

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA
ENOSTANOVANJSKE OBJEKTE**

Ljubljana, julij 2005

NATAŠA KUNŠIČ

IZJAVA

Študent/ka NATAŠA KUNŠIČ izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. IVO LAVRAČA in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 25. 07. 2005

Podpis:

KAZALO

UVOD	01
1 POJEM NEPREMIČNINE	03
2 TRG NEPREMIČNIN	05
2.1 Slovenski trg nepremičnin.....	06
3 GRADBENA POLITIKA	08
4 POMEN PROSTORA	10
4.1 Prostorsko planiranje.....	11
5 POSTOPKI PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA	12
5.1 Nakup zemljišča za gradnjo.....	15
5.1.1 Lokacijska informacija.....	16
5.1.2 Ugotavljanje stanja nepremičnine.....	17
5.1.2.1 Zemljiška knjiga in zemljiškoknjižni izpisek.....	18
5.1.2.2 Vknjižba lastninske pravice.....	20
5.1.3 Ponudba in vrednost stavbnih zemljišč.....	20
5.2 Projektna dokumentacija.....	23
5.2.1 Izbira projektanta in njegove naloge.....	26
5.2.2 Idejna zasnova.....	27
5.2.3 Idejni projekt.....	28
5.2.4 Projekt za razpis.....	29
5.2.5 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.....	31
5.2.5.1 Pridobivanje projektnih pogojev in soglasij.....	33
5.2.5.2 Pridobivanje soglasij sosedov.....	34
5.2.6 Projekt za izvedbo.....	35
5.3 Dokazilo o pravici graditi.....	35
5.4 Dokazilo o plačilu komunalnega prispevka.....	36
5.5 Izdaja gradbenega dovoljenja.....	38
5.5.1 Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja.....	39
6 PRIDOBITEV UPORABNEGA DOVOLJENJA	40
7 PRIDOBITEV HIŠNE ŠTEVILKE	41

SKLEP 42

LITERATURA 43

VIRI 45

UVOD

Slovenija ima okoli 6000 naselij ter 78 mest, od katerih ima vsako svojo zgodovino in prostorsko ureditev, vendar kljub temu obstajajo v mestih neurejeni predeli. Zaradi razpršene pozidave so urbana območja znatno obširnejša ter vsi tekoči stroški in vzdrževanje dražje, kot bi bilo pri usklajenem načrtnem razvoju.

Kljub mnogim urbanim neskladnostim slovenskih mest imajo le-ta bogato kulturno in arhitekturno dediščino, ki jo je potrebno ohraniti, zato je potrebno nove soseske in četrti graditi kakovostno in urejeno. Pri tem je pomembno obdržati funkcionalno in morfološko skladno urejeno centralno območje in primestne predele, zelene in rekreacijske površine, prostore za pešce in vso potrebno infrastrukturo. Danes se zaradi vse večjega števila virov onesnaževanja vedno bolj poudarja pomen okolja in zato se pri načrtovanju novih stanovanjskih predelov veliko pozornosti nameni prav zdravju bodočih prebivalcev.

Prostorsko ureditev mest danes urejajo prostorski in urbanistični načrti, ki nastajajo na podlagi temeljnih proučevanj in usklajevanj različnih strokovnih vidikov. Torej lahko rečemo, da so rezultat skupinskega dela oziroma javne razprave in odločanja mestnih oblasti. Pri tem je načrtovanje prostorske ureditve posledica spreminjanja družbenega življenja prebivalcev ter tehnoloških sprememb, s katerim želimo ohraniti prvotno funkcijo mesta. Pri načrtovanju prostorske ureditve mesta je potrebno poleg sprememb upoštevati tudi podnebje, reliefne, vodne in potresne razmere ter posebnosti okolja. Pri tem pa ne smemo pozabiti tudi na psihološke in socialne dejavnike, ki se odražajo v prostoru. Prostorski načrti imajo torej močan vpliv na življenje posameznika v nekem prostoru, ki se v določenih primerih lahko kažejo v nezaupanju in odporu do okolja.

Zato je potrebno, da urbanist oziroma arhitekt usklajuje podobo mesta z njegovim ritmom življenja. Pri tem navadno njegove načrte mesta in različne projekte ocenjujejo tudi pravniki, sociologi, ekologi, geografi, politiki, župani in javnost ter s tem preprečijo neskladje med okoljem in življenjem v njem. Pot do objektivne, usklajene ocene pa je ponavadi različna in v določenih primerih tudi nasprotujoča.

Prostorski načrti poleg zagotavljanja skladnosti med okoljem in življenjem v njem tudi omejujejo posameznika pri reševanju stanovanjskega problema. Kot vemo, obstaja mnogo zemljišč, ki so v prostorskih aktih nezazidljiva ali pa nimajo urejene komunalne opremljenosti, ki lahko upočasni ali celo prepreči gradnjo objekta. Pri tem je potrebno poudariti, da zapleteni birokratski postopki, skozi katere se prebija posameznik, ki rešuje svoj stanovanjski problem z gradnjo hiše, vendar oziroma kljub vsemu le ohranjajo red in skladnost življenja z okoljem.

Vsaka država ima svoj način urbanističnega načrtovanja in urejevanja, zato ne obstaja splošen postopek, ki opisuje, kako je posamezniku omogočena gradnja objekta. Tako je na

primer v Italiji najvišja raven državna, znotraj katere so oblikovane regije. Sledijo ji province, ki so sestavljene iz posameznih komun oziroma občin. Glede na to se deli tudi način načrtovanja prostora, ki je vzpostavljen hierarhično, in z njim povezana gradbena dovoljenja. Na najnižji, lokalnih ravni (komune), se sprejemajo splošni občinski plani, ki se lahko dopolnijo še z natančnimi in časovno bolj omejenimi plani, imenovanimi izvedbeni akti. Za začetek vsake gradnje, s katero se spremeni videz okolja ali zunanji izgled objekta, je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Pri tem je potrebna izjava strokovnjaka, v kateri izjavi, da bodo izvedena dela skladna z gradbenimi pravili ter občini predloži opis del. Gradbeno dovoljenje izda župan občine, ki hkrati tudi preveri in opravi revizijo vseh gradbenih projektov, ki so priloženi h gradbeni dokumentaciji. Šele po pridobljenem pravnomočnem gradbenem dovoljenju se gradnja lahko prične.

V nadaljevanju diplomskega dela se bom osredotočila le na slovensko zakonodajo graditve objektov. Pri tem je največ pozornosti posvečene samemu postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, torej od nakupa zemljišča do izdaje gradbenega dovoljenja.

Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja se razlikuje glede na vrsto gradnje, ki je lahko na primer stanovanjska ali poslovna. Postopki se med seboj lahko zelo razlikujejo, nekateri so bolj obsežni kot drugi, trajajo dalj časa ter so stroškovno zahtevnejši.

Podrobnejša opredelitev posameznih sestavin postopka pridobitve gradbenega dovoljenja v nadaljevanju temelji na Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004), medtem ko sta Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) temeljna osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Zakon o urejanju prostora natančneje opredeljuje vse sestavine državnih in občinskih prostorskih aktov, ki narekujejo način poseljevanja in komunalne opremljenosti na različnih področjih. Poleg tega tudi določajo, katera področja so namenjena poseljevanju in katera ohranjanju naravne in kulturne dediščine. Zakon o graditvi objektov natančneje določa pogoje projektiranja, gradnje in uporabnega dovoljenja.

