

● ● ● OD IDEJE DO ZAKLJUČENE INVESTICIJE

V dosedanjih poskusih skrajševanja postopkov za pridobivanje dovoljenj v postopku graditve se je izoblikovalo naše skupno stališče, da s parcialnimi posegi v obstoječi sistem ni mogoče dosegati primernih učinkov. Na podlagi izkušenj, izmenjave medsebojnih mnenj je nastal celovit predlog, ki je vsebuje ukrepe zasnove, dovoljevanja, načrtovanja, nadzora in potrjevanja pravilnosti gradnje in zagotavlja naslednje cilje:

- pridobitev gradbenega dovoljenja v čimprejšnji fazi projektiranja,
- zmanjšati in prerazporediti finančne obremenitve investitorja, povečati gotovost investitorja v zgodnejši fazi,
- zmanjšati administrativne ovire, jasneje razmejiti in povečati odgovornost udeležencev pri graditvi.

Na podlagi lokacijske informacije je izdelana **PROJEKTNÁ NALOGA** ter v nadaljevanju **IDEJNA ZASNOVA - IDZ** za poseg v prostor. **LOKACIJSKA INFORMACIJA VSEBUJE KLJUČNE PODATKE O VELJAVNEM PROSTORSKEM AKTU** ter **SEZNAM SOGLASODAJALCEV** (na eni do dveh straneh). Podlaga za idejno zasnovo je **GEODETSKI POSNETEK** zemljišča, kjer morajo biti za potrebe gradnje urejene meje. Na znano namembnost objekta, maksimalne kapacitete (površine, prostornine), priključne moči, so pridobljeni **PROJEKTNÍ POGOJI OZ. SOGLASJA NA IDZ**. Sledi izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja – **PROJEKT PGD**. Ta obsega vodilno mapo z lokacijskimi in ostalimi pomembnimi podatki o objektu, ter soglasja na IDZ ter v primeru varovanih območij morebitne dodatne pogoje, za glavni projekt v kasnejši fazi. **PROJEKT PGD IMA VSEBINSKO BISTVENO MANJŠI OBSEG KOT SEDANJI PROJEKT PGD IN PRIKAŽUJE ZGOLJ UMESTITEV OBJEKTA V PROSTOR**. Ta določa maksimalne tlorske in višinske gabarite objekta z dopustnimi tolerancami. Vloga za gradbeno dovoljenje se vložijo v identičnih treh zapečatenih izvodih na **UPRAVNO ENOTO**, ki preveri popolnost vloge. Vloga je mogoče dopolnjevati samo enkrat, sicer se ta zavrne. En zapečaten izvod vodilne mape upravna enota posreduje pristojni občini, kjer na formularju že pripravljenem v vodilni mapi, potrdijo skladnost posega z veljavnim prostorskim aktom ter izračunajo komunalni prispevek. Upravna enota razpiše **USTNO OBRAVNAVO**, ki je ključni del postopka in se je udeležijo predstavnik občine, **OS-EBNO** odgovorni vodja projekta PGD – oseba, ki je odgovorna za umestitev objekta v prostor ter stranke v postopku.

Upravna enota izda z odločbo **GRADBENO DOVOLJENJE**, ki vsebuje vse pogoje, ki jih mora investitor izpolniti, preden pridobi **DOVOLJENJE ZA PRIČETEK GRADNJE** oz. začne z gradnjo. Investitor s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem pridobi **OBVEZUJOČO PRAVNO ZAGOTOVILO**, da načrtovani poseg lahko izvede, investicija je varna in postopek hiter in transparenten. V tej točki investitor ve, katere pogoje mora izpolniti, preden začne z gradnjo. V obdobju po pravnomočnem gradbenem dovoljenju in vlogo za ugotovitveni postopek za začetek gradnje se izdela **GLAVNI PROJEKT**, poravnane so obveznosti za **KOMUNALNI PRISPEVEK**, morebitna **ODŠKODNINA ZA SPREMEMBO NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA** ipd. **GLAVNI PROJEKT** je podrobno izdelan projekt za izvedbo, poleg osnovnih načrtov vsebuje vse študije, elaborate, izkaze in sicer na podlagi dejanskih vhodnih parametrov za načrtovani objekt.

