

POT DO GRADBENEGA DOVOLJENJA V LETU 2024

Kaj so razlogi, da postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj,
kljub novi zakonodaji,
še vedno predstavljajo največjo časovno neznanko pri gradnji?

Kranj, 12.junij 2024

OPN in OPPN

Projekt za gradbeno dovoljenje mora biti izdelan v skladu s prostorskimi izvedbenimi pogoji, ki jih določajo **OPP**N, **DP**N ali **OP**N.

Prostorski akti so podlaga za dovoljevanje posegov v prostor in graditev.

Če pripravljamo načrt, moramo ugotoviti kateri prostorski akt je veljaven na obravnavanem območju – gradbeni parceli.

POMEMBNO ZA PROJEKTIRANJE! Prostorske izvedbene pogoje iz prostorskega akta je treba razumeti, grafični del PA prenesti na geodetski načrt.

Občinski urbanist preveri v DGD predvsem lokacijske prikaze zaradi izpolnjevanja urbanističnih pogojev, tehnične prikaze zaradi arhitekturnih pogojev in ugotavlja skladnost s prostorskim aktom.

POGOSTE NAPAKE v DGD SO: nedefinirana gradbena parcela, dostop na parcelo ni jasen - glavni vhod v stavbo ni označen, manjka prerez čez gradbeno parcelo, grafični prikazi so ena sama šrafura varovalnih pasov, pomembne kote terena niso razvidne ali pa jih sploh ni,...

ZAKONSKA PODLAGA in PROSTORSKI AKTI

ZUPr 1984	ZUreP-1 2002	ZPNačrt 2007	ZUreP -2 2017	ZUreP -3 2021
prostorski plan DDP, SDP	strategija prost. razvoja občine SPRO	OPN – strateški del	občinski prost. plan – OPP	občinski prost. plan – OPP
urb. zasnova UZ kraj. zasnova KZ	UZ KZ	urb. načrt UN	UZ KZ	UZ KZ
prostorski ureditv. pogoji PUP	prostorski red občine - PRO	OPN – izvedb. del	OPN + elaborat ekonomike	OPN + elaborat ekonomike
PIA – prost. izvedb. načrti: zazidalni – ZN ureditveni – UN lokacijski – LN	občinski lokacijski načrt - OLN	OPPN	Lokacijska preveritev - LP	Lokacijska preveritev - LP
			OPPN + elaborat ekonomike	OPPN + elaborat ekonomike
			Odlok o urejanju podobe naselij in krajine - OUNK	Odlok o urejanju podobe naselij in krajine - OUNK