V splošnem se postopek pridobitve gradbenega dovoljenja začne z nakupom stavbnega zemljišča, pri katerem je potrebno pridobiti lokacijsko informacijo ter preveriti pravno in dejansko stanje zemljišča. Po nakupu navadno sledi vpis v zemljiško knjigo, s katerim si kupec zagotovi pravico o graditvi objekta, če to dopušča prostorski akt. Sama projektna dokumentacija je navadno sestavljena iz več delov, in sicer iz idejne zasnove, idejnega projekta, projekta za razpis, projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ter projekta za izvedbo. Pri tem je najpomembnejši projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, za katerega je kot prvo potrebno pridobiti projektne pogoje in vsa potrebna soglasja. Šele po pridobljenih projektnih pogojih se lahko prične z izdelavo projekta.

Po izdelani projektni dokumentaciji in vseh pridobljenih prilogah, ki so potrebne, investitor lahko zaprosi za izdajo gradbenega dovoljenja. Sam postopek izdaje je seveda odvisen od vrste gradnje in projektne dokumentacije. V časopisih lahko skoraj vsak dan zasledimo različne probleme s tega področja, s katerimi se srečujejo investitorji, zato je praktično nemogoče govoriti o enotnem postopku izdaje, ki bi lahko veljal za vse vrste stavb.

Preden se lotim podrobnejšega opisa postopkov za gradnjo enostanovanjskih objektov, je potrebno opredeliti nekaj osnovnih pojmov. V uvodnem delu diplomskega dela je največ pozornosti namenjene nepremičninam in nepremičninskemu trgu. Sledi nekaj besed o gradbeni politiki ter pomenu prostora.

Za konec je potrebno opredeliti še uporabno dovoljenje, kjer pri gradnji enostanovanjske hiše zadostuje le projektna dokumentacija in soglasje projektanta, da je gradnja v skladu s projektno dokumentacijo, medtem ko je pridobitev hišne številke nujno potrebna.

1 POJEM NEPREMIČNINE

Stvarno pravni zakonik opredeli nepremičnine kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari pojmuje kot premičnine (SPZ, 2004, 18. člen). Poleg enotnih pravil, ki veljajo za vse vrste stvari, so se v pravnih redih oblikovala posebna pravila glede urejanja premičnih in nepremičnih stvari. Posledica tega razlikovanja je zlasti v različnih pravilih, ki veljajo za prenos lastninske pravice na nepremičninah. Enako velja za stvarne pravice, ki jih je mogoče konstituirati le na nepremičninah. Torej je stvarna pravica lahko konstituirana le na nepremičninah v celoti, t. j. na parceli, ki je kot taka vpisana v zemljiško knjigo. Pri tem je možna tudi solastnina več solastnikov na celotni nepremičnini.

Nepremičnine so torej stvari, ki jih brez poškodb njihove tvarine v prostoru ne moremo premakniti. Tako v veljavni zakonodaji Zakon o zemljiški knjigi (2004) določa, da so nepremičnine:

- zemljišča,
- stavbe in posamezni deli stavb in
- drugi objekti, če tako določa zakon.

Vendar je navedena zakonska dikcija lahko zavajajoča, če pri tem ne upoštevamo nekaterih drugih pravil civilnopravnega področja. Za opredelitev nepremičnine kot stvari in predmeta pravnih razmerij je bistvena tudi določitev sestavin. Z vidika nepremičninskega prava je pri tem pomemben predvsem odnos med zemljiščem in zgradbo. V pravu se za bistvene sestavine zemljišča štejejo stvari, ki so z njim trdno povezane, kot so zgradbe in proizvodi zemljišča, dokler ta povezava ostaja (načelo: superficies solo credit). Bistvene

sestavine zgradbe pa so vse stvari, ki so v zgradbi vgrajene. Tako se pravne posledice razpolaganja z zemljiščem raztezajo tudi na vse bistvene sestavine, kar z drugimi besedami pomeni, da razpolagajo z zemljiščem hkrati; pomeni tudi razpolaganje z zgradbo, seveda če to obstaja (Juhart, 1998, str. 152).

Njihova osnovna lastnost je torej nepremičnost, vendar imajo nepremičnine zaradi svoje omejenosti in ekonomske pomembnosti še druge lastnosti, ki jih razdelimo v naslednje skupine:

- **Fizične lastnosti nepremičnin**

Sem uvrščamo osnovno lastnost, torej nepremičnost, ki v celoti velja le za zemljišča, medtem ko stavbe in posamezne dele stavb lahko premikamo, vendar so le-ti tesno povezani z velikimi stroški.

Druga fizična lastnost je neuničljivost, ki nepremičnine uvršča v posebno kategorijo lastnin. Pri tem je potrebno poudariti, da neuničljivost lahko pripisujemo le zemljišču (prostoru), na katerem stoji ali bo stal objekt, medtem ko je objekt možno fizično poškodovati, kar vpliva na njegovo vrednost in uporabnost. Zato objektom dejansko ne moremo pripisovati lastnosti neuničljivosti.

Zadnja fizična lastnost nepremičnin je heterogenost ali raznovrstnost. Pri tem velja, da ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb in ostalih izboljšav.

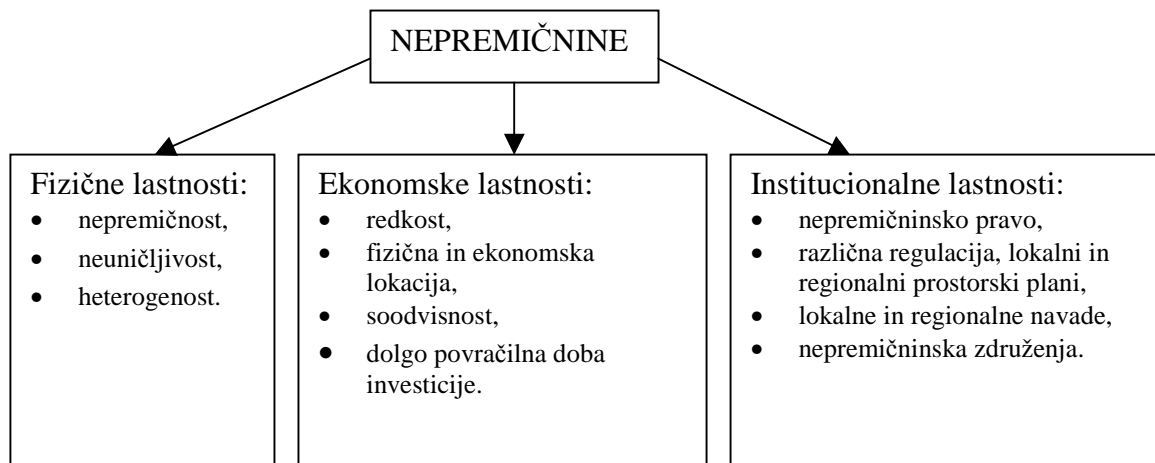
- **Ekonomske lastnosti nepremičnin**

Zaradi naraščajočega števila svetovne populacije postaja vprašanje redkosti tudi na področju nepremičnin vedno bolj pomembno. Zaradi fizične omejenosti ponudbe nepremičnin in ekonomske lokacije vrednost in uporaba nepremičnin geografsko gledano zelo niha. Pri tem na ekonomsko lokacijo vpliva predvsem lega in dostopnost. Pomembna ekonomska lastnost je tudi povračilna doba nepremičninskih projektov, saj le-ti finančno gledano predstavljajo velik finančni zalogaj, tako s strani investitorjev kot tudi s strani končnih uporabnikov.

