

KAJ JE POTREBNO ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA

Najtežji so prvi koraki, ko si želimo zagotoviti lastno streho nad glavo. Za gradnjo je potrebno pridobiti najprej primerno zemljišče in nato še mnoga dovoljenja, ki jih izdajajo ustrezne občinske službe na osnovi izdelane dokumentacije. Če pa je postopek pridobivanja dovoljenj prenaporen ali prezahteven, lahko pooblastimo kakšno od projektantskih podjetij da opravi postopek namesto nas. O tem se moramo odločiti sami.

1. Zemljišče

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

Zemljišča, ki so zamočvirjena ali močno nagnjena, niso primerna za gradnjo, ker zahtevajo dodatne stroške za pripravo terena, kot so drenaže, oporni zidovi, ipd. Če ima zemljišče visoko podtalnico, je najbolje graditi hišo brez kleti in se tako rešiti problemov s podtalnico.

Če bomo gradili na parceli, ki je v naši lasti ali lasti staršev, je v tem primeru vse v zvezi z zemljiščem več ali manj jasno. V primeru, da parcelo kupujemo, se je potrebno pred nakupom pozanimati o možnosti gradnje na njej. Na pristojni geodetski upravi moramo pridobiti **parcelno številko in katastrsko občino** za dotično parcelo oziroma pridobiti kopijo katastrskega načrta. Na osnovi teh dokumentov lahko v pristojni občini, oziroma na Oddelku za urbanizem in okolje pridobimo še informacijo, kako je namembnostjo zemljišča. Tako bomo izvedeli, če je zemljišče sploh zazidljivo, v katerem območju urejanja prostora je in kakšne gradnje so predvidene z urbanističnim aktom za to območje.

Pri direktnem nakupu zemljišča, je potrebno paziti še na morebitne obveznosti v zemljiški knjigi na sodišču. To najlažje preverimo z zemljiškoknjžnim izpiskom. Zelo je pomembno, da vemo, če ima bodoča gradbena parcela možnost dostopa že v sami fazi gradnje ali pa moramo za te namene pridobiti služnostno pravico.

2. Komunalna opremljenost zemljišča

Pred gradnjo objekta si moramo zagotoviti komunalno infrastrukturo kot so vodovod, električni priključek, kanalizacija in cesta. V naseljih, oziroma kompleksnih področjih, ki so namenjena zidavi individualnih hiš, komunalna oprema ponavadi že obstaja. V primeru, da infrastruktura ne obstaja, jo moramo izvesti na kakšen drugi način (n.pr. komunalni prispevek, itd).

3. Dovoljenja

Ko smo zemljišče izbrali, se moramo lotiti urejanja dokumentacije, ki je potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložimo pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve. Po končani gradnji potrebujemo še **uporabno dovoljenje**. V novo hišo se načeloma brez uporabnega dovoljenja ne bi smeli vseliti. Uporabno dovoljenje pa potrebujemo, če se bomo v novem objektu ukvarjali z pridobitveno dejavnostjo, na primer z obrtjo, podjetništvom ali gostinstvom.

a) Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

Na podlagi lokacijske informacije lahko pri ustrezni projektni organizaciji pridobimo projekt za gradnjo objekta oziroma PGD projekt (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja). Projekt obsega popoln načrt zgradbe z vsemi instalacijami (kanalizacija, vodovod, ogrevanje, električna) in tudi vsa soglasja za izdajo gradbenega dovoljenja. Obvezni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je poleg podatkov o odgovornih projektantih še lokacijska informacija in obrazložitev nameravane gradnje z navedbo podatkov o zemljišču (parcelna številka in katastrska občina).

V primeru, da smo objekt že zgradili brez ustreznih dovoljenj in bi radi gradnjo legalizirali (če smo gradili na območju, kjer je predvidena gradnja) lahko vložimo vlogo za legalizacijo gradnje. Če bo vloga pozitivno rešena bomo morali plačati kazen za črno gradnjo (Odločba o odmeri odškodnine zaradi uzorpacije in degradacije zemljišča). Kazen je odvisna od okoliščin, ponavadi je tudi precej visoka. V skrajnem primeru, če gradnje ni mogoče legalizirati, jo bo treba porušiti.

