.11.2003.

6.2.1 Naročilo in izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po ZGO

Investitor mora podati zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja šele na osnovi pravnomočnega lokacijskega dovoljenja in projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo sestavljajo načrti arhitekture, gradbene konstrukcije, elektroinstalacije, strojnih instalacij in naprav. Nameravan poseg mora biti obrazložen in priložena morajo biti ustrezna soglasja.

Na podlagi zahteve lahko upravni organ izda gradbeno dovoljenje.

6.2.2 Naročilo in izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja po ZGO-1

Investitor mora podati zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja morata biti priložena najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, druge listine, če tako določa zakon in dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo.

Če investitor sam ne izpolnjuje pogojev za projektanta oziroma revidenta, je njegova odločitev, pri kateri pravni oziroma fizični osebi bo naročil izdelavo projektne dokumentacije in njeno revizijo, vendar pod pogoji, ki jih določa zakon (41. člen ZGO-1). Investitor oziroma projektant pridobi pogoje za izdelavo projektne dokumentacije, ki se nanašajo na skladnost objekta s prostorskim aktom na podlagi lokacijske informacije (42. člen ZGO-1).

Zakon o urejanju prostora (ZureP-1) predpisuje enotno gradbeno dovoljenje, in se namesto lokacijskega in gradbenega dovoljenja izda le gradbeno dovoljenje.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD)

Sestavljen je iz obveznega in posebnega dela PGD.

Obvezni del projekta

Obvezni del je po 57. členu ZGO-1 za vse vrste projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja enak. Vsebovati mora podatke o projektantu, številki projekta z datumom njegove izdelave, odgovornemu vodji projekta in odgovornih projektantih, ki so izdelali posamezne načrte in obrazložitev nameravane gradnje z navedbo podatkov o zemljišču.

Obvezni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je tudi lokacijska informacija.

Posebni del projekta

Območje se lahko ureja s prostorskim redom ali z lokacijskim načrtom. Posebni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je odvisen od ureditvenega območja (57. člen ZGO-1).

Lokacijsko dokumentacijo po prejšnji zakonodaji (ZGO – Zakon o graditvi objektov) je zamenjal sedANJI posebni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vsebina v obeh primerih ostaja enaka in je sestavljena iz tekstualnega in grafičnega dela.

6.3 Gradbeno dovoljenje

Gradbeno dovoljenje je bilo izdano investitorju MOL za zunanjo, prometno in komunalno ureditev za šest stanovanjskih stolpičev s parcelnimi številkami 1861, 704/1 in 705 v katastrski občini Slape na osnovi pravnomočnega lokacijskega dovoljenja in priložene projektne dokumentacije.

V gradbenem dovoljenju je navedeno, kateri načrti sestavljajo projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Opisan je obravnavan poseg in zemljišče, kjer se bo vršila gradnja. Opisana je predvidena rekonstrukcija ceste ter zunanja, komunalna in energetska ureditev zemljišča.

V gradbenem dovoljenju je navedeno, katere splošne pogoje je potrebno upoštevati pri dokončanju gradnje in kateri so posebni pogoji in soglasja k projektni dokumentaciji.

V gradbenem dovoljenju so našteje vse priloge k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja: lokacijsko dovoljenje, načrt arhitekture in zunanje ureditve, načrt gradbenih del, načrt javnega vodovodnega omrežja, načrt kanalizacije, načrt plinovodnega omrežja, načrt telekomunikacijskega omrežja, načrt javne razsvetljave, načrt nizkonapetostnega dovoda, zbirni načrt komunalnih vodov ter pooblastila in soglasja k projektu. Soglasja, ki so bila izdana k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so: soglasje za priključitev na vodovod, kanalizacijo, plin, elektriko, telefon, javno razsvetljavo ter soglasje za odvoz smeti.

V gradbenem dovoljenju so navedene vse izjave prizadetih pri obravnavani gradnji, ki so se odzvali na ustno obravnavo.

Gradbeno dovoljenje se vroči investitorju, vsem prizadetim pri obravnavani gradnji ter v arhiv upravne enote, ki je gradbeno dovoljenje izdala.

7 ZAKOLIČENJE OBJEKTA

Po pridobitvi vseh soglasij in izbiri izvajalca je potrebno prenesti projekt v naravo. Ta storitev, ki jo ureja 80. člen ZGO-1, se imenuje zakoličba. To t.i. uradno zakoličbo mora izvesti geodet pred pričetkom gradnje. Na osnovi podatkov načrta predvidenega objekta in gradbenega dovoljenja prenese v naravo in označi zunanje dimenzije oziroma vogale objekta znotraj gradbene parcele ter izdela skico zakoličbe, ki jo mora investitor predložiti upravnemu organu pred pričetkom gradnje. Načrt gradbene parcele vsebuje elemente za zakoličenje objektov.

Za izvajanje geodetskih storitev mora geodetsko podjetje imeti pogodbo o zaposlitvi ali s pogodbo o delu zagotovljeno sodelovanje najmanj ene osebe, ki je vpisana v imenik geodetov, ima opravljen poseben strokovni izpit za izvajanje geodetskih storitev in aktivno obvlada slovenski jezik. Pri zakoličenju je lahko prisoten tudi pooblaščen predstavnik občine. O datumu in kraju zakoličenja mora izvajalec pisno obvestiti občinsko upravo tiste občine ali lokalne skupnosti, na katerem območju leži zemljišče z nameravano gradnjo in sicer najpozneje osem dni pred zakoličenjem.

O zakoličenju objekta se v skladu z geodetskimi predpisi izdela poseben zakoličbeni načrt, na podlagi katerega je omogočeno zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja.

Zakoličbeni načrt podpišeta odgovorni geodet in izvajalec, lahko pa tudi pooblaščen predstavnik občine, če je pri zakoličenju navzoč.

Če se pri zakoličenju objekta ugotovijo med dejanskim stanjem na terenu in med stanjem po gradbenem dovoljenju pri legi nameravanega objekta in objekta gospodarske javne infrastrukture, na katero naj bi se objekt priključil ali pri višinskih kotah gradbene parcele, na katerem naj bi objekt stal, takšna razlika, da bi ne bilo mogoče izpolniti pogojev iz gradbenega dovoljenja, se zakoličenje objekta ne sme opraviti brez soglasja tistega upravnega organa za gradbene zadeve, ki je izdal gradbeno dovoljenje.

V aktu o soglasju lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve določi dodatne pogoje v zvezi z ugotovljenimi razlikami ali pa zahtevo za izdajo soglasja z odločbo, ki jo izda v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank, če ugotovi, da predstavlja sprememba zakoličenja objekta spremembo gradbenega dovoljenja.

Če pristojni upravni organ za gradbene zadeve izdajo soglasja z odločbo zavrne, izvajalec ne sme začeti z gradnjo, dokler investitor ne pridobi spremenjenega gradbenega dovoljenja. Zakoličenje mora biti opravljeno v skladu s pogoji, ki so navedeni v gradbenem dovoljenju za obravnavani objekt.

Zakoličba šestih stolpičev je izhajala iz lokalnega koordinatnega sistema. Upoštevani so bili odmiki od sosednjih zemljišč, od železniške proge in od javnih poti.

Zakoličbeni elementi za posamezen stolpič so bili določeni s štirimi točkami, dani so bili fronti med njimi in odmiki med stolpiči.

Po zakoličenju objektov se izdelata zapisnik o zakoličenju objekta, ki vsebuje podatke o pogojih zakoličenja, številki gradbenega dovoljenja, investitorju, izvajalcu in podatke o objektu. Podana mora biti vrsta gradbenega objekta, lokacija objekta, nadmorska višina izhodiščne točke objekta in merilo skice zakoličenja, ki mora biti zapisniku priložena.

Zakoličbi objekta sledi gradnja in dokončanje objektov.

V Prilogi 4 je predstavljen zakoličbeni načrt z elementi zakoličbe za zakoličbo šestih stanovanjskih stolpičev.

Priloga 5 je konkreten primer zapisnika o zakoličenju objektov.

8 IZMERA NOVEGA STANJA ZEMLJIŠČA

Po končani gradnji objektov sledi izdelava geodetskega načrta novega stanja zemljišča.

Geodetski načrt mora biti izdelan v skladu s pravilnikom o geodetskem načrtu. Ta pravilnik določa vsebino, izdelavo in uporabo geodetskega načrta, podrobnejšo vsebino geodetskega načrta za pripravo projektne dokumentacije za graditev objekta, geodetskega načrta novega stanja zemljišča in geodetskega načrta za pripravo državnega in občinskega lokacijskega načrta (1. člen Pravilnika o geodetskem načrtu).