- **Institucionalne lastnosti nepremičnin**

Na nepremičninske investicije vplivajo tudi različni zakoni na tem področju, regulacije in prostorski plani na državni, regionalni in lokalni ravni. Pri tem je potrebno tudi upoštevati različne navade ljudi, ki živijo v okolici.

Slika 1: Osnovne lastnosti nepremičnin



Vir: Cirman et al., 1999, str. 2.

2 TRG NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin je stičišče ljudi z različnimi gospodarskimi in socialnimi interesi. Na tem trgu se trguje z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi zaradi lastninskih pravic, ki so vezane na nepremičnine. Tako kot na drugih trgih, imamo tudi tu dve nasprotujoči si strani, in sicer ponudbo in povpraševanje, pri čemer sta obe strani prepuščeni svobodni volji posameznikovih interesov.

Nepremičninski trg se razlikuje od drugih blagovnih trgov. Te razlike se kažejo predvsem v prostorski omejenosti in nedeljivosti nepremičnin zaradi specifičnih lastnosti nepremičnin, kot so nepremičnost, trajnost in uporabnost. Specifičnost nepremičninskega trga se kaže tudi v njegovi dolgoročnosti, saj se posli sklepajo dlje časa in po dolgotrajnih pogajanjih.

Na nepremičninskem trgu se trguje z zelo heterogenimi proizvodi, kot so hiše, stanovanja, parcele in podobno. Ponudba je na tem področju zelo široka, vendar omejena. Pri tem mislimo na omejenost v fizičnem pomenu, saj se na nepremičninskem trgu trguje s prostorom, ki je naravna dobrina. Z naraščanjem svetovne populacije "prostor" pridobiva na vrednosti in pomenu ter hkrati določa kakovost posameznikovega življenja. Hkrati je trg nepremičnin tudi močno reguliran s strani države preko različnih predpisov in z zakonodajo.

2.1 SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN

Osamosvojitve Slovenije v letu 1991 je povzročila temeljne spremembe tudi na nepremičninskem trgu. Trgovanje z nepremičninami je postalo živahnejše, posebno na področju stanovanj in stanovanjskih hiš, in odvisno predvsem od kupne moči posameznika.

Zaradi raznolike geografske površine se ponudba in povpraševanje na nepremičninskem trgu zelo razlikuje po različnih območjih Slovenije. V urbanih središčih sta ponudba in povpraševanje bolj dinamična kot drugod in zaradi pomanjkanja novogradenj je povpraševanje po nepremičninah zelo veliko. Posledica velikega povpraševanja je skoraj enaka cena nakupa starih nepremičnin v primerjavi z novogradnjo. V urbanih središčih so cene tudi zelo odvisne od lokacije, pri tem mislimo na oddaljenost od središča mesta, bližina javnega prevoza, šol, vrtcev in podobno.

Slovenski nepremičninski trg je najboljše razvit na področju prodaje in nakupa. Pri tem imajo največjo korist iznajdljivi investitorji, ki jim je uspelo pridobiti urejeno komunalno zemljišče, popolno gradbeno dokumentacijo in zagotoviti zadostna finančna sredstva. Nakup in prodajo novogradenj urejajo gradbena podjetja, ki so hkrati tudi investitorji, medtem ko nakup in prodajo starih nepremičnin urejajo posredniška nepremičninska podjetja.

Slovenski nepremičninski trg posega tudi na področje najema in zakupa, vendar je to področje najmanj razvito. Vzrok take nerazvitosti je pomanjkanje vlagateljev oziroma ponudbe, ki bi dolgoročno videli zadovoljiv donos. Povpraševanje po najemu iz leta v leto narašča, to še posebno velja za socialna, neprofitna in nadstandardna stanovanja.

Gibanje števila dokončanih novih stavb se iz leta v leto ohranja in ne izkazuje velikih odstopanj. Tako je bilo leta 1990 dokončanih 4676 stanovanjskih stavb, medtem ko v letu 2002 le še 4473. Leta 2002 se je število dokončanih stanovanjskih stavb zmanjšalo za 135 v primerjavi z letom 2001, kjer smo imeli dokončanih 4608 novih stanovanjskih stavb.

Tabela 1: Število dokončanih novih stanovanjskih stavb po izbranih letih

Merska enota	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002
število	4676	4796	5167	4332	4151	4608	4473
1000 m ²	1216	1060	1213	998	1022	1122	1181
1000 m ³	3503	3012	3513	2896	2938	2979	3173

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004, str. 377.

Zgornja tabela nam prikazuje gibanje števila na novo dokončanih stanovanjskih stavb po izbranih letih. Iz nje je razvidno, da se je to število gibalo zelo različno po letih. Največ na novo zgrajenih stanovanjskih stavb je bilo v letu 1998, medtem ko najmanj v letu 2000. Vzroke za tako različno razporeditev števila novih stanovanjskih stavb po izbranih letih je moč iskati v gospodarsko-političnih spremembah, ki so bile značilne za opazovano obdobje. Za prelomno leto bi lahko imenovali leto 1991, ko je bil sprejet nov Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/1991). Poleg zakonskih podlag na novo gradnjo vplivajo tudi drugi dejavniki, kot so dohodek prebivalstva, možnost zadolževanja, demografske spremembe, makroekonomski dejavniki in podobno.

Število dokončanih stanovanj se tudi zelo razlikuje glede na to, ali je investitor pravna ali fizična oseba. Investitorje kot fizične osebe označuje samograditeljstvo oziroma zasebno individualno zidavo, ki gospodinjstvom omogoči, da se oskrbijo z lastnim stanovanjem. Na drugi strani imamo investitorje, ki so pravne osebe. Tako poimenovanje označuje zidavo kot poslovno dejavnost, dokončano stanovanjsko stavbo, ki so proda ali odda. Taka opredelitev ne določa, v kateri tip stanovanjske oskrbe bo stanovanje vključeno, saj bo po prodaji stanovanje lahko lastno ali najemno.

Podatki kažejo, da je večina stanovanj zgrajenih s strani investitorjev, ki so fizične osebe. Tako je bilo leta 1990 dokončanih 8072 stanovanj, od tega je bilo zgrajenih kar 71,9 % s strani fizičnih oseb. Leta 2002 je bilo dokončanih manj stanovanj v primerjavi z letom 1990, vendar se je delež fizičnih oseb še povečal, in sicer za 1,7 odstotne točke.

Tabela 2: Število dokončanih stanovanj po izbranih letih, kjer je investitor fizična oseba

	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002
Št. dokončanih stanovanj	5801	5405	5727	4877	5174	5667	5350

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004, str. 378.