ZAKONSKA PODLAGA in GRADBENO DOVOLJENJE

ZGO 1984
86, 94, 94,
96,

ZGO 2002
ZGO-1-UPB 1,2004,
05,07,09,10,11,12,
13,15, ...18x

GZ 2017
2017,
2020, 2021

GZ-1 2021
2022,
GZ-1a 2023

LOKACIJSKO
DOVOLJENJE

GRADBENO
DOVOLJENJE

ENOTNO
DOVOLJENJE =
lokacijsko +
gradbeno

GRADBENO
DOVOLJENJE

GRADBENO
DOVOLJENJE

GRADBENO
DOVOLJENJE

INTEGRALNO
GD

INTEGRALNO
GD

GD izdaja
občina

30.MAJ 1995
UPRAVNE
ENOTE
izdajajo GD

GD izdaja
UPRAVNA
ENOTA
in MOP

GD izdaja
UPRAVNA
ENOTA
in MOP

GD izdaja
UPRAVNA
ENOTA
in MOP

SKLADNOST
Komisija

SKLADNOST
UE

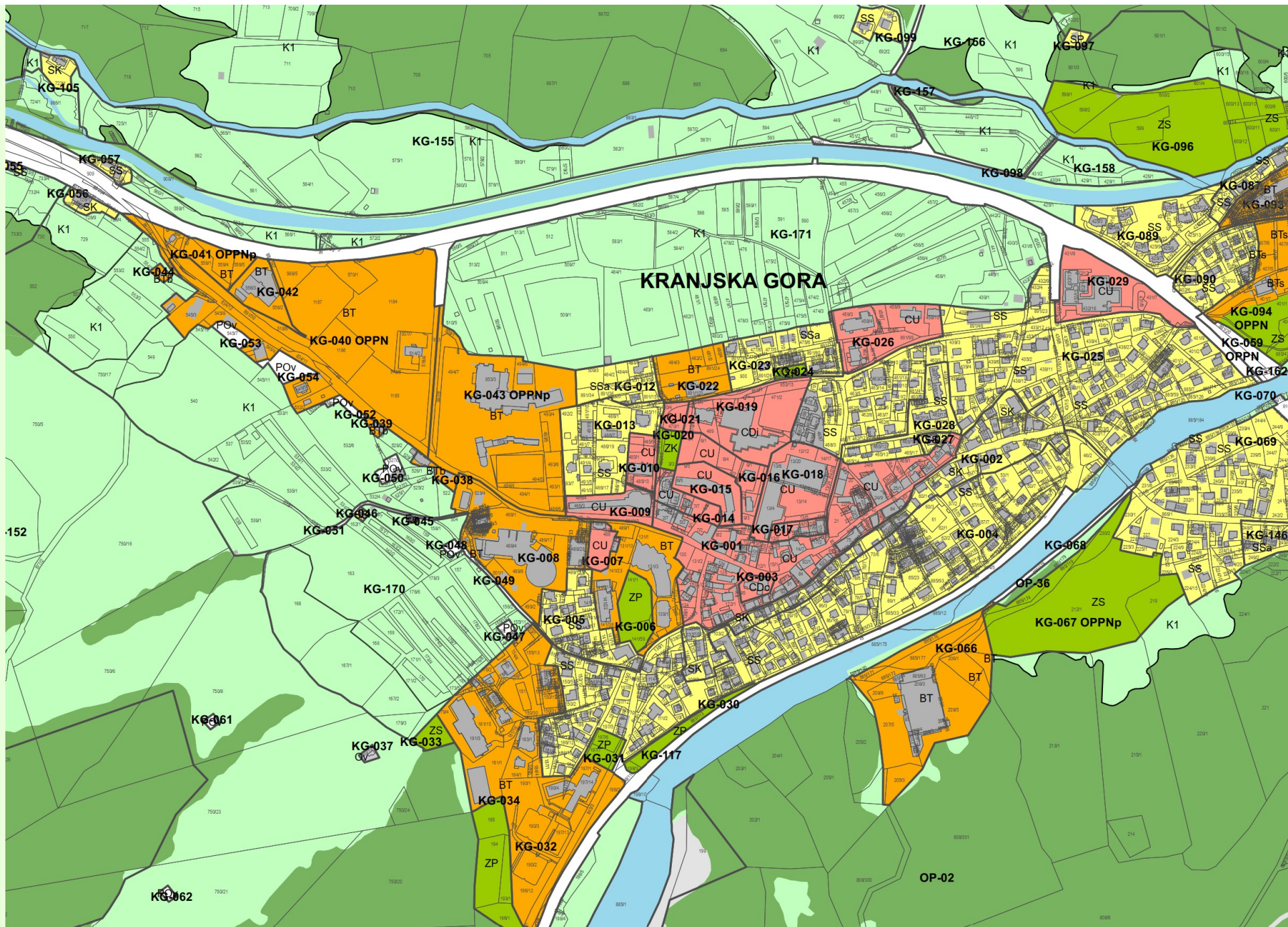
SKLADNOST
UE

SKLADNOST
OBČINA

OBČINSKI PROSTORSKI AKTI DOLOČAJO

- namensko rabo prostora (dejavnosti, rabo objektov)
- vrste posegov

- prostorske izvedbene pogoje - PIP za
 - ❖ parcelacijo – gradbene parcele
 - ❖ urbanistično oblikovanje
 - ❖ arhitekturno oblikovanje
 - ❖ infrastrukturno opremljanje
- PIP za varovanje, ohranjanje, zaščito
- podrobne PIP za posamezne parcele, lokalitete, posebnosti...
- OMILITVENE UKREPE



RAZNOLIKOST OPN VPLIVA NA RAZUMLJIVOST

Občinski prostorski akti so zelo različni (198 OPN + 22 PPLANOV)

SO NEDOREČENI ALI PA PRENORMIRANI – zaradi stalnih menjav zakonodaje, menjav pomena določenih izrazov so kaotični tako kot sistem

2 ZUREP-a , Pravilniki za pripravo OPN pa iz leta 2007

Analize ni.

Kako popraviti razumljivost PA?

PREDVSEM JE TREBA UMIRITI SISTEM UREJANJA PROSTORA – nehati sprejemati nove in nove sistemske zakone.

SAMO DOBER PRAVILNIK ZA PRIPRAVO PROSTORSKEGA AKTA lahko določi SISTEM REGULACIJE PROSTORA – GA POENOTI.

(tako kot je prišlo do grafičnega poenotenja z barvami namenske rabe – bi lahko prišlo do poenotenja sistema reguliranja v PA).

Prostorske akte bi morala pojasnjevati občina (občinski urbanist, ki pa jih mora razumeti).