Geodetski načrt mora biti izdelan za območje najmanj 25 metrov od skrajnih robov obstoječih objektov z natančnostjo, ki ustreza merilu najmanj 1:1000 in se izdela v državnem koordinatnem sistemu.

Geodetski načrt je prikaz fizičnih struktur in pojavov na zemeljskem površju, nad in pod njim v pomanjšanem merilu po kartografskih pravilih.

Geodetski načrt novega stanja zemljišča lahko vsebuje podatke o reliefu, vodah, rastlinstvu, stavbah, gradbenih inženirskih objektih, rabi zemljišč, zemljepisnih imenih, administrativnih mejah, podatke o zemljiških parcelah in drugih fizičnih strukturah in pojavih.

Geodetski načrt je sestavljen in grafičnega prikaza geodetskega načrta in certifikata geodetskega načrta.

V grafičnem prikazu geodetskega načrta se uporabijo znaki, predpisani v topografskem ključu, ki ga določi Geodetska uprava Republike Slovenije.

Odgovorni geodet s certifikatom potrdi skladnost geodetskega načrta s predpisi, ki urejajo graditev objektov in urejanje prostora, oziroma drugimi predpisi, ki določajo izdelavo geodetskega načrta in z namenom uporabe geodetskega načrta. Certifikat vsebuje podatke o naročniku geodetskega načrta, izjavo odgovornega geodeta, številko geodetskega načrta, podatke o namenu uporabe, podatke o vsebini, pogoje za uporabo, podatke o kraju in datumu izdaje certifikata in osebni žig in podpis odgovornega geodeta, žig geodetskega podjetja in podpis odgovorne osebe.

Brez geodetskega posnetka novega stanja zemljišča tehnični pregled ni mogoč. Tehnični pregled pa je potreben za izdajo uporabnega dovoljenja. Priloga 6 je geodetski načrt novega stanja zemljišča, po končani gradnji šestih stanovanjskih objektov v katastrski občini Slape.

9 TEHNIČNI PREGLED IN UPORABNO DOVOLJENJE

9.1 Tehnični pregled

S tehničnim pregledom (95. člen ZGO-1) se mora ugotoviti ali je objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem, ali je iz dokazila o zanesljivosti objekta razvidno, da je objekt izveden v skladu z gradbenimi predpisi, ki so obvezni pri izvedbi objektov take vrste in s pogoji, določenimi za gradnjo, ali je iz dokazila o zanesljivosti objekta razvidno, da so bili upoštevani predpisani ukrepi, s katerimi bodo preprečeni oziroma na najmanjšo mero omejeni vplivi, ki jih utegne povzročiti objekt sam po sebi oziroma z uporabo v svoji okolici, ali so inštalacije, tehnološke naprave in oprema kvalitetno vgrajene in ali izpolnjujejo predpisane parametre, upoštevajoč tehnološki proces ter varnost in zdravje pri delu, varstvo pred požarom in varstvo okolja, ali obstoji ustrezno dokazilo o zanesljivosti objekta, izdelano v skladu z določbami tega zakona, ali je navodilo za vzdrževanje in obratovanje objekta izdelano v skladu z določbami tega zakona in ali je v skladu z geodetskimi predpisi izdelan geodetski načrt novega stanja zemljišča in novo zgrajenih objektov.

Po uspešno opravljenem tehničnem pregledu se izda uporabno dovoljenje.

9.2 Uporabno dovoljenje

Uporabno dovoljenje vsebuje osnovne podatke o objektu, za katerega se dovoljenje izdaja.

Uporabno dovoljenje mora poleg sestavin, ki so z ZUP predpisane za pisno odločbo, vsebovati v izreku tudi navedbo o vrsti objekta glede na namen njegove uporabe.

Sestavni del uporabnega dovoljenja je projekt izvedenih del, vodilne mape o dokazilu o zanesljivosti objektov ter geodetski načrt novega stanja zemljišča.

10 IZDELAVA ELABORATA ZEMLJIŠKOKATASTRSKE MERITVE IN ELABORATA ETAŽNE LASTNINE

Elaborat zemljiškokatastrske meritve v primeru gradnje šestih stolpičev je vseboval ureditev meje, parcelacijo in spremembo vrste rabe, istočasno pa je bil izdelan tudi načrt etažne lastnine.

Geodetsko podjetje je oba elaborata predalo Geodetski upravi, kjer ju pregledajo in izdajo odločbi in na podlagi teh odločb se vpišejo spremembe v zemljiški kataster oziroma v kataster stavb.

10.1 Izdelava elaborata zemljiškokatastrske meritve

Ureditev meje, parcelacijo in spremembo vrste rabe investitor naroči pri geodetskem podjetju. Geodetsko podjetje na podlagi podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije in terenskih meritev izdela elaborat zemljiškokatastrske meritve.

Prva stran elaborata je ovitek, na katerem morajo biti osnovni podatki o lastniku parcel, naročniku postopka, podatki o katastrski občini, starih in novonastalih parcelah in vsebina elaborata v obliki kazala. Vsebovati mora zapisnik postopka, skica terenske meritve, kartiranje, kopija katastrskega načrta s spremembami, določitev površin parcel in seznam zemljiškokatastrskih točk.

Investitor ob naročilu geodetske storitve poda pooblastilo, s katerim geodetsko podjetje pooblasti, da lahko v njegovem imenu sproži postopek ureditve meje, parcelacije, združitve parcel, spremembe vrste rabe in odda elaborat geodetske izmere na geodetsko upravo v pregled ter ga sprejme v morebitno popravo.

Med prilogami je tudi obrazec, s katerim se lastnik parcele, ki mu je bila meja pokazana v naravi in se je z njo strinjal, lahko odpove pravici do vabljenja k izjavljanju soglasja s potekom meje.

Priloga 4 predstavlja vsebino elaborata zemljiškokatastrske meritve, kjer je predstavljen konkreten primer parcelacije in spremembe vrste rabe.

10.1.1 Parcelacija

Parcelacija je združitev oziroma delitev parcel. Združitev parcel pomeni oblikovanje ene parcele iz dveh ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske in drugih stvarnih pravic. Delitev parcel je oblikovanje dveh ali več parcel iz ene ali več parcel, ki imajo enako pravno stanje glede lastninske in drugih stvarnih pravic. Meje parcel se lahko spremenijo poleg združitve oziroma delitve parcel še s komasacijo in z izravnavo meje.

Postopek parcelacije je normativno urejen z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE).

Parcelacija je možna potem, ko je za objekte na določenem območju sprejet prostorski akt. Praviloma se zemljišče parcelira, ko ima pravna ali fizična oseba na tem zemljišču pravico graditi in preden vloži zahtevo za pridobitev gradbenega dovoljenja. V primeru gradnje šestih stanovanjskih objektov se je parcelacija izvedla skupaj s postopkom vrisa objektov v kataster po končani gradnji. Za vsak objekt se določi svoja gradbena parcela.

Nove parcele, nastale s parcelacijo ter njihove meje se vpišejo v zemljiški kataster na zahtevo lastnika oziroma druge osebe, ki ima po zakonu pravico zahtevati parcelacijo. Zahtevi za vpis novih parcel v zemljiški kataster je treba priložiti elaborat parcelacije, ki ga izdelata geodetsko podjetje.

Meje, določene v načrtu parcelacije se izmerijo in prikažejo v načrtu parcelacije ter označijo z mejniki v naravi, razen v primeru, ko gre za združitev parcel.

V nadaljevanju je opisan postopek urejanja meja in parcelacija v pravilnem vrstnem redu.

Pred parcelacijo morajo biti obvezno urejene meje parcel in sosednjih parcel, na katerih se bo parcelacija izvedla.

10.1.2 Ureditve meja pred parcelacijo

Meje se po ZENDMPE urejajo v upravnem postopku ureditve. Strokovna podlaga za uvedbo postopka ureditve meja je elaborat ureditve meja, ki ga izdelata geodetsko podjetje. V postopku ureditve meja se uredi meja na podlagi soglasja lastnikov in na podlagi podatkov zemljiškega

katastra. V postopku ureditve meje se ureja celotna meja med dvema parcelama ali del meje, lahko pa tudi meje med več parcelami.

Postopek ureditve meje se uvede na zahtevo lastnika. Zahtevo lahko vložita tudi lastnika sosednjih parcel skupaj. Postopek lahko uvede geodetska uprava po uradni dolžnosti v skladu z letnim programom dela državne geodetske službe. Državni organi, organi lokalnih skupnosti in drugi subjekti lahko zahtevajo uvedbo postopka ureditve meje, če tako določa zakon.