Tabela 3: Število dokončanih stanovanj po izbranih letih, kjer je investitor pravna oseba

	1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002
Št. dokončanih stanovanj	2271	661	1228	569	1577	1048	1915

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004, str. 378.

3 GRADBENA POLITIKA

Gradbeništvo je pomemben del svetovnega gospodarstva, kljub trendu v zadnjih desetletjih, ki kaže na to, da se ugled te panoge precej zmanjšuje. Zelo prožna politika zaposlovanja v gradbeništvu je pripeljala do tega, da ima v tem delu gospodarstva zaposlitev skoraj povsod majhen ugled.

Na razmere sodobnega gradbeništva vplivajo tudi zakonske podlage, ki so se v letih od osamosvojitve bistveno spremenile. Ena izmed zadnjih bistvenih novosti na področju graditve objektov je bilo skrajšanje časa, v katerem vlagatelj dobi izdano gradbeno dovoljenje, nato uporabno dovoljenje ter čas, da se objekt vpiše v uradne evidence. Danes je namesto lokacijskega in gradbenega dovoljenja oziroma enotnega dovoljenja potrebno eno samo, in sicer gradbeno dovoljenje. Sam postopek pridobitve gradbenega dovoljenja je prilagojen zahtevnosti objektov: ti so razmejeni v enotne, nezahtevne in zahtevne postopke. Poenostavite so vidne tudi pri izdaji uporabnega dovoljenja in pri vpisu v zemljiški kataster in zemljiško knjigo.

Poleg gradbene politike je pomembna tudi politika urejanja prostora, s katero je na dolgi rok država postavila cilje urejanja prostora in usmeritve prostorskega razvoja. Pomembnost te politike se kaže v problemih, s katerimi se srečujemo pri prostorskem razvoju posameznih regij, velike koncentracije v mestih, nenadzorovani razpršenosti gradnje, obilici črne gradnje, slabe infrastrukturne opremljenosti naselij, slabi železniški povezavi, zaraščanju kmetijskih površin z gozdom in podobno.

Učinki poenostavitve postopka pridobitve gradbenega dovoljenja so vidni tudi iz pridobljenih statističnih podatkov, ki prikazujejo izdana gradbena dovoljenja za novogradnjo in povečavo ter za spremembo namembnosti. Preden se lotimo razlage teh podatkov je potrebna opredelitev omenjenih pojmov.

Gradbeni objekt je vsaka podzemna ali nadzemna zgradba, ki je v gradbenem pomenu celota z vnaprej določenim namenom, in je vezana na določen prostor. Zakon o graditvi objektov (2002) opredeljuje dva pojma v povezavi z gradbenim objektom, ki ju je iz gradbenega vidika potrebno razlikovati:

- **Novogradnja ali povečava:** je gradnja novega objekta oziroma izvajanje del, s katerimi se zgodi nov objekt ali dozidava oziroma nadzidava na že obstoječi objekt, ali pa taka dela, ko se bistveno spremeni zunanji izgled objekta. Pri tem se nadomestna gradnja že šteje za novogradnjo.

- **Sprememba namembnosti:** to je posledica izvedbe del, s katerimi se spremeni raba celotnega objekta ali dela objekta tako, da se z njo spremeni vpliv objekta na okolico, vendar pri tem ne gre za gradnjo.

Tabela 4: Gradbena dovoljenja za novogradnjo, povečave in spremembe namembnosti stavb v obdobju 1998-2003.

	Novogradnja in povečava		Sprememba namembnosti
	<i>enostanovanjske stavbe</i>	<i>dvo- in večstanovanjske stavbe</i>	
1998	3516	1498	299
1999	3550	1485	401
2000	3000	1681	449
2001	2888	1886	241
2002	2725	1781	442
2003	3090	2469	396

Vir: Statistični letopis Republike Slovenije 2004, str. 377.

Iz zgornje tabele je razvidno, da se je število izdanih gradbenih dovoljenj za novogradnjo in povečavo na področju enostanovanjskih stavb do leta 2002 zmanjševalo. Vzroke za nastalo situacijo je moč iskati na različnih področjih, kot so demografske spremembe, zapleteni birokratski postopki, kreditna politika in podobno. Predvsem pa so v tem obdobju predstavniki gradbenih podjetij opozarjali na nekaj nujnih funkcij države, ki jih je v tem času opustila in ki so vplivali na zmanjševanje števila novozgrajenih stavb. Poudarjali so predvsem na funkcije države pri načrtovanju, nadzoru in spodbujanju same stanovanjske politike.

Če na kratko povzamemo potrebne funkcije države (Mandič, 1996, str. 175):

- načrtovanje in sprejemanje zazidalnih načrtov,
- zagotavljanje komunalne infrastrukture,
- spodbujanje namenskega varčevanja, ki naj poveča kreditiranje,
- stimulatívni davčni ukrepi,
- zakonodaja in inšpektorski ukrepi za varstvo potrošnika – kupca.

Kljub nihanju števila izdanih gradbenih dovoljenj za novogradnjo in povečavo na področju stanovanjskih stavb v opazovanem obdobju, je moč opaziti trend ohranjanja na določeni, dokaj nizki ravni.

4 POMEN PROSTORA

Danes je malo držav, ki ne poskušajo z načrtovanjem gospodarstva in drugih družbenih dejavnikov izboljšati blaginjo prebivalstva. Ob tem se je vsepovsod kaj kmalu izkazalo, da je potrebno poleg spreminjanja družbenih odnosov, ki jih povzroča pospešen razvoj gospodarstva, nujno upoštevati še en faktor – pokrajino. Pri tem mislimo na prostor, v katerem se razvija preobrazba. Poudariti je potrebno, da pri tem ni mišljen nekakšen abstrakten prostor, ki ga pogosto uporabljamo v ekonomiji, temveč dejansko geografsko okolje, ki nas obdaja in ki ga sestavljajo tesno povezani in medsebojno pogojeni naravni in družbeni faktorji. To je tisto zemeljsko površje, ki ga človeška družba uporablja že tisoč let za svoj obstoj in na novo oblikuje. Kljub hitremu tehničnemu in znanstvenemu napredku je od njega še vedno močno odvisna in zato je z njim potrebno gospodariti.

