

# Izpiski učnega gradiva za drugi del predmeta Urejanje prostora

pri doc. dr. Danielu Kozelju

*izdelano za študijsko leto 2024/25*

# Kazalo

Kazalo .....	2
Ukrepi za zavarovanje UP .....	4
Ukrepi zemljiške politike .....	5
Razvoj stavbnih zemljišč .....	6
Načrt preskrbe in upravljanja z zemljišči po ZUreP-3 .....	8
Opremljanje stavbnih zemljišč po ZUreP-3 .....	9
Dovoljenje posegov v prostor .....	10
Izkazanost pravice graditi .....	11
Lastninska pravica .....	11
Druge stvarne pravice .....	12
Stvarna služnost .....	12
Stavbna pravica .....	12
Omejevanje prostega prometa ter omejitve in odvzem lastninske pravice na nepremičninah .....	13
Razlastitev .....	13
Sosedsko pravo .....	14
Prispevek investitorjev k stroškom opremljanja SZ .....	15
Pomen in vloga KP v sistemu javnih financ .....	15
Komunalni prispevek po ZUreP-3 .....	16
Komunalni prispevek za novo komunalno opremo .....	17
Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo .....	18
Taksa za neizkoriščena zemljišča .....	19
Križanja komunalnih vodov .....	20
Gradbeno dovoljenje .....	22
Temeljne prvine in pojmovne opredelitve v ZUP .....	24
Celovita presoja vplivov na okolje (CPVO) .....	26
Presoja vplivov na okolje (PVO) in druga soglasja/dovoljenja .....	27
Tehnični pregled .....	28

Obveznosti pri gradnji in pridobitvi GD ter UD .....	29
Obveznost zakoličenja objektov .....	29
Obveznost izdelave dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).....	29
Obveznost imenovanja nadzornika.....	29
Prijava začetka gradnje (PZG).....	30
Obveznost vodje nadzora .....	30
Ureditev in označitev gradbišča .....	30
Uporabno dovoljenje (UD) .....	31
Tehnični pregled .....	31
Evidentiranje objektov.....	31
Viri .....	32

## Ukrepi za zavarovanje UP

Začasni ukrepi med pripravo DPN, OPN, OPPN preprečijo omejevanje prostorskih aktov,

če:

- zvišani stroški načrtovanja
- potrebni povečani posegi v pravice lastnikov

Ukrepi so lahko:

- prepoved prometa
- prepoved spreminjanja meje parcel
- prepoved izdaje GD in drugih
- prepoved urejanja trajnih nasadov / drugih posegov v prostor

Predpisano:

- Trajajo:
  - 4 leta (+4 ogrožanje javnega interesa)
  - Vsaj 3 leta ne smejo ponoviti
- Način vzpostavitve:
  - Vlada sprejme odlok na podlagi priprave DPN
  - Občina sprejme odlok na podlagi priprave OPN/OPPN
- Evidentiranje ukrepov
- Odškodnina:
  - Zaradi ustavitve GD in spremembah mej
  - Obsega vse stroške
  - Višina = razlastitev

## Ukrepi zemljiške politike

➔ Kako pravočasno, po primerni ceni in obliki ter na ustrezni lokaciji zagotoviti zadosten obseg zemljišč za gradnjo.

Cilji zemljiške politike:

- Razvoj stavbnih zemljišč (količina in dostopnost):
  - Razvojne stopnje, opremljanje, komasacija
- Učinkovito gospodarjenje v javnem interesu:
  - Finančna sredstva – KP in taksa
- Pridobivanje zemljišč in pravic na njih:
  - Načrt priskrbe, predkupna pravica, razlastitev
- Ustrezna urejenost prostora:
  - Ukrepi pri prenovi, odreditev vzdrževanja
- Varovanje zemljišč:
  - Gradbena parcela, soglasje za spreminjanje meje parcele
- Raba javnih površin in grajeno javno dobro

## Razvoj stavbnih zemljišč

- ➔ Zaporedje načrtovalskih, upravnih ali investicijskih nalog katerih cilj je razvoj SZ do najvišje stopnje – urejeno zazidljivo zemljišče.

Stopnja se določi na podlagi:

- Regulacije s prostorskimi akti, opremljenosti z GJI, status pravnih režimov na zemljišču in dejansko stanje v prostoru

Stopnje:

1. NEZAZIDLJIVO zemljišče
  - a. Zemljišče ni predvideno za gradnjo
  - b. Zaradi lege, naklona ali nosilnosti ne omogoča gradnje
    - i. Oporni zidovi, vkopi/nasipi, odvodnjavanje, ...
  - c. Pravni režimi na zemljišču, ki ne dopuščajo gradnje
    - i. Izvedba protipoplavnih ukrepov, ...
2. Prostorsko NEUREJENO zemljišče
  - a. Še ne sprejet OPPN
    - i. Občina pripravi in sprejme OPPN
  - b. Ni dopustna gradnja do sprejetja drugega prostorskega izvedbenega akta
    - i. Država/občina sprejme prostorski izvedbeni akt
  - c. Je v komasacijskem območju
    - i. Zaključek upravne komasacije
3. (DELNO) NEOPREMLJENO zemljišče
  - a. Sprejeta izvedbena regulacija prostora, ki dopušča graditev vendar:
  - b. Ne izpolnjuje pogojev za opremljenost
    - i. Zemljišče se opremi (lahko tudi s posrednim dostopom sosednjih z
4. NEUREJENO zazidljivo zemljišče
  - a. Dopustna gradnja
  - b. Izpolnjuje pogoje za opremljenost
  - c. NE izpolnjuje prostorskih pogojev glede
    - i. Oblike ali velikosti gradbene parcele
    - ii. Lege objektov<sup>1</sup> ali glede stopnje izkoriščenosti<sup>2</sup>
      1. Izvedba komasacije
      2. Ali pravica gradnje tudi na sosednjem zemljišču
5. UREJENO zazidljivo zemljišče
  - a. Izpolnjuje vse prejšnje pogoje

---

<sup>1</sup> Faktor izrabe GP: BTP / A\_parcele; Faktor zazidanosti GP: zazidana površina / celotna površina

<sup>2</sup> Lega objektov se določi z odmikom od mej sosednjih zemljišč ali objektov ter z regulacijskimi črtami



## Načrt preskrbe in upravljanja z zemljišči po ZUreP-3

- ➔ Količinsko in časovno zagotavljanje zemljišč in pravic na njih za prostorski razvoj. Pripravi občina na podlagi gospodarskih razvojnih načrtov.

Strokovne podlage za oceno potreb po SZ:

- Analiza stanja
- Demografski in gospodarski razvoj
- Predviden razvoj občinskih infrastrukturnih omrežij
- Potrebe po SZ za GJS
- ...

Načrt je podlaga za izvajanje ukrepov zemljiške politike, pridobivanje, razpolaganje in upravljanje z zemljišči. S tem ureja stvarno premoženje države in lokalnih skupnosti.

V načrtu preskrbe so določena:

Območja opremljanja, predkupne pravice, komasacije, takse za neizkoriščena zemljišča, spreminjanje meje parcel, prenove.



## Opremljanje stavbnih zemljišč po ZUreP-3

- ➔ Področje planiranja in področje pridobivanja in opremljanja zemljišč za gradnjo. Za realizacijo prostorskih planov najprej pridobiti potrebna zemljišča in nato jih tudi komunalno opremiti.

Opremljanje SZ obsega projektiranje in gradnjo komunalne opreme in omrežij GJI načrtovanih z OPN ali OPPN.

Zakonodaja zahteva, da se oddajajo v uporabo le opremljena SZ, ki se izvaja v javnem interesu in so zanje odgovorne lokalne skupnosti.

Komunalna oprema so:

- Objekti obveznih lokalnih GJS-VO
- Objekti izbirnih lokalnih GJS
- Objekti grajenega javnega dobra (ceste, parkirišča, druge javne površine)

Komunalno opremljeno je SZ, ki:

- Ima urejen dostop do javnega cestnega omrežja
- Je zanj mogoče izvesti priključke na vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje

Gradnjo KO zagotavlja občina in se financira iz:

- Komunalnega prispevka,
- Proračunskih sredstev občine
- Drugih virov (proračun države, skladi, ...)

SZ je tudi opremljeno če ni mogoče izvesti priključka ali kjer je predviden objekt, ki glede na svoj namen ne potrebuje posamezne infrastrukture.

Gradnja je dopustna na (delno) neopremljenih SZ če:

- Se pred/hkrati z gradnjo zagotavlja opremljanje po pogodbi o opremljanju
- Pred/hkrati z gradnjo občina zagotavlja opremljanje SZ
- Investitor zagotovi samooskrbo objekta, ki je možna samo na dol. območjih:
  - Kjer iz OPN izhaja, da na njih ne obstaja obveznost ali ne bo zagotovljena javna služba.

Začasna samooskrba je dopustna do zagotovitve opremljenosti.

Dodatna opremljenost se šteje kot izboljšanje opremljenosti SZ.

## Dovoljenje posegov v prostor

- ➔ Ustava RS jamči pravico do zasebne lastnine, proste gospodarske pobude in pravice do primerne stanovanja, ki so temeljne človekove pravice.

Pravica ni absolutna: Omejitve zaradi zagotavljanja enakih pravic drugim subjektom in zaradi varovanja/zagotavljanja javnega interesa.