Zahtevi za uvedbo postopka ureditve meje je potrebno priložiti elaborat ureditve meje in parcelacije, ki ga izdelata geodetsko podjetje na podlagi terenskih meritev, predhodno izdelanih elaboratov in mejne obravnave. Elaborat vsebuje prikaz meje, kot so jo pokazali lastniki - pokazana meja, katastrska meja in zapisnik mejne obravnave.

10.1.2.1 Mejna obravnava

Mejna obravnava je postopek, pri katerem se uredi meja med dvema ali več parcelami na podlagi soglasja lastnikov in na podlagi podatkov zemljiškega katastra (15.člen ZENDMPE). Postopek ureditve meje se uvede na zahtevo lastnika ali več lastnikov sosednjih parcel skupaj (17.člen ZENDMPE).

Pred izvedbo mejne obravnave pridobi geodetsko podjetje zemljiško katastrske podatke, ki so potrebni za ureditev meje pri geodetski upravi.

Geodetsko podjetje lahko brez sodelovanja lastnikov opravi meritve in opazovanja na kraju samem zlasti zato, da ugotovi potek katastrske meje (20.člen ZENDMPE). Za ugotovitev poteka katastrske meje se lahko uporabijo zadnji vpisani podatki o parcelah ali podatki iz zbirke listin zemljiškega katastra. Iz elaborata ureditve meje mora biti razvidno, katere podatke je geodetsko podjetje uporabilo za ugotovitev poteka katastrske meje.

Geodetsko podjetje, pri katerem je naročen elaborat ureditve meje, mora na mejno obravnavo povabiti lastnike sosednjih parcel in lastnike parcel, ki se jih meja dotika (21.člen ZENDMPE). Namesto geodetskega podjetja lahko lastnike povabi tudi oseba, ki je naročila izdelavo elaborata ureditve meje.

Če se kateri od lastnikov kljub vabilu ne udeleži mejne obravnave, se lahko mejna obravnava opravi brez njega. V tem primeru se označi z mejniki, izmeri in prikaže v elaboratu pokazana meja, razen če ta meja odstopa od katastrske meje. Če pokazana meja odstopa od katastrske meje, se označi z mejniki, izmeri in prikaže v elaboratu katastrska meja, izmeri pa se in v

elaboratu prikaže tudi pokazana meja. Če lastnika, ki se ni udeležil mejne obravnave, ni vabilo geodetsko podjetje samo, se mejna obravnava preloži.

Če se mejne obravnave ne udeleži noben lastnik, se mejna obravnava ne opravi, razen če je bil elaborat naročen zaradi uvedbe postopka ureditve meje po uradni dolžnosti. V tem primeru se označi z mejniki, izmeri in prikaže v elaboratu katastrska meja.

Način ugotavljanja katastrskih mej in način označitve meje v naravi uredi minister s pravilnikom. Pri urejanju načina ugotavljanja katastrskih mej je treba upoštevati stopnjo zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov. Mejniki se postavljajo tako, da se lastniku ne povzroči škoda oziroma da je ta škoda, če je neizogibna, čim manjša.

V tem primeru je lastnik zemljišča, kjer se bo izvajala gradnja in lastnik vseh parcel, ki mejijo na obravnavano parcelo isti.

Sestavni del elaborata ureditve meje je zapisnik mejne obravnave. V zapisniku mejne obravnave se navedejo kraj in čas izvedbe mejne obravnave, udeleženci mejne obravnave, način in čas vabljenja lastnikov, če niso bili prisotni na mejni obravnavi, ter opiše potek mejne obravnave. V zapisniku mora geodet navesti, ali lastniki soglašajo s potekom meje, ki jo je označil v naravi. Zapisnik mejne obravnave podpišejo geodet in lastniki. Če lastnik noče podpisati zapisnika mejne obravnave, geodet to dejstvo in razloge za odklonitev podpisa navede v zapisniku. V zapisnik mejne obravnave se vpišejo tudi vse pripombe, ki jih dajo lastniki na potek postopka ureditve meje oziroma na zapisnik.

Meje, določene v načrtu parcelacije, se izmerijo in prikažejo v elaboratu parcelacije. Meje, določene v načrtu parcelacije, se označijo z mejniki v naravi, razen v primeru, ko gre za združitev parcel. Elaborat parcelacije vsebuje prikaz novih parcel in njihovih mej, kot jih je geodet označil z mejniki. Sestavine elaborata parcelacije podrobneje predpiše minister s pravilnikom.

10.1.3 Preizkus zahteve

Geodetska uprava po prejemu zahteve za uvedbo postopka ureditve meje preizkusi, ali je elaborat ureditve meje izdelan v skladu s predpisi, ali meja, ki je prikazana v elaboratu ureditve meje kot tista, ki je bila označena z mejniki, ne odstopa od katastrske meje in ali je

bila mejna obravnava izvedena na predpisan način. Če elaborat ureditve meje ne vsebuje vseh predpisanih sestavin, če je tehnično pomanjkljiv ali če meja, ki je prikazana v elaboratu kot meja označena z mejniki na podlagi mejne obravnave, odstopa od katastrske meje, geodetska uprava pozove stranko, da v določenem roku predloži dopolnjen elaborat. Če ga v postavljenem roku ne dopolni, se zahteva zavrže. Geodetska uprava zavrže zahtevo za uvedbo postopka ureditve meje tudi, če je prepozna, če je bila meja že urejena v upravnem ali sodnem postopku oziroma če je tak postopek v teku, ali če je ni vložila upravičena oseba.

Geodetska uprava zavrne zahtevo za uvedbo postopka ureditve meje, če elaborata ureditve meje ni izdelalo geodetsko podjetje, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje geodetskih storitev, če je elaborat ureditve meje kot odgovorni geodet podpisala oseba, ki ni vpisana v imenik geodetov, če je mejno obravnavo izvedla oseba, ki ne izpolnjuje z zakonom predpisanih pogojev, če so podani izločitveni razlogi glede geodeta, ki je opravil mejno obravnavo, oziroma glede odgovornega geodeta, če iz elaborata ureditve meje izhajajo, da se kateri od lastnikov ni udeležil mejne obravnave in da ga geodetsko podjetje ni povabilo nanjo oziroma da kateremu od lastnikov ni bilo omogočeno sodelovanje na mejni obravnavi in če niso izpolnjeni drugi predpisani pogoji za izdajo odločbe o ureditvi meje.

Če je zahteva za uvedbo postopka ureditve meje pravnomočno zavrnjena ali zavržena ali če je postopek ureditve meje pravnomočno ustavljen, je dolžan lastnik za uvedbo postopka ureditve meje vložiti najkasneje v šestih mesecih od dneva, ko je geodet sklenil zapisnik mejne obravnave. Če se v tem roku zahteva ne vloži, mora lastnik parcele, na kateri so bili v okviru mejne obravnave postavljeni mejniki, te mejnike odstraniti. Če jih ne odstrani, lahko poskrbi za njihovo odstranitev na njegove stroške geodetska uprava.

Elaborat ureditve meje, parcelacije in spremembe vrste rabe se po končanih in že opisanih aktivnostih odda na Geodetsko upravo.

10.2 Izdelava elaborata etažne lastnine

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Etažna lastnina je posebna oblika lastnine, ki jo ima ena ali več oseb na posameznem delu zgradbe,

če je ta del kot funkcionalna celota ločen od preostalih delov in primeren za samostojno uporabo.

Etažna lastnina se vpisuje v kataster stavb. Vpis se vedno opravi na podlagi elaborata, ki obvezno vsebuje tudi etažni načrt in ne sme odstopati od pravnega posla ali odločbe o delitvi. Etažni načrt je potreben za vpis v register stavb in ne za vpis v zemljiško knjigo. Natančno mora opredeliti stavbno parcelo ter lego, obliko in površino tako za celotno stavbo kot tudi za posamezne in skupne dele. Geodetska uprava o vpisu izda posebno odločbo, v kateri določi identifikacijsko številko za novo vpisano stavbo in posamezni del ter jo pošlje upravičencem. Do vzpostavitve elektronske povezave med katastrom in zemljiško knjigo je dolžna tudi zemljiškoknjiznemu sodišču sproti sporočati podatke o nastavitvi etažne lastnine v katastru.

ZENDMPE določa, da zahtevo za prvi vpis stavbe v kataster stavb vloži lastnik zemljišča, stavbe oziroma dela stavbe, ko je stavba zgrajena. Zahtevo lahko vloži tudi oseba, ki ima na podlagi pravnega posla pravico pridobiti lastninsko pravico na stavbi ali delu stavbe. Ob vpisu stavbe, v kateri je več delov stavbe, se obvezno vpišejo tudi vsi deli stavbe in skupni prostori.

Zahtevi za prvi vpis stavbe se priloži elaborat, ki ga izdelata geodetsko podjetje ali podjetje, ki izdeluje projektno dokumentacijo. Elaborat obvezno vsebuje etažni načrt. Sestavine elaborata predpiše minister.