Danes je procesu urbanizacije oziroma razvoja mest, naselij in poselitve v prostoru, ki se odraža tako v fizičnem urbanem, oblikovnem in gospodarskem vidiku, podvržen skoraj vsak prostor države. Mestni ali urbani prostor se razumljivo lahko širi le v kmetijsko in gozdnato podeželje, seveda pa je normalen prednostni razvoj s prenovami in rekonstrukcijami znotraj urbanega prostora (Premzl, 1999, str. 6). Proces urbanizacije vključuje različne stroke, ki usklajujejo in sonaravno obravnavajo, načrtujejo in urejajo razvoj mest in naselji. Te stroke so (Premzl, 1999, str. 6):

- **arhitektura**, ki načrtuje in usklajuje podobo grajenih enot, ki sestavljajo mesto,
- **geografija**, ki proučuje razvoj in strukturo mest v naravnem in družbenem okolju, prostorske osnove, značilnosti in funkcije mest ter povezanost s širšim zaledjem,
- **krajinska arhitektura**, ki načrtuje, varuje in razvija naravne sestavine mesta,
- **sociologija**, ki proučuje prebivalstvo, njegova gibanja in skupnosti, življenje v mestih, kulturno vsebino in izobraževanje, posebnosti in pasti mestnega okolja,
- **ekologija in higiena**, ki skrbita za varstvo narave, okolja in prebivalstva z vidika sonaravnosti, varovanja zdravja in neoviranega razvoja,
- **urbana ekonomija**, ki obravnava gospodarske osnove življenja v mestih in pogoje za gospodarske in storitvene dejavnosti – vključno z gradbeništvom in prometom,
- **urbanizem in urbanistično načrtovanje**, ki na podlagi sinteze vseh bistvenih in odločilnih vidikov urejanja mest zagotavlja pripravo delnih in celovitih urbanističnih zasnov ter izdelavo načrtov za razvoj in gradnjo mest in naselij, ter
- **druge tehnične stroke**, ki zagotavljajo usklajeno izgradnjo vseh potrebnih tehničnih objektov in naprav za razvoj in delovanje mest in naselij, s tem torej varstvo okolja in komunalne dejavnosti.

Sam razvoj mest in somestij ali reurbanizacija je povzročil povezovanje in združevanje urbanega sistema. S tem se je pričelo prostorsko planiranje in urbanizem, pojavila se je tudi potreba po sposobni in učinkoviti lokalni samoupravi. Tako danes občine urejajo prostor s prostorskimi akti, državne upravne enote pa izdajajo lokacijska in gradbena dovoljenja.

4.1 PROSTORSKO PLANIRANJE

Prostorsko planiranje je vrsta med seboj usklajenih in dogovorjenih ukrepov glede gospodarjenja s prostorom in uravnavanja družbeno-ekonomskega razvoja. Hkrati pomeni tudi most med družbenim planiranjem in podrobnim urejanjem in izvajanjem družbenih posegov na določenem področju. Pri samem prostorskem planiranju je potrebno poznati in upoštevati naravne razmere, ekonomski in socialni razvoj, pobude in stremjenja lokalnih skupnosti in občanov, ki bivajo in delajo v danem prostoru. Potrebno je upoštevati tudi zastavljene cilje širše skupnosti.

Namen prostorskega planiranja je določiti vizijo, cilje in koncept oziroma zasnovo organizacije prostora. Na lokalni ravni je potrebno opredeliti tudi namensko rabo prostora ter kriterije in pogoje za spreminjanje rabe ali za nove posege v prostor tako s funkcionalnega, morfološkega (oblikovalskega) in okoljevarstvenega vidika (Novak, 1998, str. 152).

Urejanje prostora delimo na načrtovanje prostora ter na vzdrževanje in rabo prostora, kamor uvrščamo obdelovalno rabo ali vzdrževanje gospodarske infrastrukture in stavbnih zemljišč. V nadaljevanju načrtovanje prostora delimo na prostorsko planiranje, ki je v ožjem smislu spoznavno-analitična dejavnost in ustvarja vedenje o dvodimenzionalni operativni zgradbi prostora, o predlaganih novih zasnovah in rabi prostora. Druga delitev opisuje projektiranje prostora (oblikovanje posegov v prostor). V tem primeru govorimo o tridimenzionalni zgradbi prostora. Namen projektiranja prostora je izboljšati ali ustvariti nove prostorske strukture (arhitektonsko, gradbeno in krajinsko).

Pri prostorskem planiranju ne smemo pozabiti tudi na samo estetsko podobo mesta in krajinske značilnosti ter varovanje naravne in kulturne dediščine. Vsako mesto ima svojo specifično podobo, ki jo je potrebno ohraniti, zato je pri prostorskem planiranju skladnost estetskih in vizualnih vrednosti mesta zelo pomembna, saj hkrati predstavlja tudi podporo za kakovostno življenje v mestu. Pri tem je skladnost objektov, geografskega okolja in narave povezana z dediščino preteklosti in modrostjo sedanjosti. Večina zakonodaj pri prostorskem planiranju zahteva presoje vplivov na okolje in ocene, ali posegi in novi objekti ohranjajo ali degradirajo urbano in krajinsko podobo (Pogačnik, 1999, str. 20).

Tudi slovenska zakonodaja vključuje med pogoje varovanja in prenove kulturne dediščine estetski videz kot merilo. Pri tem različne stroke, kot so arhitektura, umetnostna zgodovina, psihologija in podobno usklajujejo strokovne ocene pri presoji estetske kakovosti pri sprejemanju različnih prostorskih planov. Lahko rečemo, da vsako mesto odraža sliko emotivnih, okoljevarstvenih, gospodarskih, socialnih in političnih razsežnosti.

5 POSTOPEK PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA

Po več kot desetletju bolj ali manj intenzivne priprave nove zakonodaje na področju urejanja prostora in graditve objektov je bil v Državnem zboru Republike Slovenije 29. novembra 2002 sprejet nov Zakon o graditvi objektov. Dva dni pred tem, to je 27. november 2002, je bil v Državnem zboru Republike Slovenije sprejet tudi nov Zakon o urejanju prostora. Oba zakona, ki sta po svojem temeljnem namenu nedeljiva celota, sta bila objavljena v Uradnem listu RS št. 110/2002, in sicer 18. decembra 2002, veljati pa sta začela 1. januarja 2003 (Jeglič, 2003, str. 201).

Poleg zgoraj navedenih zakonih, ki urejajo področje gradbeništva, je potrebno opozoriti še na Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004). Pravilnik podrobno opredeljuje vse potrebne sestavine in pogoje za izdelavo projektne dokumentacije, ki jo je potrebno priložiti k vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Nov Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) izhaja iz predpostavke, da so z novim Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) urejene podlage za natančne, dobre in zanesljive izvedbene prostorske akte, iz katerih bodo natančno razvidni vsi lokacijski pogoji, ki so izhodišče za graditev objektov, to je za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje ter seveda obratovanje objektov. Takšni pogoji naj bi bili razvidni že iz same lokacijske informacije, katere vsebino in način ureja Zakon o urejanju prostora (Jeglič, 2003, str. 213).

Na novo sprejeti Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) prinaša vrsto novosti na področju gradbeništva in ponuja vse rešitve starega zakona, ki so se v dosednji praksi izkazale kot ustrezne. Bistveni cilj in namen novega zakona je skrajšanje postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo. Skrajšanje postopka se kaže že v tem, da je investitor pred sprejetjem novega zakona potreboval najprej lokacijsko in nato še gradbeno dovoljenje, sedaj pa potrebuje le eno, in sicer gradbeno dovoljenje. S tem je bilo odpravljenih veliko nepotrebnih ovir za investitorje in omogočen hitrejši gospodarski razvoj Republike Slovenije.

Poleg skrajšanja postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja nov zakon tudi določa, kdo lahko nastopa kot stranka v postopku izdaje. Pri tem so stranke, razen investitorja, samo še lastniki zemljišč in objektov ter imetniki drugih stvarnih pravic na teh nepremičninah v

vplivnem območju in ne več vsi sosedje. Natančno opredeljuje tudi soglasodajalce ter njihove pravice in obveznosti, kot je rok, v katerem morajo izdati soglasje (15 oziroma 30 dni). Če v tem roku soglasja ali utemeljene zavrnitve ne bodo dali, se bo soglasje avtomatično štelo za izdano.