Posvetimo še nekaj besed izbiri projekta. Ne kupujmo zastarele, cenene tipske projekte. Raje se odločimo za projektantsko organizacijo, ki zna izdelati kvaliteten projekt, da bo zadovoljil vse naše želje. Tehnologija gradnje, prav tako predpisi in standardi, so se v gradbeništvu, strojnih in elektro instalacijah v zadnjih letih precej spremenili. Če pomislimo še na nove predpise, ki so usklajeni z evropsko zakonodajo, lahko z zanesljivo rečemo, da starih metod pri projektiranju in tudi gradnji ni več možno upoštevati. Novi materiali na področju gradbenih materialov, toplotnih in zvočnih izolacij, prav tako hidroizolacij, novi zaščitni premazi nas dobesedno silijo, da damo prednost novim tehnologijam. Z upoštevanjem gradbene fizike (toplotni mostovi, zvočni mostovi, difuzija vodne pare, toplotna stabilnost) je gradnja postala strokovno precej zahtevna. Vendar pa imajo žal mnoge zgradbe postavljene tudi po sodobnih metodah, veliko napak, razpok, toplotnih in zvočnih mostov in sem tako morajo uporabniki že po nekaj letih bivanja lotiti sanacije. Zato je potrebno v času gradnje upoštevati vsa navodila iz projekta, prav tako tehnično dokumentacijo, se posvetovati s projektantom in nadzornikom del.

Ko je hiša vseljena jo je potrebno tudi primerno vzdrževati.

Poleg novosti v gradbeni fiziki in tehnologiji sta se spremenili tudi miselnost in način življenja. Zato je pomembna je tudi lega prostorov, saj se danes načrtuje tako, da lahko maksimalno izkoristimo tudi tiste dele zgradbe, ki so bili včasih namenjeni le shrambam (kleti, podstrešja). Prostori morajo biti pravilno usmerjeni. Bivalni prostori na jug ali zahod, spalni na vzhod, sanitarije in shrambe na sever. Dnevni prostor se ponavadi ponča s teraso oziroma balkonom ali zimskim vrtom, tako da je možen direkten stik z naravo. Hrupni del objekta je povezan z glavno dovozno cesto (garaža, vhod). Dnevna soba, jedilnica in kuhinja naj bo obrnjena na vrt ali atrij, ki se naj nahaja po možnosti na južni, vzhodni ali zahodni strani.

Sodobno centralno ogrevanje mogoča direktno povezanost prostorov, brez vrat, predvsem v bivalnem delu objekta. Ambient je tako zanimivejši, dobimo občutek prostornosti. Pojavljajo se notranja stopnišča v dnevnik sobah, odprti kabineti in zastekljeni zimski vrtovi.

Vendar vsem tem novostim, predpisom in standardom, mora hiša zadostiti osnovnemu namenu, to je zaščititi stanovalce pred vremenskimi vplivi in omogočiti prijetno in udobno bivanje. Hiša mora biti estetska, funkcionalna, stroški za vzdrževanje pa čim manjši.

b) Gradbeno dovoljenje

K vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja moramo priložiti dva izvoda projektne dokumentacije (PGD – projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja), ter vsa potrebna soglasja. Lokacijska dokumentacija ni več potrebna, pridobiti moramo **lokacijsko informacijo**, iz katere izhaja, da je takšna gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, če je velikost objekta, način gradnje in rabe ter odmik od meje sosednjih zemljišč v skladu z predpisi. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno priložiti dokazilo o pravici graditi, če ta pravica ni vpisana v zemljiško knjigo. Pred izdajo dovoljenja moramo upravnemu organu predložiti potrdilo o plačilu komunalnega prispevka.

Z gradnjo lahko pričnemo, ko postane dovoljenje pravnomočno. To je petnajst dni po tistem, ko je bilo vročeno zadnji stranki v postopku. Pred pričetkom gradnje **moramo gradnjo prijaviti**. To naredimo na posebnem obrazcu, ki ga dobimo ob prevzemu gradbenega dovoljenja.