Etažni načrt stavbe vsebuje parcelno številko parcele, na kateri je stavba oziroma je z njo funkcionalno povezana, prikaz lege in oblike stavbe, načrt stavbe, hišno številko, kadar je določena.

Če gre za stavbo, v kateri je več delov stavbe, etažni načrt vsebuje tudi načrt delov stavbe in skupnih prostorov ter podatek o površini posameznih delov stavbe in skupnih prostorov. Lega in oblika stavbe sta opisani s tlorisom, opredeljenim s točkami v državnem koordinatnem sistemu, višino in opisnimi podatki.

Priloga 5 predstavlja vsebino elaborata za vpis podatkov v kataster stavb za primer šestih stanovanjskih objektov v katastrski občini Slape.

11 VPIS V URADNE EVIDENCE

Evidentiranost objektov se zagotavlja v postopku izdaje gradbenih ali uporabnih dovoljenj ter z vpisovanjem zgrajenih objektov v uradne evidence.

Zemljiški kataster in kataster stavb sta temeljni evidenci podatkov o zemljiščih in stavbah in se povezujeta z zemljiško knjigo.

Zemljišča, na katerih so zgrajeni objekti, za katere je z Zakonom o graditvi objektov predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v zemljiškem katastru. Stavbe, za katere je s tem zakonom predpisano gradbeno dovoljenje, je treba evidentirati v katastru stavb.

Nove parcele, nastale s parcelacijo ter njihove meje se vpišejo v zemljiški kataster na zahtevo lastnika oziroma druge osebe, ki ima po zakonu pravico zahtevati parcelacijo.

Zahtevi za vpis novih parcel in njihovih mej v zemljiški kataster ter stavbe v kataster stavb je potrebno priložiti elaborat parcelacije, ki ga izdelata geodetsko podjetje.

Podatki o zemljiščih se vodijo na enoten način za območje cele države v zemljiškem katastru. V zemljiškem katastru so ažurno evidentirane lastniške meje. Spremembe na zemljiščih se evidentirajo v zemljiškem katastru in zemljiški knjigi na podlagi vlog strank. Evidentiranje nepremičnin pomeni vzpostavitev temeljnih podatkov o samih nepremičninah ter njihovem lastništvu, kar omogoča nadgradnjo teh podatkov za različne namene. Tako vzpostavljen sistem podatkov o nepremičninah potrebuje pravno podlago o pristojnostih, postopkih spreminjanja podatkov ter njihove uporabe, to pa omogoča Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (ZENDMPE).

Posamezne naloge geodeta v zvezi z evidentiranjem nepremičnin določa 4. člen ZENDMPE. Geodetske storitve izvajajo samostojni podjetniki posamezniki in gospodarske družbe, ki izpolnjujejo pogoje za opravljanje geodetskih storitev, določene z Zakonom o geodetski dejavnosti. Geodetske storitve po tem zakonu so izvedba postopkov za izdelavo elaboratov ureditve meje, parcelacije, komasacije, izravnave meje, razmejitve med pravnimi režimi, ugotovitve dejanske rabe zemljišč, elaboratov za vpis stavbe oziroma delov stavbe v kataster stavb ter obnova mej v naravi.

Geodetska uprava mora sodišču, ki vodi zemljiško knjigo sproti sporočati spremembe podatkov o parcelnih številkah, površini zemljišč, vrsti rabe in o identifikacijskih številkah stavb. Na ta način je vzpostavljena računalniška povezava med podatki zemljiškega katastra oziroma katastra stavb in podatki zemljiške knjige.

Prav tako pa mora tudi sodišče (91. člen ZENDMPE) posredovati Geodetski upravi številko zemljiškoknjižnega vložka, v katerega se zavede sprememba o nepremičnini.

Podatki o lastnikih se vpisujejo v zemljiški kataster in kataster stavb na podlagi aktov (92. člen ZENDMPE), s katerimi sodišče, ki vodi zemljiško knjigo, odloča o vpisu sprememb lastnika. Sodišče mora tudi te podatke posredovati Geodetski upravi.

Za vpis stavb v uradne evidence mora investitor najkasneje v 15 dneh po dnevu pravnomočnosti uporabnega dovoljenja pri projektantu oziroma geodetskem podjetju naročiti projekt za vpis v uradne evidence, v primeru gradnje za trg pa takoj po prevzemu takšnega projekta poskrbeti tudi za vpis objekta v zemljiški kataster oziroma v primeru stavbe tudi v kataster stavb. Po vpisu stavbe v uradne evidence mora lastnik stavbe dele stavbe označiti z identifikacijsko številko dela stavbe iz katastra stavb. Dele stavbe se označi v skladu s predpisi s področja evidentiranja nepremičnin, ki urejajo označitve delov stavbe (105.člen ZGO-1).

Stavba se v kataster stavb vpiše le kot celota. Zahtevi za vpis je treba priložiti elaborat z etažnim načrtom, ki vsebuje podatke o stavbi; če gre za stavbo s samostojnimi deli (kot v obravnavanem primeru, ko obstaja etažna lastnina), pa tudi podatke o delov stavbe in o skupnih prostorih.

Zaradi potreb trga se investitorji novih stavb z več deli stavbe pred prodajo odločajo za vpis stavbe in njenih delov v kataster stavb. Vpis v kataster stavb se izvede v upravnem postopku na podlagi elaborata, katerega temeljna sestavina je etažni načrt.

Elaborat zemljiškokatastrske meritve in elaborat za vpis podatkov v kataster stavb sta prikazana v prilogah.

Priloga 4: Gradbene parcele z elementi zakoličbe

Priloga 5: Zapisnik o zakoličenju objekta

ZAPISNIK O ZAKOLIČENJU OBJEKTA

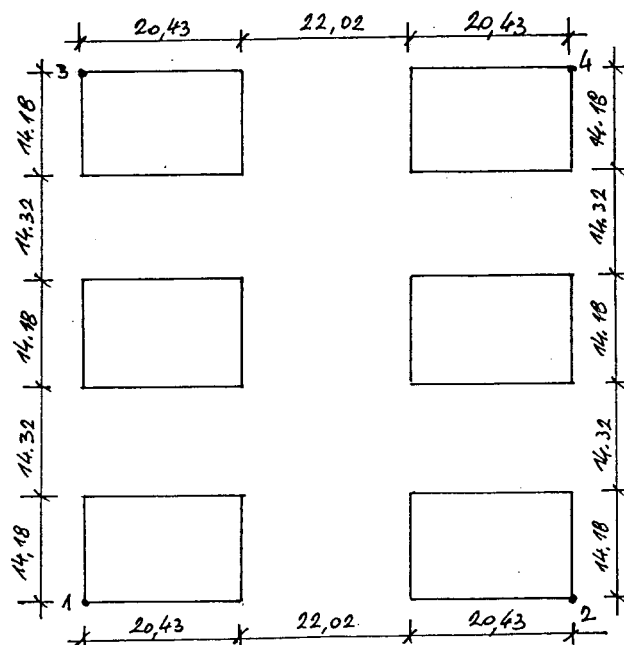
Zakoličenje je bilo opravljeno v skladu s pogoji, določenimi v:

- lokacijskem dovoljenju št. ...351-309/00-06/MS-023... z dne...13.4.2001...,
- gradbenem dovoljenju št. ...3515-116/2002-06/MS-016... z dne ...11.6.2003...,
- potrjenem gradbenem projektu št. ...1212/02 ... z dne avgust 2002..., ki ga je izdal:
- za investitorja ... *MOL – Javni stanovanjski sklad MOL*...

Podatki o objektu:

1. vrsta gradbenega objekta: ... *Stanovanjski stolpiči* ...,
2. lokacija – parcelna številka: ...704/1, 705, 1862... k.o. ...*Slape*...,
3. nadmorska višina izhodiščne točke objekta: ... 282,20 m ...,
ter predstavlja višino ... $\pm 0,00$ m ..., na teren je prenesena višina ... 283,20m ...,
ki je označena na ... *gradbenih profilih*...

Skica zakoličenja v $M \cong 1:1000$



št.točke	y	x
1	468265,62	101586,84
2	468328,50	101586,84
3	468265,62	101658,02
4	468328,50	101658,02

Zakoličenje je bilo opremljeno na podlagi 80.člena o graditvi objektov (Ur.l. RS št. 110/2002). Investitor je bil seznanjen z zakoličbenimi elementi in se z njimi strinja. Na zapisnik nima pripomb.