Tudi po novem zakonu se postopki pridobitve gradbenega dovoljenja med seboj razlikujejo po stopnji zahtevnosti graditve objektov. Tako je na območjih, ki se urejajo z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom, postopek pridobitve gradbenega dovoljenja bistveno krajši, razen če poseben zakon za določeno vrsto objekta na določeni lokaciji ne določa drugače. Na območjih, ki se urejajo s prostorskim aktom pa se gradbena dovoljenja izdajajo v posebnem ugotovljenem postopku.

Pri sami analizi različnih postopkov pridobitve gradbenega dovoljenja je kot prvo potrebno ločiti državne prostorske akte od občinskih. Državne prostorske akte sestavljajo (Vladimirov et al., 2003, str. 46):

- **Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS)**, ki izpolnjuje tri pomembne funkcije, in sicer določa cilje prostorskega razvoja države, določa zasnovo poselitve, infrastrukturo in krajine ter določa ukrepe za izvajanje strategije. Njen namen ni le načrtovanje zasnov prostorskih ureditev državnega pomena (določanje izhodišč za pripravo državnih lokacijskih načrtov), temveč tudi mesto srečevanja in usklajevanja različnih interesov v prostoru (območje varovanja narave, vrednot državnega pomena in podobno).
- **Prostorski red Slovenije (PRS)**, ki ni prostorski akt, temveč zbir temeljnih pravil za urejanje prostora (zlasti za prostorsko načrtovanje), ki veljajo za celotno območje države.
- **Državni lokacijski načrti (DLN)**, ki nadomeščajo dosedanje prostorske izvedbene načrte (PIN), in sicer lokacijske načrte za državne infrastrukturne objekte, ki jih je po ZUN sprejemala vlada, in zazidalne, ureditvene in lokacijske načrte, ki jih je po ZUN sprejemala lokalna skupnost.

Na drugi strani imamo občinske prostorske akte, ki jih sestavljajo (Vladimirov et al., 2003, str. 50):

- **Strategija prostorskega razvoja občine (SPRO)**, ki je strateški prostorski dokument občine in podobno kot državna strategija določa temeljne cilje in usmeritve urejanja prostora, zasnovo razvoja dejavnosti v prostoru, širitev poselitve, lokalne sisteme infrastrukture in načine urejanja krajinskih območij. Pomembne sestavine so urbanistična zasnova, območje širitve naselij ter krajinska zasnova.
- **Prostorski red občine (PRO)**, ki je po svoji naravi temeljni izvedbeni občinski predpis za vzpostavljanje pravnega režima rabe prostora ter poseganja vanj. Poleg tega

zagotavlja izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev ter določa namensko rabo prostora in pravila njegove rabe za celotno območje občine.

- **Občinski lokacijski načrt (OLN)**, ki je podoben državnemu lokacijskemu načrtu ter vsebuje projektne orise posegov v prostor in pogoje njihovega izvajanja.
- **Lokacijska informacija**, ki je neke vrste potrdilo o dopustni rabi prostora in o prostorskih ukrepih ter pogojih gradnje, kot jih na določenem zemljišču določajo ustrezni prostorski akti in drugi predpisi.

Pri proučevanju postopkov izdaje gradbenih dovoljenj naletimo tudi na vrsto primerov, ko je območje, na katerem je predvidena gradnja, urejeno le s prostorskim aktom. V tem primeru se lahko izda gradbeno dovoljenje po skrajšanem postopku, vendar le, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- predmet gradbenega dovoljenja je stanovanjska stavba, ki ima pritličje in največ tri nadstropja z mansardo,
- iz vplivnega območja objekta, prikazanega z mejo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, izhaja, da to vplivno območje ne sega preko meje gradbene parcele,
- iz prikaza komunalnih priključkov in dostopa v projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ti priključki ne potekajo po sosednjih zemljiščih,
- stavba je od meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj polovico svoje višine, merjeno od terena do kapi, ali pa, da so, če je ta oddaljenost manjša, pridobljene notarsko overjene izjave lastnikov sosednjih zemljišč in objektov, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, oziroma če takšni lastniki takšno izjavo dajo na zapisnik pri pristojnem gradbenem organu,
- nameravana gradnja ne leži na območju, ki je s posebnimi predpisi opredeljeno kot varovani pas objekta gospodarske infrastrukture, ali pa, da je, če leži nameravana gradnja na območju takšnega varovalnega pasu, pridobljeno soglasje upravitelja objekta gospodarske javne infrastrukture,
- nameravana gradnja ne leže na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine ali po predpisih o ohranjanju narave, ali pa, da je, če leži nameravana gradnja na območju, ki je varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine oziroma ohranjanja narave, pridobljeno kulturnovarstveno oziroma naravovarstveno soglasje.

Iz zgoraj napisanega je razvidno, da obstajajo različni postopki pridobitve gradbenega dovoljenja, ki se med seboj razlikujejo tako po zahtevnosti gradnje objekta kot tudi po sami zakonski podlagi. Nekaterim investitorjem gradnje objektov se lahko izda gradbeno dovoljenje po skrajšanem postopku, medtem ko se ostali izgubljajo v postopkih zapletene birokracije. V vsaki zakonodaji, tudi v slovenski, lahko najdemo luknje: tako si naprimer ljudje v kampih ob svojih počitniških prikolicah na kolesih in nad njimi že vrsto let mirne duše in brez kakršnihkoli lokacijskih informacij in gradbenih dovoljenj gradijo prav prostorne lesene bivalne objekte, v katerih nekateri, zlasti upokojeanci, preživijo tudi pol leta ali več. Pri tem je potrebno opozoriti, da gre za fiksne stroške glede priključitve na električno napeljavo in v nekaterih primerih celo na kanalizacijo (Sečen, 2005, str. 22).

Gradnja enostanovanjske hiše se lahko prične samo na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Za njegovo pridobitev je potrebno vložiti pri pristojnem upravnem organu zahtevek za izdajo. To pomeni, da je potrebno izpolniti obrazec, v katerem je potrebno navesti podatke o parcelni številki in katastrski občini zemljišča in podatke o vrsti objekta glede na namen.

Poleg izpolnjenega obrazca je potrebno priložiti še naslednje priloge:

- najmanj dva izvoda projekta o pridobitvi gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami,
- dokazilo o pravici graditi,
- dokazilo o plačilu komunalnega prispevka,
- druge listine, če jih tako določa zakon o graditvi objektov (ZGO-1).

5.1 NAKUP ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Za gradnjo enostanovanjske stavbe je kot prvo potrebno kupiti zemljiško parcelo, ki je s prostorsko ureditvijo namenjena gradnji objektov. Nakup lahko opravimo neposredno od fizične osebe, ki nepremičnino prodaja, ali posredno preko nepremičninskih agencij. Neposredni nakup od fizične osebe je v praksi bolj tvegan od posrednega in zato je smotrno, da ga opišemo bolj podrobno.

Nakup nepremičnine (zemljišče) neposredno od fizične osebe je tvegan, predvsem, če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo. Zato naj kupec, ki ima namen kupiti nepremičnino od fizične osebe, ob nakupu sodeluje z odvetnikom ali z organizacijo za varstvo potrošnikov (Janevski, 2004, str. 67).