Potek postopka za pridobivanje GD

Proces projektiranja:

- Projektna naloga (želje investitorja)
- Lokacijska informacija oziroma vpogled v PIA glede PIP
- Geodetski načrt

= **IDEJNA ZASNOVA OBJEKTA**

•IZP - PRIDOBITEV PROJEKTHNIH POGOJEV

- GEOLOŠKO - GEOMEHANSKO POROČILO
- HIDROLOŠKO - HIDRAVLICNO POROČILO

•DGD

DGD

Dokumentacija za gradbeno dovoljenje DGD :

Tekstualni del —

OBRAZCI – PRILOGE 1, 2A, 4, 4C

TEHNIČNO POROČILO

Mnenje o skladnosti s PIA – OBČINA, MNVP

Mnenja DRSV, ZVN, ZVKDS

Mnenja infrastrukturnih upravljavcev
CESTA, ŽELEZNICA, VODOVOD, KANALIZACIJA, ODPADKI,
PLIN, ELEKTRO, TELEKOM, TELEMACH...

Grafični del

LOKACIJSKI PRIKAZI

TEHNIČNI PRIKAZI

DGD

PRILOGE :

Pravica graditi

Služnosti za priključke

Soglasja za priključke na javni cesti

PRILOGE – ŠTUDIJE, IZJAVE :

Geološko - geomehansko poročilo

Hidrološko - hidravlični elaborat

Izjava statika o vplivu objekta na sosednje objekte

OKOLJSKE ZAHTEVE: PVO, PREDHODNI POSTOPEK

= POPOLNA VLOGA ZA UPRAVNO ENOTO

Upravni postopek za GD

- Če je vloga z DGD popolna - 2 meseca do izdaje odločbe;

Če ni - **se začne spirala konflikta**, saj sta

Želja, nuja po pridobitvi gradbenega dovoljenja pooblaščenca investitorja -
ponavadi projektanta in

strah pred napako včasih tudi užitek v administrativnem pikolovstvu
upravnega delavca na UE v PREVELIKEM RAZKORAKU.

Slaba volja in agresija naraščata pri obeh.

PRITISK NARAŠČA tudi s strani

- **Kako to razrešiti ?**

PREDLOGI REŠITEV

- ❑ **Premisliti ali ne bi s ponovno uvedbo lokacijskega postopka in LOKACIJSKEGA DOVOLJENJA razrešili vse glede lokacije, sosedov, lastnine,...**

Dokumentacijo - lokacijske prikaze PRIPRAVI URBANIST- arhitekt, ki se ukvarja z urbanizmom; se ukvarja s prostorskimi akti, ...SPECIALIZACIJA POKLICA

ARHITEKT je razbremenjen ukvarjanja z lokacijo, stvarno pravnimi pravicami, ... in se lahko posveča arhitekturi stavbe. SPECIALIZACIJA POKLICA

Gradbeno dovoljenje sledi lokacijskemu – je samo potrditev skladnosti projekta z lokacijskim dovoljenjem in preveritev ter potrditev, da je projekt izdelala pooblaščen oseb in so upoštevane bistvene zahteve.

- hitra varianta je **sodelovanje DVOJCA URBANIST- ARHITEKT**

- ❑ **PREVERITI VSE OBRAZCE – ALI SO RES POTREBNI IN ZAKAJ ?**
- ❑ **VEČ ZNANJA NA VSEH RAVNEH – arhitektom manjka znanje prava**
- ❑ **VEČ KOMUNIKACIJSKIH SPRETNOSTI NA VSEH RAVNEH**
- ❑ **NIČ VEČ SPREMINJANJA ZAKONODAJE OZIROMA MINIMALNO**

- **UREDITEV STANJA NA UPRAVNIH ENOTAH**

Kadrovska zasedba na UE (arhitekturna, gradbena, geodetska stroka).

To je treba zahtevati. Ne moremo pojasnjevati kotiranja.

Statistično merjenje uspešnosti postopkov = nepotrebna neprijaznost do strank- državljanov, arhitektov, investorjev, uporaba orodij iz ZUP v boju za doseganje rezultatov statistike

UPRAVNE ENOTE – GRADBENA IN UPRAVNA DOVOLJENJA zagotoviti povezavo z MNVP in MOPE - ne samo ministrstva za upravo

GZ-1 je mnenje o skladnosti zaupal občini.

Ponovno preverjanje obrazloženega mnenja občine (občinskega urbanista) je dejanje nezaupanja, dokazovanje moči.

Vremena bodo Kranjcem se zjasnile,
jim milše zvezde kakor zdaj sijale ...

HVALA ZA POZORNOST!

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh.

Pooblaščenka prostorska načrtovalka in pooblaščenka arhitektka
ZAPS A-1702