Priloga 6: Geodetski načrt novega stanja zemljišča

Priloga 7: Elaborat zemljiškokatastrske meritve

Katastrska občina: SLAPE

ZAPISNIK MEJNE OBRAVNAVE IN PARCELACIJE

V skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00) ter Zakonom o geodetski dejavnosti (Uradni list RS, št. 8/00) in po naročilu *MOL, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana*

je geodet dne ob uri začel mejno obravnavo na kraju samem kot sledi iz nadaljevanja zapisnika.

Na mejno obravnavo so bili vabljeni lastniki parcel:

zap. št.	ime in priimek	status: lastnik pridobitelj, uporabnik	naslov	za parcelo št.	Način vabljenja	udeležba
1	<i>MOL</i>	<i>lastnik</i>	<i>Mestni trg 1, Ljubljana</i>	<i>704/1, 704/2, 705, 1862</i>	<i>osebno</i>	<i>da</i>
2	<i>javno dobro</i>	<i>lastnik</i>	<i>Adamič-Lundrovo nabrežje 2, Ljubljana</i>	<i>696/1, 706/3</i>	<i>osebno</i>	<i>da</i>

Opombe:

Zaradi smotrnosti in preglednosti postopka smo najprej opravili združitev parcel 704/1, 705 in 1862 v parcelo 1862.

Sledila je ureditev meje med združeno parcelo 1862 in sosednjimi parcelami: 696/1, 704/2 in 706/3.

Mejo smo uredili in označili v naravi na podlagi:

.....podatkov iz grafičnega katastra.

Stopnja zanesljivosti in natančnosti katastrskih podatkov:

.....+ - 30 cm

Uredili in označili v naravi smo mejo med parcelami:

.....1862.....in706/3v točkah.....13

.....1862.....in696/1v točkah.....12

.....1862.....in704/2v točkah.....12

Način označitve meje in vrsta mejnih znamenj:

- betonski mejnik-
- kovinski klin s plastično kapo-
- naravni kamen -
- železen klin- ...12,13.....
- vklesan križ-

PARCELACIJA

Po opravljeni mejni obravnavi za parcelo št.:1862.....

se je s soglasjem lastnika oziroma njegovega zastopnika izvedla parcelacija v skladu s pogojiki jih je določila stranka.

Način označitve nove parcelne meje in vrsta mejnih znamenj:

- betonski mejnik-
- kovinski klin s plastično kapo-
- naravni kamen -
- železen klin- ...47, 44, 43, 40, 39, 30;.....
- vklesan križ-

Drugo: - parcelna meja poteka po objektih v točkah: ...1, 6, 9, 31, 33, 10, 11, 34, 35, 19, 20, 14, 28, 24, 61, 29, 37, 62, 55, 36, 48, 54, 64, 49; ...

- parcelna meja poteka po robu pločnika: ...70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94; ...

Opis nove parcelne meje :

poligon: ...1, 6, 9, 31, 1...

poligon: ...33, 10, 11, 34, 33...

poligon: ...35, 19, 20, 14, 35...

poligon: ...28, 24, 61, 29, 28...

poligon: ...37, 62, 55, 36, 37...

poligon: ...48, 54, 64, 49, 48...



poligon: ...12, 47, 44, 43, 40, 39, 30, 13...

poligon: 12, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 47, 44, 43, 40, 39, 30, 13...

poligon: ...12, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85...

poligon: ...94, 87...

Podpisi strank v postopku

Zap. št.	Podpis	Zap. št.	Podpis
1		2	

Pripombe na zapisnik:

.....

Zapisnik je sklenjen dne:

Podpis geodeta:

Katastrska občina: SLAPE

ZAPISNIK

o opravljenem pregledu sprememb v vrsti rabe in katastrskega razreda zemljišč

Lastnik: *MOL, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana*


je v skladu s 26. členom Zakona o zemljiškem katastru (Ur. l. SRS št. 16/74) vložil zahtevek za spremembo vrste rabe in katastrskega razreda zemljišča na parc. št.1862.....

Predstavnica podjetja GEKOM d.o.o. Ljubljanaje dneopravil na kraju samem ugotavljanje sprememb in ugotovila naslednje:

1. Vrsta rabe in katastrski razred sta se spremenila na naslednjih parcelah.

št.parc.	iz vrste rabe	kat.raz.	v vrsto rabe	Sprememba se je izvršila na podlagi:
1862	<i>njiva</i>	4	<i>stanovanjska stavba</i>	<i>gradbenega dovoljenja št.:</i>
			<i>dvorišče</i>	<i>3515-116/2002-06/MS-016 z dne 11.6.2003</i>

2. Z vsebino tega zapisnika so bile stranke seznanjene, kar potrjujejo s svojim podpisom.

Stranke v postopku	Podpis
<i>MOL</i>	

POOBLASTILO

Podpisani lastnik*MOL, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana*.....
parcele številka ...*1862, 705, 704/1, 704/2*..., k.o.:.....*SLAPE*.....
pooblašcam, da v mojem imenu

sproži postopek:

- mejne obravnave
- ureditve meje
- parcelacije
- združitve parcel
- izravnave meje
- spremembe vrste rabe
- že urejene meje (100. čl. ZENDMPE)

in odda elaborat geodetske izmere, ki sem ga naročil pri omenjenem podjetju, na geodetsko upravo v pregled ter ga sprejme v morebitno popravo.

Podpis pooblastitelja:

Podpis pooblaščenca:



ODPOVED PRAVICI DO VABLJENJA K IZJAVLJANJU
SOGLASJA S POTEKOM MEJE

Podpisani:

PRAVNA OSEBA	
Ime in priimek:	MOL
Naslov stalnega bivališča:	Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

lastnik / solastnik zemljišča s parc. št.:1862, 705, 704/1, 704/2.....

katastrska občina:SLAPE.....

v skladu z določbo tretjega odstavka 26.člena Zakona o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00)

Izjavljam:

I. da se odpovedujem pravici do vabljenja k izvajanju soglasja s potekom meje v

a.) postopku ureditve meje med zemljiščem s parc. št.:1862.....

in sosednjimi parcelami št.695/2, 706/3.....

b.) postopku ureditve meje med zemljiščem s parc. št.:704/2.....

in sosednjimi parcelami št.696/1, 1862.....

in

II. da se strinjam s potekom meje, kot je bila označena z mejniki na mejni obravnavi,

ki jo je v tehničnem delu postopka ureditve meje navedenih parcel izvedlo geodetsko podjetje z dovoljenjem Za izvajanje geodetskih storitev GEKOM d.o.o., Nanoška 6, 1000 Ljubljana.

Podpisani sem seznanjen, da svojo izjavo lahko prekličem in da se preklic izjave upošteva, če ga geodetska uprava prejme pred izdajo odločbe na prvi stopnji.

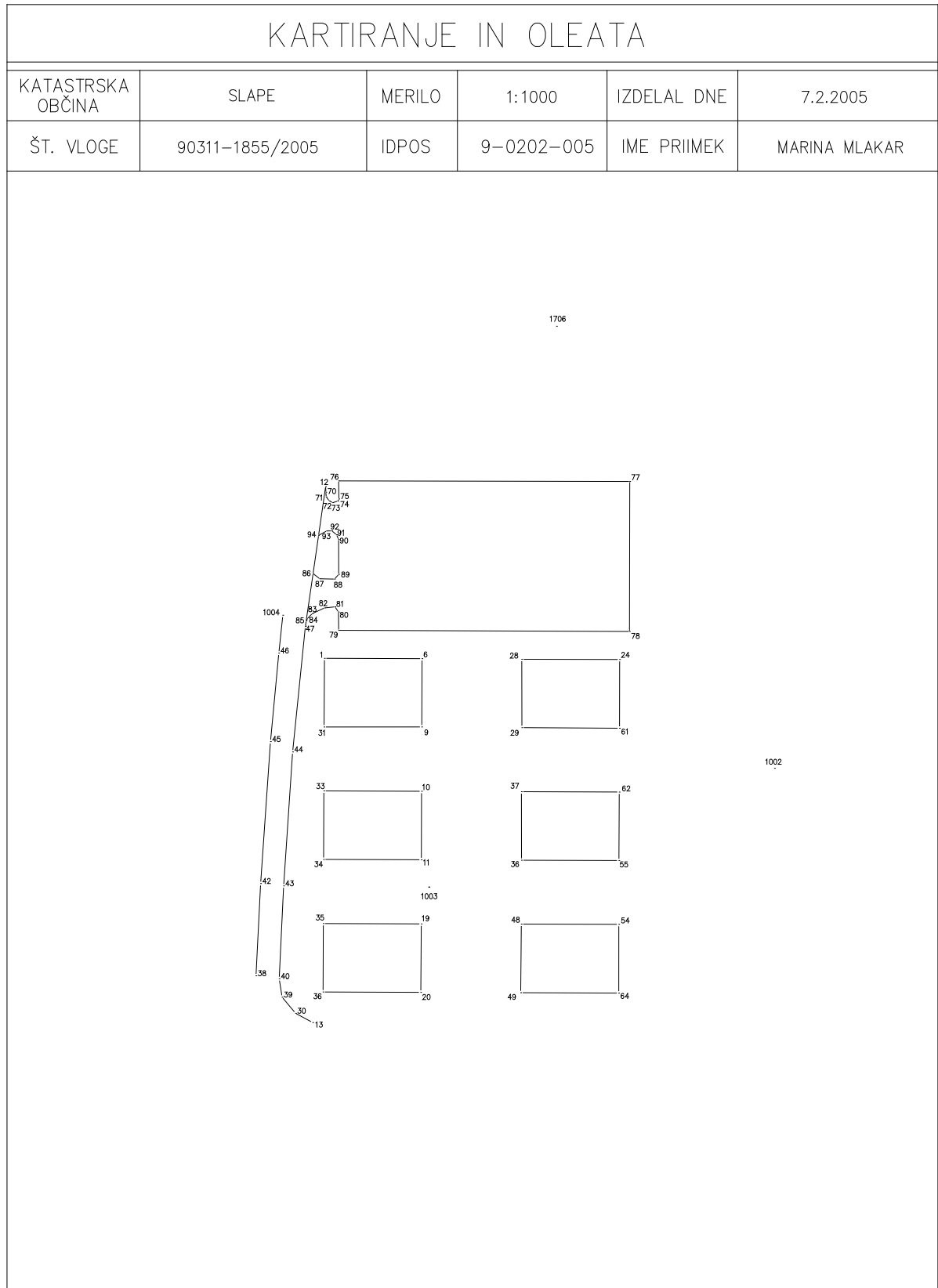
Podpis vlagatelja izjave (pravna oseba):