Prvi korak, ki ga navadno napravi kupec pri nakupu nepremičnine, je izbira prodajalca. Pri tem je pomembno, da najprej zbere vse potrebne informacije o prodajalcu, na podlagi katerih lahko ugotovi, ali je ta vreden zaupanja. Glede zaupljivosti naj povpraša prodajalca, zakaj nepremičnino prodaja, in na primeren način ugotovi, ali ima stalno zaposlitev, stanovanjsko oskrbo, urejene družinske razmere ter druge pomembnejše okoliščine. Pot pridobitve teh informacije je lahko različna, neposredno preko prodajalca ali posredno preko sosedov in drugih poznanstev.

Poleg izbire prodajalca igra v večini primerov pri nakupu nepremičnine glavno vlogo pogodbeni cena nepremičnine, ki jo navadno postavi prodajalec. Skoraj vedno jo na začetku postavi zelo visoko, potem pa jo postopoma znižuje, dokler nepremičnine ne proda. To nakazujejo tudi oglasi v časopisih, kjer lahko ugotovimo, da se cena za določeno nepremičnino med prvim in zadnjim oglasom razlikuje tudi za nekaj milijonov slovenskih

tolarjev. Konec pogajanj o pogodbeni ceni nepremičnine je, ko prodajalec (kupec) določi (sprejme) sprejemljivejšo ceno.

Sledi sestava prodajne pogodbe. Dogaja se, da pogodbene stranke same sestavijo pogodbo, da bi se izognile stroškom za sestavo pogodbe, čeprav za takšno delo nimajo potrebnega strokovnega znanja. Pogosto koristijo primerki prodajnih pogodb, ki so jih dobili od prijateljev ali znancev (Janevski, 2004, str. 71) . Vendar je potrebno poudariti, da ima vsaka nepremičnina svoje posebnosti, ki navadno narekujejo tudi vsebino pogodbe, zato je priporočljivo, da se sestava pogodbe zaupa strokovni osebi (odvetniku).

Po sklenjeni pogodbi in plačilu kupnine sledi izročitev nepremičnine in vse potrebne dokumentacije. Pri tem je pomembno, da kupec zahteva, da se mu izroči vsa dokumentacija, ki se nanaša na nepremičnino, kot so na primer vse prodajne pogodbe vseh predhodnik lastnikov. V primeru, da kupec kupuje zemljiško parcelo s stanovanjskim objektom, katerega namerava podreti in pridobiti gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo, potrebuje vse prodajne pogodbe predhodnik lastnikov, sicer bo vpis v zemljiško knjigo že brez ene pogodbe težaven (če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo). Ob sprejemu dokumentov je potrebno, da kupec preveri, ali so dokumenti v izvorniku, davčno potrjeni in sodno oziroma notarsko overjeni.

Pri nakupu zemljiške parcele je pomembna tudi sama lokacija parcele, mikrolokacija in makrolokacija. Pri mikrolokaciji je potrebno presoditi, kakšne značilnosti ima zemljiška parcela, kot je sestava tal, strmine, hudourniki, objekti v neposredni bližini, parcele sosedov in na njih zgrajeni objekti (zidovi, ograje, škarpe in podobno). Poleg mikrolokacije je pomembna tudi makrolokacije, kjer ocenjujemo bližino mesta, nakupovalnih središč, delovnih mest, šol in vrtcev, zdravstvenih ustanov in drugih javnih uradov.

Poleg lokacije zemljiške parcele je pomembna tudi komunalna opremljenost zemljišča. To pomeni, da je parcela že ali bo v določenem obdobju opremljena s komunalno infrastrukturo. Komunalna opremljenost parcele pomeni, da je na zemljišču že zagotovljena ali vsaj predvidena najmanj oskrba s pitno vodo, energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov in dostop do javne ceste, zgrajene in predane v upravljanje izvajalcu javne službe.

5.1.1 Lokacijska informacija

Pri nakupu zemljišča za gradnjo je potrebno pridobiti lokacijsko informacijo od občinskega organa, ki je pristojen za urejanje prostora. Zahtevke za izdajo lokacijske informacije se vložijo na občinsko upravo območja, na katerem leži predmetno zemljišče.

Namen lokacijske informacije je, da občina zagotavlja bodočemu investitorju nameravane graditve jasna merila in pogoje za načrtovanje investicije, kot jih določajo občinski prostorski akti, ter podatke o morebitnih prepovedih, ki jih določajo vladne uredbe in občinski odloki o začasnih ukrepih za zavarovanje prostora. V določenih primerih so iz lokacijske informacije razvidni tudi podatki iz prostorskega akta glede morebitnih začasnih prepovedi na določenem zemljišču.

Primer: Na določenih zemljiščih ima lahko občina nepremičninsko zakonsko predkupno pravico, kar pomeni, da v tem primeru prodaja določenega zemljišča ni mogoča, če se odkupa najprej ne ponudi občini.

Kljub različnim lastnostim, ki jih imajo gradbena zemljišča, mora lokacijska informacija vedno vsebovati naslednje elemente:

- podatke o namenski rabi prostora,
- lokacijske in druge pogoje, ki jih določajo občinski izvedbeni prostorski akti,
- podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju.

Navadno tudi izkazuje podatke, če se na področju prostorskih aktov pripravljajo kakšne spremembe.

Poleg svojih obveznih elementov ima lokacijska informacija tudi značaj potrdila iz uradne evidence. To pomeni, da njena veljavnost velja vse do uveljavitve sprememb prostorskega akta.

Lokacijska informacija se navadno izdaja predvsem za tri namene:

- promet z zemljišči,
- projektiranje objektov,
- gradnjo enostavnih objektov.

Njena pridobitev seveda ni brezplačna.

5.1.2 Ugotavljanje stanja nepremičnine

Pred odločitvijo o nakupu stavbnega zemljišča je potrebno preveriti, ali je prodajalec sposoben izpolniti svoje obveznosti iz pogodbe. V primeru, da je prodajalec gospodarska družba, se njegova boniteta lahko preveri na podlagi podatkov, ki jih vodijo državni organi oziroma drugi organi. Težje je take podatke dobiti, če kupujemo stavbno zemljišče od fizične osebe. Pri tem nam je v veliko pomoč zemljiška knjiga oziroma zemljiškooknjižni izpisek.

Pred samim nakupom je potrebno opraviti še vrsto drugih pregledov na sami nepremičnini, v našem primeru stavbnega zemljišča. Kot prvo mora kupec preveriti njeno pravno stanje, in sicer tako, da preveri lastninsko pravico prodajalca, če je morebiti obremenjeno s hipoteko ali drugimi pravicami tretje osebe, ki bi lahko izključevala, omejevala ali zmanjševala pravice kupcu. Preveriti je potrebno tudi legalnost gradnje, dopustnost pravnega prometa in predkupno pravico. V primeru, da je stavbno zemljišče vpisano v zemljiško knjigo, lahko kupec pravno stanje preveri na podlagi izdanega zemljiškooknjižnega izpiska.