Pravice se regulirajo z izdajanjem gradbenih dovoljenj, ki imajo status odločbe po končanem upravnem postopku

Pred izdajo GD pristojni organ preveri:

- Umeščenost objekta v prostor
- Prisotnost škodljivih vplivov na okolje
- Varnost, zanesljivost, stabilnost, varčnost in neškodljivost na zdravje

Javni interes je:

- Varnost objektov
- Načela enakih možnosti
- Varstvo okolja
- Skladnost umeščanja objektov v prostor
- Evidentiranje
- Uporabnost, kakovost

Objekt je umeščen v prostor, če:

- Je prisoten načrt gradbene parcele skupaj z zakoličenjem objekta
- Ima izpolnjene urbanistične, oblikovalske, arhitektonske, gradbeno tehnične in tehnološke pogoje
- In je opremljeno ter priključeno na GJI

Bistvene gradbeno-tehnične zahteve so:

1. Mehanska odpornost
2. Požarna varnost
3. Higijenska, zdravstvena in okoljska zaščita
4. Varnost pri uporabi
5. Zaščita pred hrupom
6. Varčevanje z energijo
7. Univerzalna graditev
8. Trajnostna raba naravnih virov

Evidentiranost v zemljiškem katastru, katastru stavb in katastru GJI se zahteva za objekte po predpisih.

## Izkazanost pravice graditi

- ➔ Pred izdajo GD mora pristojni organ preveriti skladnost umestitve objekta v prostor s pogoji, ki jih določajo prostorski izvedbeni akti.

Investitor lahko posega v prostor samo na zemljišču, kjer ima lastninsko ali drugo stvarno pravico (služnosti, stavbno):

- V zemljiški knjigi vpisana lastninska ali druga stvarna pravica
- Notarsko overjena pogodba
- Sodna ali upravna odločba, ki omogoča gradnjo/izvajanje del
- Sklep o določitvi investitorja kot upravljalca nepremičnine
- Druga listina

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami.

## Lastninska pravica

- ➔ Najpomembnejša in najboljšežnejša stvarna pravica in je opredeljena kot pravica imeti neko stvar v posesti, jo uporabljati in uživati ter z njo razpolagati.

Način pridobivanja in uživanja lastnine določa zakon tako, da je zagotovljena njena gospodarska, socialna in ekološka funkcija.

Omejitve lastninske pravice zaradi javnega interesa: ZUreP, zakon o kmetijskih zemljiščih, gozdovih, vodah, ...

Lastninska pravica je praviloma individualna pravica, razen v primeru:

- Solastnine:
  - deleži lastnikov so odraženi v ulomku oz. so enaki
  - razdeljena je pravica ne stvar
  - predkupna pravica
- Skupne lastnine:
  - Deleži lastnikov niso določeni
  - Razpolaga se samo skupno

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov.

# Druge stvarne pravice

## Stvarna služnost

Služnost je omejena stvarna pravica, ki daje:

- Pravico do uporabe tuje stvari
- Pravico do izkoriščanja tuje pravice

Lastnik obremenjene stvari mora nekaj dopustiti ali opustiti.

Služnost se mora izvrševati tako, da najmanj obremenjuje služnečo stvar in lastnika.

Predmet stvarne služnosti je nepremičnina (za določen ali nedoločen čas).

Pridobimo jo na podlagi pravnega posla (kupoprodajna, menjalna, darilna pogodba), priposestevovanja, dedovanja ali odločbe državnega organa (solastnina, komasacija, arondacija<sup>3</sup>).

Priposestevovanje je pravni postopek, s katerim oseba pridobi lastninsko pravico do stvari, če jo je imela v posesti brez prekinitve in brez nasprotovanja lastnika določen čas, ki je zakonsko predpisan. V slovenskem pravu to obdobje običajno znaša 10 let, če je posest nepretrgana in v dobri veri.

*Kratek primer: Če nekdo 10 let uporablja zemljišče, za katerega meni, da je njegovo (čeprav ni lastnik), brez da bi lastnik ugovarjal, lahko po tem obdobju pridobi lastninsko pravico do tega zemljišča z upravičenjem do priposestevovanja.*

## Stavbna pravica

- Je stvarna pravica, ki daje upravičencu pravico imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino.
- Sklene se za določen ali nedoločen čas.
- Lastninska pravica na zgradbi in zemljišču v različnih rokah
- Lastninska pravica na zgradi je strogo vezana na stavbno pravico. Prenaša se lahko le stavbna pravica
- S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine
- Lahko nastane samo na podlagi pravnega posla, ki vsebuje ime lastnika nepremičnine, zemljiškoknjižno oznako nepremičnine, natančen opis stavbne pravice, čas trajanja pravice, nadomestilo
- Stavbna pravica za zgradbo pod nepremičnino mora vsebovati dogovor glede načina rabe in vzdrževanja zemljiške površine nad zgradbo

---

<sup>3</sup> Arondacija je postopek združevanja manjših zemljišč v večje enote, da bi se izboljšala obdelava zemlje in povečala kmetijska učinkovitost.

# Omejevanje prostega prometa ter omejitve in odvzem lastninske pravice na nepremičninah

## Razlastitev

Predstavlja najmočnejši poseg v zasebno lastnino in gre za popoln odvzem lastninske pravice.

Lastninska pravica na nepremičnini se lahko:

- Odvzame proti odškodnini ali nadomestilu
- Omeji s pravico uporabe za določen čas
- Obremeni z začasno ali trajno služnostjo

Razlastitev ter obremenitev ali omejitev je dopustna:

- Le v javno korist
- Za doseganje nujno potrebne javne koristi
- In da je javna korist v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino
- Če na razpolago ni druge ustrezne nepremičnine

Razlastitveni upravičenec (država ali občina).