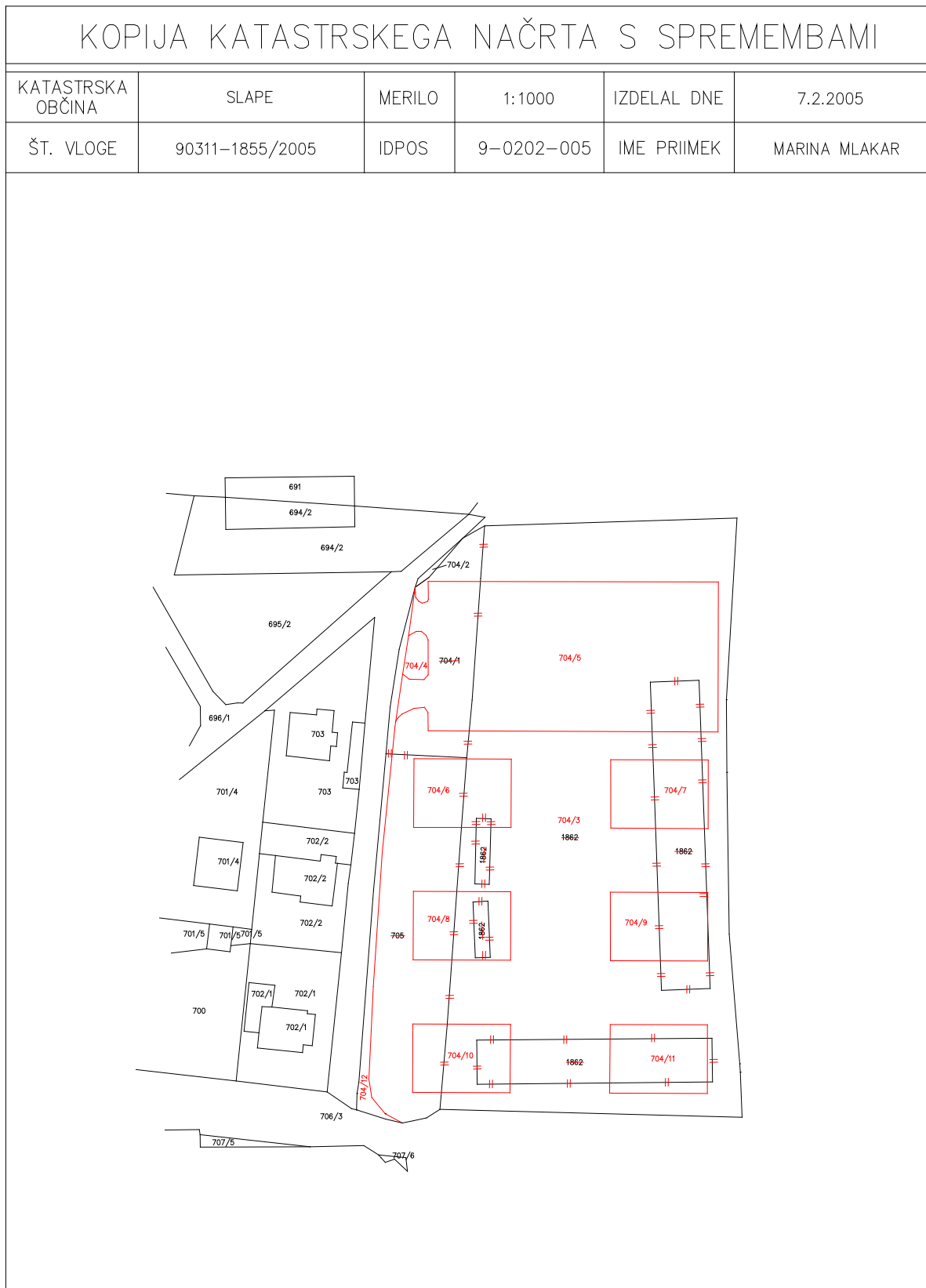
Žig pravne osebe:

V, dne

KARTIRANJE IN OLEATA



KOPIJA KATASTRSKEGA NAČRTA S SPREMEMBAMI



PRIKAZ SPREMEMB

dosedanje stanje				novo stanje					opombe
št. parcele	površina			št. parcele	IZRAČUN	končna površina			
	ha	a	m ²			ha	a	m ²	
1	2			3		8			9
1862 nj.4		60	51	704/3	z odbitkom		52	63	dvorišče
1862 st.		12	75	704/4	iz koordinat			48	zelenica
704/1 nj.3		7	00	704/5	iz koordinat		20	82	dvorišče
705 nj. 4		13	99	704/6	iz koordinat		3	09	stan. stavba
				704/7	iz koordinat		3	10	stan. stavba
				704/8	iz koordinat		3	09	stan. stavba
				704/9	iz koordinat		3	09	stan. stavba
				704/10	iz koordinat		3	09	stan. stavba
				704/11	iz koordinat		3	10	stan. stavba
				704/12	grafično		1	76	dvorišče
		94	25				94	25	
Razlika med starim in novim stanjem je 0m ² .									
Parcele 1862, 704/1, in 705 se brišejo.									

SEZNAM ZK TOČK

K.O.: SLAPE

int.št.	ZK-točka	Y	X	Z	MD	U	IDPOS	DATUM	OP.	D
12	2351	468265.72	101694.91	0.00	91	9	90202005	20050207		D
70	2352	468265.78	101693.75	283.98	91	9	90202005	20050207		D
71	2353	468265.85	101692.71	283.99	91	9	90202005	20050207		D
72	2354	468266.52	101691.87	283.95	91	9	90202005	20050207		D
73	2355	468267.25	101691.50	283.96	91	9	90202005	20050207		D
74	2356	468268.32	101691.82	283.99	91	9	90202005	20050207		D
75	2357	468268.57	101692.28	283.95	91	9	90202005	20050207		D
76	2358	468268.52	101696.17	284.12	91	9	90202005	20050207		D
77	2359	468331.07	101696.05	284.18	91	9	90202005	20050207		D
78	2360	468331.01	101663.78	284.19	91	9	90202005	20050207		D
79	2361	468268.53	101664.04	284.17	91	9	90202005	20050207		D
80	2362	468268.48	101667.98	283.94	91	9	90202005	20050207		D
81	2363	468267.74	101669.08	283.91	91	9	90202005	20050207		D
82	2364	468265.47	101668.85	283.90	91	9	90202005	20050207		D
83	2365	468262.86	101667.63	283.88	91	9	90202005	20050207		D
84	2366	468261.94	101666.73	283.90	91	9	90202005	20050207		D
85	2367	468261.54	101666.06	0.00	91	9	90202005	20050207		D
47	2368	468261.38	101664.93	284.00	91	9	90202005	20050207		D
94	2369	468264.21	101684.46	283.91	91	9	90202005	20050207		D
93	2370	468265.95	101685.41	283.95	91	9	90202005	20050207		D
92	2371	468267.06	101685.42	283.97	91	9	90202005	20050207		D
91	2372	468268.08	101684.59	284.00	91	9	90202005	20050207		D
90	2373	468268.51	101683.56	283.99	91	9	90202005	20050207		D
89	2374	468268.53	101676.07	283.96	91	9	90202005	20050207		D
88	2375	468267.63	101675.05	283.93	91	9	90202005	20050207		D
87	2376	468264.45	101675.13	283.85	91	9	90202005	20050207		D
86	2377	468263.03	101676.24	283.91	91	9	90202005	20050207		D
1	2378	468265.47	101658.02	284.24	91	9	90202005	20050207		D
6	2379	468286.44	101657.95	284.08	91	9	90202005	20050207		D
9	2380	468286.38	101643.26	285.55	91	9	90202005	20050207		D
31	2381	468265.38	101643.25	284.22	91	9	90202005	20050207		D
44	2382	468258.63	101637.88	283.98	91	9	90202005	20050207		D
43	2383	468256.70	101609.06	284.05	91	9	90202005	20050207		D
40	2384	468255.75	101589.11	284.08	91	9	90202005	20050207		D
39	2385	468256.37	101585.14	284.06	91	9	90202005	20050207		D
30	2386	468259.27	101581.66	283.99	91	9	90202005	20050207		D
13	2387	468262.97	101579.67	0.00	91	9	90202005	20050207		D
33	2388	468265.35	101629.49	284.24	91	9	90202005	20050207		D
10	2389	468286.34	101629.42	0.00	91	9	90202005	20050207		D
11	2390	468286.29	101614.69	0.00	91	9	90202005	20050207		D

