



Gradbeno dovoljenje po novem



Novi Gradbeni zakon, ki se je začel uporabljati junija 2018, prinaša kopico novosti pri pogojih za graditev objektov, zato želimo bodoče graditelje na kratko seznaniti z nekaterimi najpomembnejšimi določili veljavne gradbene zakonodaje.

Kaj vse po sprejemu novega zakona potrebujete za gradbeno dovoljenje za hišo?

Najprej morate imeti parcelo, pripraviti celotni projekt, pridobiti mnenja mnenjedajalcev, plačati takso in komunalni prispevek ter oddati vlogo na pristojni upravni organ. Preveriti je treba tudi skladnosti vaše gradnje s prostorskim aktom in režimi, ki so morebiti s posebnimi predpisi uzakonjeni na lokaciji gradnje.

Gradbeno dovoljenje je osnova za to, da lahko na neki parceli začnete graditi svojo hišo. Upravna enota Žalec vam mora, potem ko ste oddali popolno dokumentacijo, izročiti gradbeno dovoljenje v 60 dneh. Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja je, da je vloga investitorja popolna, kar pomeni, da ni pomanjkljivosti in napak v zahtevanih dokumentih.

Zagotovo je dobra novost za investitorje ta, da boste že pred nakupom parcele in pridobitvijo gradbenega dovoljenja lahko od pristojne upravne enote pridobili tako imenovano predodločbo. Gre za dokument, iz katerega bo izhajalo, kaj je na določeni parceli mogoče graditi in pod kakšnimi pogoji. Predodločba bo zavezujoča tudi kasneje, ko boste želeli pridobiti gradbeno dovoljenje. Če si bo občina ali država po vašem nakupu parcele glede možnosti gradnje na njej premislila, boste lahko zaradi tega zahtevali povračilo celotne škode.

Ena izmed pomembnih novosti je obveznost prijave začetka gradnje. Investitorji ste dolžni na pristojni upravni enoti prijaviti začetek gradnje najkasneje osem dni pred začetkom gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje. Prijavi je potrebno priložiti projekt za izvedbo in zapisnik o zakoličenju, z njo pa se seznanijo tudi mnenjedajalci in inšpekcija. Za nadzor gradnje objektov, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, bodo po novem pristojne občinske inšpekcije.

Novost je tudi, da se razna soglasja za gradbeno dovoljenje odslej imenujejo mnenja. Za ta mnenja je pričakovati, da se bodo po novem lažje in hitreje pridobivala. Razlog je v tem, da bo lahko investitor, če bo predolgo čakal na mnenje (molk mnenjedajalca), tako mnenje pridobil kar sam, in sicer od ustreznega izvedenca, plačati pa ga bo moral prvotni mnenjedajalec, ki sam ni bil dovolj ažuren. S to odgovornostjo lahko pričakujemo, da bodo prvotni mnenjedajalci bolj aktivni in stvari reševali hitreje kot doslej.

Za hiše (enostanovanjske objekte) pa poleg novosti za gradbeno dovoljenje velja tudi to, da boste potrebovali še uporabno dovoljenje, ki doslej ni bilo potrebno. Uporabno dovoljenje boste lahko pridobili na upravni enoti na podlagi izjav udeležencev gradnje, dokumentacije za pridobitev uporabnega dovoljenja ter dokazila o zanesljivosti objekta. Pridobitev uporabnega dovoljenja je po novem tudi pogoj za določitev hišne številke.

Investitor bo (tudi) po novem svojo hišo lahko gradil sam. Ne glede na velikost hiše bo potreben nadzornik gradnje, ki bo moral biti na gradbišču aktiven, o morebitnih nepravilnostih pa bo lahko že sproti obveščal razne inšpekcije.

Gradbeno dovoljenje po novem ne bo več potrebno za gradnjo enostavnih (npr. garažna stavba do 20 m², kot izhaja iz Uredbe o razvrščanju objektov) in začasnih objektov, ter za vzdrževanje objektov in rušenje stavb. Če boste recimo kupili parcelo in bo na njej stala stara, odslužena hiša, ki jo boste želeli podreti in odstraniti ter na njej zgraditi novo, gradbenega dovoljenja za rušenje ne boste več potrebovali, lahko pa boste začeli z odstranitvijo objekta šele na podlagi prijave začetka gradnje.

Za dodatne informacije smo vam na voljo na telefonski številki 03 713 51 20 ali nam pišite na e-naslov ue.zalec@gov.si.

Simona Stanter, načelnica