Razlastitveni zavezanec (fizična ali pravna oseba, ki si lasti nepremičnino).

Razlastitveni nameni:

- Gradnja in prevzem GJI in grajenega javnega dobra
- Gradnja in prevzem potreb obrambe države, varnosti, varstva pred nesrečami
- Gradnja in prevzem objektov družbene infrastrukture
- Gradnja najemnih stanovanj
- Omilitveni ukrepi za ohranjanje narave

Javna korist je izkazana, če je nepremičnina vključena v DPN, OPN, OPPN ali drugi prostorski izvedbeni akt in je bilo na teh nepremičninah izdano celovito dovoljenje.

Odškodnina obsega vrednost razlaščenih nepremičnin, škode in drugih stroškov.

Razlaščenec zahteva vrnitev nepremičnine, če:

- Upravičenec ni pričel z gradnjo v roku
- Je bila sklenjena prodajna pogodba nepremičnine

## Sosedsko pravo

- ➔ Določa medsebojne pravice in dolžnosti lastnikov sosednjih ali prostorsko povezanih nepremičnin

Temeljno pravilo: sosedu je prepovedano vznemirjati in mu povzročati škodo:

- Dim, neprijetni vonji, toplota, saje, tresljaji, ropot, odpadki, ...

Direktne imisije so v vsakem primeru prepovedane, indirektne pa samo, če presegajo krajevno običajno mero

- Prepoved poglobljanje (sosed lahko zahteva prepoved del in posegov)
- Prepoved spreminjanja vodotoka (tok, moč, količino, kakovost)
- Prepoved odtekanja meteornih padavin na tujo nepremičnino

Nujna potreba izvedbe del je dopustna na tuji nepremičnini, po katerih je potrebno vzpostaviti prejšnjo stanje in na zahtevo plačati nadomestilo. Potrebno je pravočasno obvestilo sosedu.

Nujna pot:

- Pridobitev povezave z javno cesto
- Neka vrsta služnostne pravice
- V primeru nesporazuma jo določi sodišče tako, da čim manj obremeni nepremičnino
- Upravičenec dolžan plačati nadomestilo
- Uporablja tudi za priključitev na javna omrežja

## Prispevek investitorjev k stroškom opremljanja SZ

Urejanje stavbnih zemljišč zahteva znatna finančna sredstva. Namesto rabe proračunskih sredstev morajo del stroškov prevzeti tudi investitorji.

Prispevki so pomembni v sistemu financiranja komunalnih dejavnosti, vendar se je njihova vloga spremenila v instrument zaključevanja finančnih konstrukcij in vse bolj postaja čista fiskalna dajatev lokalni skupnosti za financiranje projektov okoljske infrastrukture.

## Pomen in vloga KP v sistemu javnih financ

Komunalni prispevek je plačilo sorazmernega dela stroškov opremljanja stavbnega zemljišča in pripada LS, kjer se zemljišče nahaja.

Načela izračuna KP:

- Enakovrednost dajatve in protidajatve (dejanski stroški)
- Enakopravnost zavezancev (vsi zavezanci obremenjeni z enakim deležem)
- Uporaba enake prostorske enote (običajno m<sup>2</sup>)

Splošni obrazec:

$$kpx = sx \cdot ps \cdot \frac{pgp}{vpgp}$$

kpx – višina KP za posamezno vrsto komunalne opreme x [€]

sx – stroški izgradnje posamezne vrste komunalne opreme x [€]

ps – prispevna stopnja zavezanca [%]

pgp – površina gradbene parcele zavezanca [m<sup>2</sup>]

vpgp – vsota površin vseh gradbenih parcel na območju opremljanja [m<sup>2</sup>]

## Komunalni prispevek po ZUreP-3

- Je obvezna dajatev občini zaradi priključitve oz. uporabe komunalne opreme
- Je pogoj za priključitev objekta
- Objekt priključi izvajalec GJS po pridobitvi potrdila občine
- Je namenski vir financiranja gradnje komunalne opreme
- Je pogoj za prijavo začetka gradnje in pridobitev uporabnega dovoljenja
- Se plača za novo in obstoječo opremo
- Ne pokriva stroškov graditve priključkov v zasebni lasti
- Se vodi v evidenci plačil KP 20 let. Podatki o opremi, GPS, BTP in namembnosti

### Oprostitev možne:

- Za novo in obstoječo opremo za gradnjo GJI in enostavnih pomožnih objektov
- Za obstoječo opremo v primeru nadomestitve zaradi naravne nesreče
- V primeru želje občine delno ali celotno za obstoječo KO:
  - o Za gradnjo neprofitnih stanovanj
  - o Pri vseh ali posameznih vrst nestanovanjskih stavb
  - o V primeru dozidave, nadzidave ali rekonstrukcije (do 50%)

### Pretekla vlaganja in preplačila:

- Za obstoječo lahko delno ali celotno oprostitev z upoštevanjem preteklih vlaganj v primeru odstranitve in gradnje novega objekta
- Za novo KO se upošteva le preplačilo, če vrednost nove < obstoječe



## Komunalni prispevek za novo komunalno opremo

- ➔ Podlage za odmero se določijo v programu opremljanja (za novo), za obstoječo pa mora zavezanec plačati tudi pripadajoči del za obstoječo komunalno opremo.