34	2391	468265.29	101614.76	284.24	91	9	90202005	20050207	D
35	2392	468265.23	101600.97	284.20	91	9	90202005	20050207	D
19	2393	468286.28	101600.89	0.00	91	9	90202005	20050207	D
20	2394	468286.17	101586.18	0.00	91	9	90202005	20050207	D
14	2395	468265.17	101586.25	284.24	91	9	90202005	20050207	D
28	2396	468307.87	101657.81	0.00	91	9	90202005	20050207	D
24	2397	468328.89	101657.77	284.15	91	9	90202005	20050207	D
61	2398	468328.87	101642.98	284.08	91	9	90202005	20050207	D
29	2399	468307.89	101643.11	0.00	91	9	90202005	20050207	D
37	2400	468307.79	101629.32	0.00	91	9	90202005	20050207	D
62	2401	468328.81	101629.26	284.04	91	9	90202005	20050207	D
55	2402	468328.74	101614.52	284.05	91	9	90202005	20050207	D
36	2403	468307.81	101614.58	0.00	91	9	90202005	20050207	D
48	2404	468307.77	101600.85	0.00	91	9	90202005	20050207	D
54	2405	468328.71	101600.80	284.05	91	9	90202005	20050207	D
64	2406	468328.70	101586.01	284.22	91	9	90202005	20050207	D
49	2407	468307.64	101586.09	0.00	91	9	90202005	20050207	D

Priloga 8: Elaborat za vpis podatkov v kataster stavb

Obrazec K-0

Ime katastrske občine	<i>SLAPE</i>
Šifra katastrske občine	<i>1772</i>
Identifikacijska številka stavbe	<i>2656</i>

Vrsta elaborata	<i>Prvi vpis stavbe</i>
Podjetje, ki je elaborat izdelalo	

Ime podjetja	<i>GEKOM d.o.o.</i>
Identifikacijska številka podjetja	<i>20139</i>

Ta elaborat ima skupaj 8 strani

Povezava z zemljiškim katastrom in registrom prostorskih enot

Obrazec K-1

Ime katastrske občine	<i>SLAPE</i>
Šifra katastrske občine	<i>1772</i>
Identifikacijska številka stavbe	<i>2656</i>

Podatki o parcelah

Šifra katastrske občine	Ime katastrske občine	Parcela	Opis povezave stavb in parcele
<i>1772</i>	<i>SLAPE</i>	<i>1862/2</i>	<i>Stavba stoji na parceli. Zemljišče pod stavbo je evidentirano v zemljiškem katastru</i>
<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

Podatki o hišnih številkah

Naselje	<i>LJUBLJANA</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
Ulica	<i>POLJE</i>	<i>/</i>	<i>/</i>
Hišna številka, dodatek k hišni številki	<i>371</i>	<i>/</i>	<i>/</i>

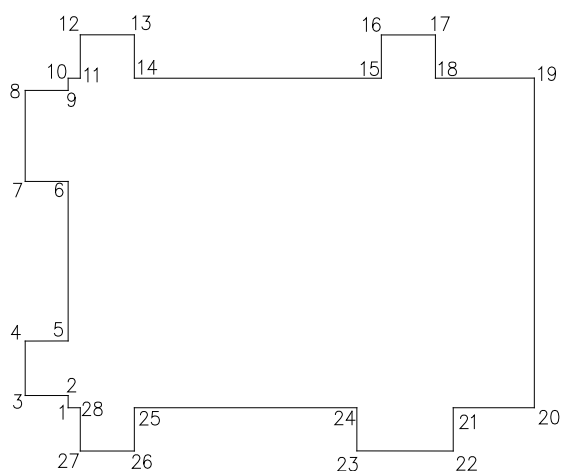
Lega in oblika stavbe

Obrazec K-2

Ime katastrske občine	<i>SLAPE</i>
Šifra katastrske občine	<i>1772</i>
Identifikacijska številka stavbe	<i>2656</i>

Tloris stavbe

M 1:500



Koordinate točk tlorisa v metrih					
Številka	y	x	Številka	y	y
1	468265.38	101643.24	15	468279.45	101657.94
2	468265.38	101643.79	16	468279.45	101659.87
3	468263.45	101643.79	17	468281.88	101659.87

4	468263.45	101646.22
5	468265.38	101646.22
6	468265.38	101653.34
7	468263.45	101653.34
8	468263.45	101657.40
9	468265.38	101657.40
10	468265.38	101657.94
11	468265.92	101657.94
12	468265.92	101659.88
13	468268.35	101659.88
14	468268.35	101657.94

18	468281.88	101657.94
19	468286.33	101657.95
20	468286.33	101643.24
21	468282.68	101643.24
22	468282.68	101641.31
23	468278.35	101641.32
24	468278.35	101643.24
25	468268.35	101643.24
26	468268.35	101641.31
27	468265.92	101641.31
28	468265.92	101643.24

Lega in oblika stavbe

Obrazec K-2

Višina stavbe: nadmorska višina v metrih			Navpični prerez:
višina najnižje točke stavbe	H1	281,31	
višina najvišje točke stavbe	H2	297,73	
karakteristična višina na površini zemljišča	H3	284,08	
št.etaž = 5			

Leto zgraditve stavbe	2005	Leto zadnje prenove stavbe	/
-----------------------	------	----------------------------	---

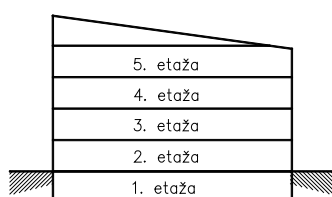
Komunalna opremljenost stavbe	Vodovod	DA	Elektrika	DA	Telefon	DA
	Kanalizacija	DA	Plin	DA	Kabelska TV	DA
	Mala čistilna naprava	NE	Daljinsko ogrevanje	NE	Centralno ogrevanje	DA

Material in nosilna konstrukcija stavbe	Opeka	DA	Les	NE	Mešani materiali	NE
	Beton, železobetonski	DA	kamen	NE	Drugi materiali	NE

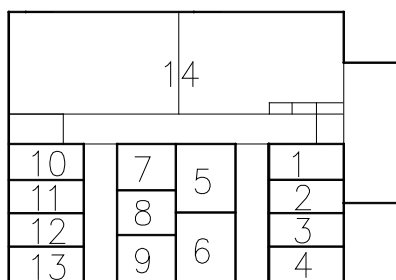
Načrt stavbe in delov stavbe

Obrazec K-3

Ime katastrske občine	<i>SLAPE</i>
Šifra katastrske občine	<i>1772</i>
Identifikacijska številka stavbe	<i>2656</i>