Za začetek gradnje je obvezen **UGOTOVITVENI POSTOPEK** na gradbišču, ki se razpiše na podlagi vloge investitorja ter ugotovitve upravne enote, da je glavni projekt izdelan in skladen z izdanim gradbenim dovoljenjem, da ima pridobljena morebitna dodatna

soglasja (ARSO, ZVKD), da so izpolnjene vse finančne obveznosti investitorja iz naslova komunalnega prispevka in morebitnih ostalih dajatev, navedenih v gradbenem dovoljenju.

V času med vlogo za razpis ugotovitvenega postopka in ugotovitvenim postopkom, investitor lahko uredi gradbišče ter uradno zakoliči objekt ali izvede druga pripravljala dela. Druga najpomembnejša točka postopka je **UGOTOVITVENI POSTOPEK NA GRADBIŠČU**, ki ga vodi upravna enota in se je udeležijo **INVESTITOR, ODGOVORNI VODJA GLAVNEGA PROJEKTA OSEBNO, ODGOVORNI PROJEKTANTI, NADZORNIKI, GRADBENI INŠPEKTOR, IZVAJALEC**. Vsak od udeležencev izkazuje svojo odgovornost in sicer s podpisom na standardiziranem formularju. Preverjene so: ustrezna pooblastila za odgovorno projektiranje oz. nadziranje, odškodninske odgovornosti, pogodbe za izdelavo projekta, nadzora, izvedbe, varnost gradbišča. Gradnja oz. uvedba izvajalca v delo se prične v trenutku, ko so vsi podpisani odgovornih na pravem mestu v formularju. Gradnjo praviloma nadzirajo odgovorni projektanti oz. po pooblastilu druge osebe v njihovem imenu; projektanti s tem prevzamejo projektantsko in odškodninsko odgovornost za objekt, ne za projekt. Stanje gradbišča od začetka do konca gradnje je časovno določeno glede na zahtevnost posega v prostor, saj predstavlja obremenitev okolice gradnje. Za čas trajanja gradbišča je določena **GRADBIŠČNA TAKSA**, ki progresivno raste. Investitor in izvajalec natančno opredelita časovnico gradnje, dlje kot traja gradbišče, dražja je gradnja.

Gradnja se zaključi, po potrebi se izdela projekt izvedenih del – PID ter novogradnjo vpiše v uradne evidence. Z vlogo se na upravni enoti zaprosi za **UPORABNO DOVOLJENJE**, ki se za manj zahtevne objekte izda na podlagi **UGOTOVITVENEGA POSTOPKA Z ZAPISNIKOM**, kjer so preverjeni vpis novogradnje v javne evidence ter potrdila odgovornih oseb, da je novogradnja skladna z gradbenim dovoljenjem in varna za uporabo. Za zahtevnejše objekte, predvsem objekte v javni rabi, se uporabno dovoljenje izda na podlagi **TEHNIČNEGA PREGLEDA**. Po izdaji **UPORABNEGA DOVOLJENJA** se taksa za obremenitev okolja z gradbiščem preneha plačevati.

Partnerji OdPI:
 Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije
 Inženirska zbornica Slovenije
 Inštitut za politike prostora
 Fakulteta za arhitekturo - katedra za urbanizem
 Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo
 Filozofska fakulteta - Oddelek za geografijo
 Biotehniška fakulteta - Oddelek za krajinsko arhitekturo
 Društvo urbanistov in prostorskih planerjev Slovenije
 Društvo krajinskih arhitektov Slovenije
 Zveza geodetov Slovenije
 Društvo arhitektov Pomurja
 Trajekt - Zavod za prostorsko kulturo