Za novo KO se lahko odmeri le za tisto, ki je določena v programu opremljanja in:

- Je vključena v načrt razvojnih programov (NRP)
- Je predmet pogodbe o opremljanju
- Za katero se sklene medsebojna pogodba o priključitvi, ali
- Je že zgrajena, vendar so potrebna odstopanja od rešitev načrtovane

V primeru sklenitve pogodbe o opremljanju:

- Investitor sam zgradi in financira KO
- Upošteva se kot že plačan KP za novo KO
- v primeru priključevanja na obstoječo KO plača še pripadajoči del

S pomočjo programa opremljanja, ki je v splošnem normativni akt, lokalna skupnost:

- usmerja in koordinira vse aktivnosti na področjih opremljanja
- zagotavlja potrebna finančna sredstva
- zagotavlja priključevanje KO na oskrbovalne sisteme
- se odgovarja na KDAJ se bo opremljalo, KDO bo opremljal in KDO bo plačal
- določa območje opremljanja
- določa graditev potrebne nove GJI
- določa roke za izvedbo
- določa podlage za odmero KP za novo KO

Podlage za izdelavo programa opremljanja so:

- OPN ali OPPN in njuni elaborati ekonomike
- Projektne dokumentacije

Ko občinski svet sprejme program, ga posreduje ministrstvu v 15-ih dnevih uveljavitve.

Podlage za odmero KP za novo KO so:

- Obračunska območja
- Skupni in obračunski (»neto«) stroški
- Preračun obračunskih stroškov na enoto mere
- Merila za odmero KP

Za načrtovane stavbe brez gradbene parcele se KP za novo KO izračuna le od deleža, ki odpade na bruto tlorisno površino stavbe.

Za pripravo programa opremljanja je potreben elaborat, tekstualni in grafični del.

# Komunalni prispevek za obstoječo komunalno opremo

Zavezanec je investitor, ki:

- se na novo priključuje,
- povečuje zmogljivost objekta ali
- spreminja njegovo namembnost

Podlage za odmero KP za obstoječo KO so:

- stroški obstoječe KO
- preračun stroškov obstoječe KO na enoto mere
- merila za odmero KP za obstoječo KO

Stroški obstoječe KO se določijo na podlagi:

- podatkov iz evidenc poslovnih knjig
- nadomestitvenih stroškov, ki so enaki gradnje nove KO
- dejanskih stroškov financiranih iz občinskega proračuna

Merila za odmero KP za obstoječo KO:

- površina gradbene parcele stavbe
- bruto tlorisna površina stavbe ali GIO
- razmerje med deležem GPS in BTP objekta
- faktor namembnosti objekta
- prispevna stopnja zavezanca

Površina gradbene parcele = površina stavbnega zemljišča \* F<sub>p</sub>

F<sub>p</sub> določi občina v razponu 1,5-4

F<sub>p</sub> je enak za posamezne vrste stavb na območju cele občine in za vse vrste obstoječe komunalne opreme.

F<sub>p</sub> = 2,5 če ga občina ne določi.

**V primeru bremenitve že zgrajene komunalne opreme z novo komunalno opremo:**

Če je nova oprema dražja od obstoječe, plačilo KP za obstoječo odpade.

V nasprotnem primeru se plača razlika.

## Taksa za neizkoriščena zemljišča

→ je eden od finančnih instrumentov zemljiške politike.

Občina določi območja z namenom racionalne rabe prostora in razvoja stavbnih zemljišč.

Neizkoriščena zemljišča so:

- urejena zazidljiva zemljišča vsaj 3 leta
- na zemljišču ni veljavnega GD
- izpolnjuje pogoje glede velikosti GPS
- je na območju kjer se plačuje taksa

Območje občina določi z OPN ali s samostojnim odlokom.

Takso plačuje lastnik zemljišča ali imetnik stavbne pravice na njem.

Višina se določi pred 1. januarjem leta odmerjanja.

Znaša največ 0,3€ na m<sup>2</sup>.

Plačuje se letno do 31. marca za preteklo leto.

Se ne plačuje za občinska zemljišča.

Se ne plača za leto pridobitve GD.

Pripada občinskemu proračunu in je namenski vir za financiranje ukrepov zemljiške politike.

## Križanja komunalnih vodov

→ je potrebno obdelati v PZI in elaboratu katastra komunalnih naprav in predati upravljalcu po zaključku del.

Dokumentacija križanja vsebuje:

- elaborat katastra komunalnih naprav
- projekt izvedenih del
- digitalni fotografski posnetek križanja
- dovoljenje za poseg

Izvedbe križanj morajo biti skladne s pogoji soglasodajalcev.