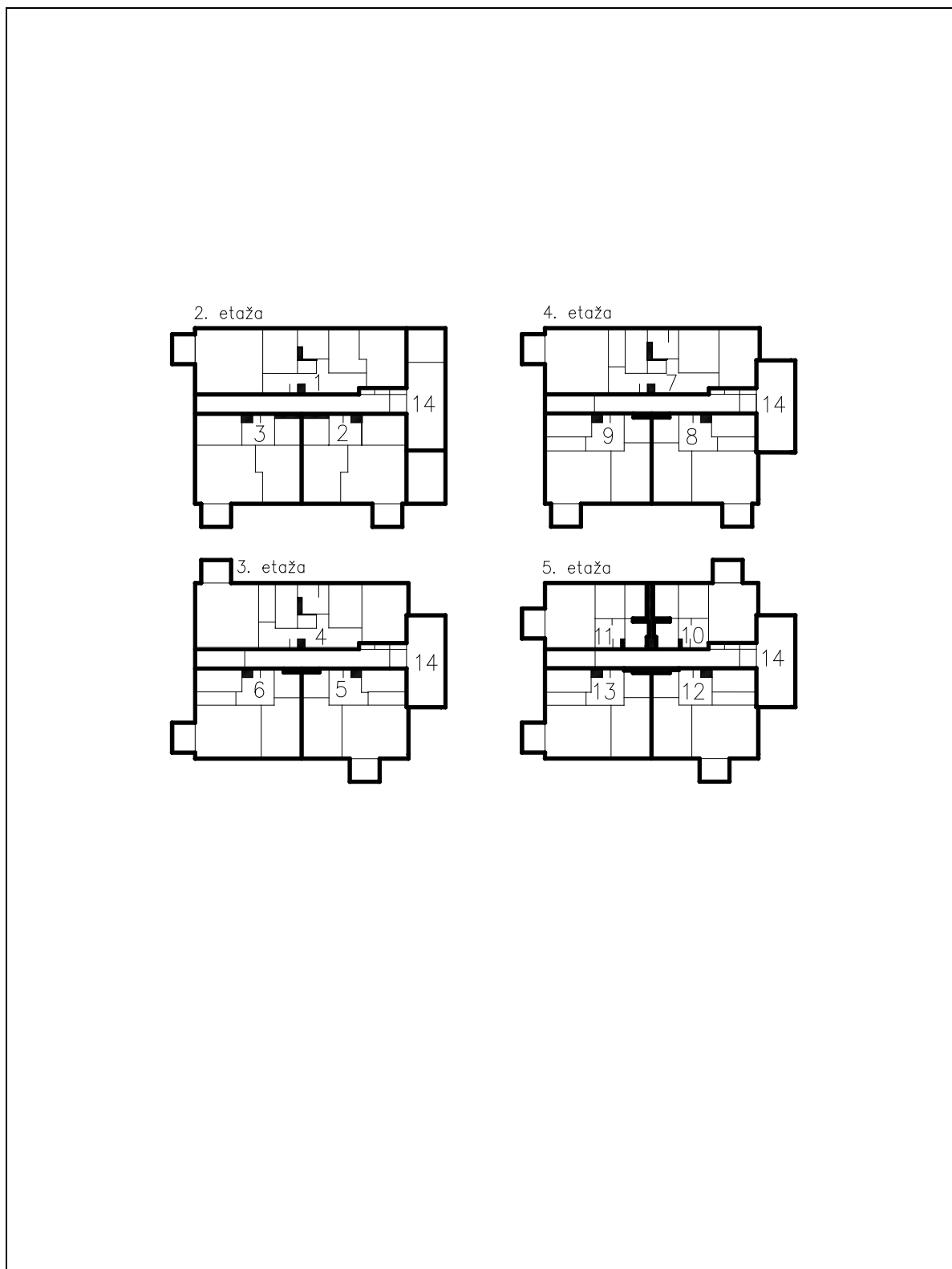


1. etaža



Načrt stavbe in delov stavbe

Obrazec K-3



Načrt stavbe in delov stavbe

Deli stavbe

Obrazec K-3

Številka dela stavbe	Površina m ²	Dejanska raba dela stavbe	Številka etaže	Število sob	kuhinja	kopalnica	stranišče	naselje	ulica	Hišna številka
1	90,97	Stanovanjska	2,1	3	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
2	67,92	Stanovanjska	2,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
3	68,07	Stanovanjska	2,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
4	90,91	Stanovanjska	3,1	3	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
5	71,85	Stanovanjska	3,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
6	72,28	Stanovanjska	3,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
7	91,27	Stanovanjska	4,1	3	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
8	68,23	Stanovanjska	4,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
9	68,51	Stanovanjska	4,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
10	49,80	Stanovanjska	5,1	1	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
11	50,50	Stanovanjska	5,1	1	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
12	67,81	Stanovanjska	5,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
13	68,22	Stanovanjska	5,1	2	D	D	D	Ljubljana	Polje	371
14	340,87	Skupna	1-5	0	N	N	N	Ljubljana	Polje	371

Površina stavbe v kvadratnih metrih

Stanovanjska raba	Nestanovanjska raba	Skupna raba	Skupna površina stavbe
926,34	/	340,87	1267,21

Lastniki / upravljalci dela stavbe

Številka dela stavbe	Ime in Priimek Firma	Lastnik Verjetni lastnik Upravljalac	Matična številka	Naslov
1	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
2	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
3	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
4	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
5	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
6	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
7	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
8	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
9	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
10	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
11	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
12	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
13	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	V	5874025	MESTNI TRG 1, 1000 Ljubljana
14	Imetniki lastniške pravice vseh delov stavbe od 1 do 13, v tej stavbi	V	Glej navedbe pri posameznih lastnikih	Glej navedbe pri posameznih lastnikih

13 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je prikaz vloge geodezije v postopku pridobivanja dovoljenj pri gradnji objektov na osnovi konkretnega primera gradnje šestih stanovanjskih objektov v katastrski občini Slape.

Postopek pridobivanja dovoljenj za gradnjo, zakoličenje objekta, pridobivanje uporabnega dovoljenja ter evidentiranje objektov je kompleksen proces pri gradnji objektov, kjer velik delež pripada geodetski stroki.

Moj prispevek k omenjenemu procesu je bil postopek ureditve meje, parcelacije, spremembe vrste rabe ter izdelava elaborata zemljiškokatastrske meritve.

Značilna težava, ki nastopi v postopku ureditve meje in parcelacije je v nesporazumu med strankami, ko njihovo prerekanje glede meje lahko zavleče postopek. Takrat mora nastopiti geodet s svojim strokovnim znanjem, prakso in lastno presojo, kar je pogostokrat edini način, da se spor reši.

V tem primeru je bila stranka le ena, tako da do tovrstnih težav ni prišlo.

Po intenzivni raziskavi geodetske in druge zakonodaje, ki je v preteklosti in danes urejala gradnjo objektov, evidentiranje nepremičnin, urejanje prostora in zakona o splošnem upravnem postopku sem ugotovila, da je delo geodeta danes v marsičem olajšano, prav tako pa tudi sam postopek gradnje objektov poteka hitreje.

Geodetska stroka je poleg zakonodaje podrejena še sami tehnologiji.

Želja geodetske stroke je težnja po čim boljši tehnologiji, ki bi nam omogočila olajšanje dela in nam zagotovila optimalne rezultate.

Razvoj merskih instrumentov, zlasti vgrajena elektronska in programska oprema v njihovo konstrukcijo ter uporaba računalnikov pri geodetskih delih je spremenil star način dela.

Meritve in izdelava geodetskih načrtov tako poteka hitreje, rezultati pa so zanesljivejši.

Geodetska stroka sicer pokriva določene aktivnosti pri gradnji objektov, vendar je potrebno poznati postopek preden se geodet vključi v gradnjo in tudi ko svoje delo zaključi. Treba bi bilo vzpostaviti večje sodelovanje med strokami, ki sodelujejo pri gradnji objektov, da bi bili rezultati boljši.

LITERATURA

- Zakon o geodetski dejavnosti .Ur.l. RS 8/00.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot – ZENDMPE. Ur.l. RS 52/2000.
- Zakon o graditvi objektov – ZGO-1. Ur.l. RS 59/96, 110/02.
- Zakon o splošnem upravnem postopku. Ur.l. RS 80/99, 70/00, 52/02.
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor. Ur.l. RS 18/84.
- Zakon o urejanju prostora – ZUREP-1. Ur.l. RS 110/02.
- Zakon o stavbnih zemljiščih. Ur.l. RS 44/97.
- Navodila za izvajanje geodetskih storitev. Geodetska uprava RS.
- Uradni list RS 2002: Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili Matjaža Tratnika in stvarnim kazalom – Zbirka predpisov. Založba Uradni list RS.
- Pogačnik, A. 1992. Urejanje prostora in varstvo okolja. Univerzitetni učbenik. Ljubljana, Mladinska knjiga.
- Gradnja 6 stanovanjskih objektov, odstranitev objektov, prometna ureditev, zunanja ureditev, komunalna ureditev, gradnja garaže – II.faza. 2000 – projektna dokumentacija. Ljubljana, Genius Loci: grafične priloge.
- Rakar, A., Zapiski s predavanj, študijska gradiva.