Stroški gradnje in poškodb bremenijo investitorja.

Križanja:

- vodovod x energetski kabli:
  - o potrebna mehanska zaščita
  - o vertikalna razdalja min 0,5 m
  - o horizontalni potek razdalja min 1,0 m
- vodovod x spodnji rob temeljev/objektov:
  - o primarni vod min 4 m
  - o sekundarni vod min 3 m
  - o priključni vod min 1 m
- vodovod x ostalo:
  - o horizontalno brez vertikalnih lomov
  - o pravokotna križanja (izjemoma 45°-90°)
  - o najmanjši odmik v pravilniku
  - o vodovod zgoraj – vertikalni odmik min 0,3 m
  - o vodovod spodaj – vertikalni odmik min 3 m
- zaščita križanj:
  - o vodovod na mestu križanja s kanalizacijo v zaščitni cevi začetek in konec min 3 m na vsaki strani
  - o materiali odporni na predvideno terensko obremenitev
  - o zaščitne cevi na koncu zaprte z gumijasto manšeto
- vodovod x kanalizacija:
  - o kanalizacija praviloma spodaj (v izjemnih primerih zgoraj)
  - o vodovod zgoraj – horizontalni odmik min 1 m
  - o vodovod spodaj – horizontalni odmik min 3 m

Odmiki:

- greznica x vodovod min 5 m vodoprepusten teren / min 7 m neprepusten teren
- stavbe x vodovod horizontalno min 4 m
- zidovi/ograje x vodovod horizontalno min 3 m
- drevesa x vodovod horizontalno min 2 m

V zaščitnem koridoru vodovoda (2m obe smeri) je prepovedano saditi drevesa s koreninami 2 m ali več in postavljatičasne gradbene objekte.

Glej PPT za ostalo, ne da se mi več.

## Gradbeno dovoljenje

→ je odločba, s katero se investitorju dovoljuje gradnja.  
Gradnjo je treba izvajati skladno z gradbenim dovoljenjem.

Za izdajo GD je pristojna upravna enota, razen za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na okolje izda GD ministrstvo za okolje in prostor.

Gradbeno dovoljenje se izdaja za:

- zahtevne objekte
- manj zahtevne objekte in
- nezahtevne objekte

Zahtevni objekti so (ali/in):

- določeni v uredbi
- objekti s kesonskim temeljenjem
- objekti s pilotnim temeljenjem (daljši od 15 m)
- globlji od 15 m
- 3 ali več podzemnih etaž
- višji od 25 m
- prednapet na gradbišču izdelan element daljši od 10 m
- površina več kot 10k m<sup>2</sup>
- prostornina nad 30k m<sup>3</sup>
- najnižja točka 5 m nad terenom

Manj zahtevni objekti so objekti, ki niso uvrščeni med zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte.

Nezahtevni objekti:

- Stavbe:
  - o 1 etaža
  - o Višina do 6 m
  - o Globina do 2 m
  - o Nosilni razpon do 5 m
- GIO:
  - o Višina do 10 m
  - o Globina do 4 m
  - o Nosilni razpon do 5 m
- Ostali:
  - o Višina do 10 m
  - o Globina do 3 m, ...

Nezahteven je tudi objekt, ki ni enostaven, vendar je kot celota dan na trg kot proizvod in se za njegovo postavitve ne uporablja betonskih in zidarskih del. Za nezahtevne objekte ni dovoljenja izvedba reliefnega preoblikovanja terena.

S pravnomočnim GD in prijavo začetka gradnje (PZG) se izvaja:

- Novogradnja
- Rekonstrukcija:
  - o Spreminjanje tehničnih značilnosti
  - o Ohranitev temeljev in kletnih zidov
  - o Gabariti se ne povečajo (samo za izpolnjevanje bistvenih zahtev)

S pravnomočnim GD brez PZG in brez PZI se izvaja:

- Sprememba namembnosti:
  - o Lahko hkrati z vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo
  - o Se ne šteje v okviru podrazreda
- Gradnja nezahtevnega objekta

# Temeljne prvine in pojmovne opredelitve v ZUP

➔ Upravni postopek je temeljna oblika varstva pravic posameznikov v razmerju do uprave

Nastopi, ko je navzkrižje med zasebnim in javnim interesom.

Gradbeno dovoljenje je upravni akt, ki dovoli gradnjo objekta in predpiše pogoje gradnje. Dobimo ga v upravnem postopku.

Organ je po ZUP organ državne uprave in nosilec javnih pooblastil.

Stranka v upravnem postopku je lahko:

- Fizična oseba
- Pravna oseba zasebnega ali javnega prava

Stranski udeleženec v postopku je oseba, ki izkaže pravni interes in navede dokaze v čem je njen pravni interes.

Stranka v postopku izdaje GD je investitor.

Stranski udeleženci v postopku izdaje pa:

- Lastnik ali imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini
- Lastnik mejnega zemljišča
- Druga oseba, ki izkaže vpliv gradnje nanjo

Dokazi za ugotavljanje stanja so:

- Listine, priče, izjave strank, izvedenci in ogledi

## **Ugotovitveni postopek**

Pred izdajo odločbe potrebno ugotoviti vsa dejstva in okoliščine, kar se lahko opravi v:

- Skrajšanem postopku
- Posebnem ugotovitvenem postopku

Skrajšan ugotovitveni postopek:

- Se da dejansko stanje v celoti ugotoviti na podlagi dejstev, dokazov in na podlagi uradnih podatkov
- V primeru nujnih ukrepov (nevarnost za življenje, javni red in mir, javno varnost)
- 30 dni oz. po prejemu dopolnitve



Poseben ugotovitveni postopek:

- Vsi ostali primeri
- Ustne obravnave in zaslišanja
- Poizvedba dokazov
- 60 dni oz. po prejemu dopolnitve
- Stranki se omogoči:
  - o Da se izreče o okoliščinah
  - o Sodelovanje pri izvedbi dokazov
  - o Spraševanje drugih strank

Po upravnem postopku pristojni organ izda pisno odločbo (v nujnih primerih ustno).

Integralni postopek izdaje GD za objekte z vplivi na okolje:

- ➔ Postopek izdaje GD in postopek presoje vplivov na okolje se združita. GD združuje dovoljenje gradnje in okoljevarstveno soglasje. Za izdajo pristojno MOP.

## Celovita presoja vplivov na okolje (CPVO)

- ➔ Preprečiti ali vsaj bistveno zmanjšati aktivnosti, ki imajo lahko škodljive vplive in posledice na okolje in varovana območja.

Postopek prične lokalna skupnost -> sklep o pripravi OPN (tudi DPN).

Okoljski del pri sprejemanju OPN je postopek CPVO:

- Za izvedbo MOP ne izda posebne odločbe
- Za spremembe OPN ni potrebno izvesti CPVO, če MOP tako meni
- Sklep o pripravi OPN vsebuje navedbo glede CPVO
- V postopku CPVO se izda mnenje o sprejemljivosti vplivov načrta
- Presojajo se tudi strategije, programi in politike z vplivom na okolje
- Postopek vodi MOP
- Dokumentacija za CPVO je okoljsko poročilo
- V primeru Nature 2000 in drugih varovanih narav MOP zahteva CPVO
- Postopek je dvofazen:
  - Faza:
    - ➔ Odločitev o obveznosti izvedbe CPVO
  - Faza:
    - ➔ Mnenje o ustreznosti okoljskega poročila
    - ➔ Odločitev o sprejemljivosti vplivov izvedbe plana za okolje

# Presoja vplivov na okolje (PVO) in druga soglasja/dovoljenja

PVO  $\neq$  CPVO

Po sprejetju OPN in OPPN se investitorju pri pridobivanju GD lahko naloži opravljanje predhodnega postopka, ki ga vodi ARSO. ARSO nato odloča, ali bi poseg lahko imel velike vplive na okolje.

Investitorja nato čaka postopek:

- Presoja vplivov na okolje za namen izdaje poročila OVS (ko poseg ni graditev)
- Pridobitve integralnega dovoljenja (kadar gre za graditev)

Rok za izvedbo predhodnega postopka je dva meseca (dejansko traja do leta dni).

Integralni postopek izdaje GD:

- Investitor odda vlogo na MOP:
  - o Projekt za gradbeno dovoljenje (DGD)
  - o Poročilo o vplivih na okolje (PVO)
- MOP vlogo pregleda
- Pridobi mnenja od mnenjedajalcev (glavni ARSO)
- Rok za mnenje 30 dni
- Integralno GD izdano v sedmih mesecih
- Tehnični pregled
- Uporabno dovoljenje

Za določene projekte je treba zaradi tehnologije pridobiti še okoljevarstveno dovoljenje v primeru naprav IED, ki lahko povzročijo večje onesnaževanje.

## Tehnični pregled

Opravi komisija (imenuje jo UE), sestavljena iz pristojnih mnenjedajalcev in izvedencev, ki so izključno pooblašeni arhitekti in inženirji.

Pristojni organ določi datum pregleda in investitor obvesti in zagotovi pristojnost udeležencev pri graditvi.

Bistvo je preveriti:

- Skladnost objekta z GD
- Skladnost DGD in dokazila o zanesljivosti objekta
- Upoštevanje pogojev in ukrepov določenih v GD
- Obstoj minimalne komunalne oskrbe

Vodi se zapisnik in v primeru nepravilnosti se določi rok za odpravo nepravilnosti, katerih odpravo ugotovi sam ali ponovi tehnični pregled.

Pristojni organ:

- Ugodi zahtevi za izdajo UD ob izpolnitvi zahtevanih pogojev
- Zavrne zahtevo če:
  - o Investitor ne odpravi nepravilnosti pravočasno
  - o Nepravilnosti ni mogoče odpraviti
  - o Je objekt nelegalen
  - o Je objekt nevaren in nepravilnosti ni mogoče odpraviti
- V določenih primerih se odredi poskusno obratovanje
- UD se izda za celoten objekt ali del funkcionalne celote objekta
- V primeru zavrnitve se seznanijo pristojne inšpektorje

## Obveznosti pri gradnji in pridobitvi GD ter UD

Udeleženci:

- **Investitor** vloži zahtevo za GD in prijavi začetek gradnje
- **Projektant** pravna ali fizična oseba, ki izdeluje projektno dokumentacijo
- **Nadzornik** pravna ali fizična oseba, ki izvaja nadzor
- **Izvajalec** je pravna ali fizična oseba, ki izvaja gradnjo
- **Vodja del** je fizična oseba, ki odgovarja za skladnost izvedenih del s projektno dokumentacijo.

### Obveznost zakoličenja objektov

Zakoličenje objekta je:

- Prenos tlorisa zunanjega oboda objekta na teren oz.
- Prenos osi trase linijskih GIO na teren

na način, ki zagotavlja skladno z GD in dokumentacije za izvedbo.

Obveznost investitorja, izvajalec je pa dolžan zakoličenje prevzeti.

Zakoličenje izvaja pooblaščen inženir geodetske stroke, ki nato podpiše zakoličbeni zapisnik.

### Obveznost izdelave dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI)

Za gradnjo objekta, za katerega se zahteva GD, je obvezna izdelava **dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI)**, ki ni obvezna pri:

- Spremembi namembnosti in
- Gradnji nezahtevnih objektov.

### Obveznost imenovanja nadzornika

Pred izvedbo gradnje objekta, za katerega se zahteva GD in pred odstranitvijo zahtevnega objekta, mora investitor imenovati nadzornika, ki:

- Zagotavlja skladnost gradnje z GD in
- Z gradbenimi predpisi.

Imenovanje nadzornika ni obvezno za gradnjo nezahtevnega objekta, če jo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje po gradbenem zakonu.

## Prijava začetka gradnje (PZG)

Je nova faza v procesu graditve in je poleg pravnomočnosti GD pogoj za začetek gradnje, razen pri spremembi namembnosti, ko ta ni obvezna.

PZG se opravi pri upravnem organu ali preko PIS 8 dni pred pričetkom izvajanja razen pri spremembi namembnosti.

Investitor pred PZG prijavi pripravljala dela na gradbišču.

Po PZG je treba prijaviti vsako spremembo z nadzornikom.

S PZG se seznanijo mnenjedajalci, gradbeni inšpektor in drugi pristojni inšpektorji.

## Obveznost vodje nadzora

Nadzor izvaja vodja nadzora, ki mora biti pooblaščen arhitekt ali inženir:

- Deluje neodvisno
- Opozori na odstopanja in neskladja s predpisi
- Podaja ugotovitve in predloge
- Vodi gradbeni dnevnik

Vodja nadzora gradnjo ustavi, če opozorjene nepravilnosti niso odpravljene in prijavi pristojni inšpekciji.

## Ureditev in označitev gradbišča

Gradbišče je zemljišče ali objekt, na katerem se izvaja gradnja in ki je potreben za njeno izvajanje.

Izvajalec skrbi za zagotovljeno varnost.

Investitor mora do začetka gradnje poskrbeti za ograditev in označitev gradbišča z gradbiščno tablo, ki mora biti do pridobitve UD na vidnem mestu.

Investitor poskrbi za ustrezen načrt organizacije gradbišča.

## Uporabno dovoljenje (UD)

Je odločba, s katero se dovoljuje uporaba objekta.

Izjema je gradnja nezahtevnih objektov.

Postopki za izdajo UD:

- V primeru zahtevnega objekta in objekta z vplivi na okolje se UD izda v posebnem ugotovitvenem postopku na podlagi opravljenega tehničnega pregleda
- Za druge objekte se UD izda brez posebnega ugotovitvenega postopka in opravljenega tehničnega pregleda na podlagi:
  - o Predložene dokumentacije in
  - o Izjav udeležencev pri graditvi objektov

Rok za izdajo UD je 15 dni od vložitve popolne zahteve.

V postopku izdaje je edina stranka investitor, ki mora po gradnji vložiti zahtevo za UD.

V primeru predpisanosti UD, je to pogoj za določitev hišne številke.

## Tehnični pregled

Opravi komisija (imenuje UE), ki jo sestavljajo pristojni mnenjedajalci in izvedenci.

(več o tehničnem pregledu sem že napisal prej)

## Evidentiranje objektov

Za objekte, kjer predpisi GJI zahtevajo obvezno evidentiranje v:

- Zemljiškem katastru
- Katastru stavb ali
- Katastru GJI

In še niso evidentirani, pristojni organ po izdaji UD o tem obvesti GURS.

Na podlagi dokumentacije za pridobitev UD se objekt evidentira v katastre.

## Viri

M. Šubic Kovač in A. Rakar, *Urejanje prostora*

D. Kozelj, *Prosojnice pri predmetu Urejanje prostora*