Obstajajo tudi primeri, ko nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo. Tedaj kupec lahko preveri pravno stanje nepremičnine na podlagi listin, ki so hkrati tudi podlaga za njeno vknjižbo v zemljiško knjigo. Te listine so navadno prodajna pogodba, odločba sodišča ali drugega upravnega organa. Težav pri nepremičninah, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, je še mnogo več, zato naj bo kupec pri nakupu teh nepremičnin še posebej previden. V takem primeru se lahko izkaže, da je stavbno zemljišče zastavljeno ali celo že prodano, čeprav so takšni primeri redki.

Poleg pravnega pregleda je potrebno opraviti še pregled dejanskega stanja. Ta pregled kupec opravi na podlagi skrbnega ogleda, s katerim preveri, ali nima stavbno zemljišče očitnih napak oziroma pomanjkljivosti, ki lahko vplivajo na uporabnost in ceno nepremičnine.

5.1.2.1 Zemljiška knjiga in zemljiškooknjižni izpisek

Zemljiška knjiga je javna knjiga, v katero se vpisujejo podatki o pravicah na nepremičninah in o njenih dejstvih v zvezi z nepremičninami. Sestavljena je iz glavne knjige in zbirke listin. Za vsako glavno knjigo se vodijo pomožne evidence, torej seznam imetnikov lastninske in drugih stvarnih pravic ter seznam nepremičnin. Med vpisane pravice v zemljiško knjigo štejemo:

- lastninsko pravico,
- hipoteko,
- zemljiški dolg,
- služnostno pravico,
- pravico stvarnega bremena,
- stavbno pravico,
- pravico prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zakupno pravico in najemno pravico,
- predkupno pravico in
- druge pravice, ki jih določa zakon.

Zbirko listin tvorijo listine, na podlagi katerih je bil opravljen vpis v glavno knjigo. To so navadno prodajna pogodba, odločba sodišča ali drugega pravnega organa.

Sam vpis v zemljiško knjigo delimo na glavni in pomožni, pri čemer glavni vpis delimo na vknjižbo, predznambo in zaznambo, pomožni vpis pa na plombo in poučitev. Vknjižba je glavni vpis, s katero se izkaže pridobitev ali prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo. Enako kot vknjižba tudi predzamba izkazuje pravice, vendar pod določenimi pogoji. Zaznamba je prav tako glavni vpis, s katerim pa se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo, medtem ko je plomba pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je bil glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločalo.

Vsi vpisani podatki v glavni knjigi zemljiške knjige so javni in jih sme vsakdo pregledati, prepisovati ali zahtevati, da mu zemljiškoknjižno sodišče izda overjen izpisek iz zemljiške knjige. Na zahtevo občana je dolžno vsako zemljiškoknjižno sodišče izdati izpisek iz zemljiške knjige, ne glede na to, katero krajevno sodišče je pristojno odločati o vpisu v zvezi s posamezno nepremičnino (Janevski, 2004, str. 15).

Pri nakupu nepremičnine kupec lahko dobi zemljiškoknjižni izpisek od prodajalca, ali pa ga pridobi iz zemljiške knjige sam. Za pridobitev izpiska je potrebno imeti številko zemljiškoknjižnega vložka, številko parcele, ki je predmet prodajne pogodbe, in katastrsko občino. Pri tem je potrebno izpolniti še obrazec, ki ga kupec dobi na zemljiški knjigi. V njem je potrebno navesti vse podatke o nepremičnin, tudi svoj naslov in namen, zaradi katerega potrebujemo izpisek, v našem primeru nakup stavbnega zemljišča. Zemljiškoknjižni izpisek je izstavljen takoj po plačilu takse, torej še istega dne.

Zemljiškoknjižni izpisek je kupcu v veliko pomoč pri presoji pravnega statusa nepremičnine, saj je iz njega razvidno (Janevski, 2004, str. 16):

- Ali je opis nepremičnine v zemljiški knjigi in prodajni pogodbi enak. V primeru, da ni, bo kupec imel težave pri vpisu nepremičnine v zemljiško knjigo.
- Ali je prodajalec lastnik nepremičnine. Če je bilo do tedaj lastnikov več, mora biti prodajalec kot lastnik naveden zadnji v vložku.
- Ali je nepremičnina prosta bremen. Če v vložku pod /C ni vpisa, to ne pomeni, da je nepremičnina prosta bremena. Morda sodišče o vpisu še ni odločalo.
- Če je v zemljiški knjigi vpisana plomba, je treba preveriti, na kaj se nanaša in kakšnega pomena je za nepremičnino, ki jo kupuje.

Danes je vpogled v zemljiško knjigo zaradi vzpostavitve elektronske zemljiške knjige močno olajšan. Kupec lahko sam pogleda v zemljiško knjigo v času uradnih ur sodišča preko samopostrežnih računalniških terminalov. Pri tem je potrebno vedeti le številko zemljiškoknjižnega vložka ali parcelno številko ter katastrsko občino. Vpogled je

nepretrgoma omogočen tudi preko interneta, vendar v takšnem primeru izpisek iz zemljiške knjige ni brezplačen.

5.1.2.2 Vknjižba lastninske pravice

Ko kupec preveri pravno in dejansko stanje stavbnega zemljišča, ki je predmet pogodbe, sledi podpis pogodbe in plačilo. Naslednji korak je vpis v zemljiško knjigo, saj le tako dobi pravico razpolaganja s kupljeno nepremičnino.

Pred vknjižbo v zemljiško knjigo mora prodajalec izpolniti svoje obveznosti iz prodajne pogodbe do nepremičnine v korist kupca. Zagotoviti mora, da je v zemljiški kataster vpisano stavbno zemljišče, katerega sestavina je samostojna zemljiška parcela. To pomeni, da ima svoj identifikacijski znak. Prodajalec mora kupcu tudi izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem je njegov podpis notarsko overjen. V večini primerov je stavbno zemljišče že ob sklenitvi pogodbe odmerjeno kot samostojna zemljiška parcela in je v zemljiškem katastru vpisana s svojim identifikacijskim znakom, v tem primeru prodajna pogodba že obsega vse podatke in je hkrati listina, na podlagi katere se lahko lastninske pravice vknjiži v zemljiško knjigo. Kupec na podlagi prodajne pogodbe in zemljiškoknjižnega dovolila vloži predlog za vknjižbo svoje lastninske pravice v zemljiško knjigo.

Po sklenjeni prodajni pogodbi navadno kupec poda predlog za vpis v zemljiško knjigo. Zemljiškoknjižni postopek se začne v trenutku, ko zemljiškoknjižno sodišče prejme zemljiškoknjižni predlog, ki se vloži pisno na predpisanem obrazcu in v enem izvodu. Za predlog je potrebno plačati tudi sodno takso; ko bo vpis opravljen, pa je potrebno plačati še sodno takso za vpis, ki znaša 0,5 % vrednosti nepremičnine, vendar ne znaša več kot 19.000,00 slovenskih tolarjev (Sendi, 2004, str. 28). Predlogu je potrebno predložiti prodajno pogodbo v izvorniku, ki po opravljenem vpisu v zemljiško knjigo ostane na sodišču. Zemljiškoknjižno sodišče torej izvornik pogodbe obdrži na sodišču, medtem ko se kopija izvornika po želji vrne vlagatelju. Vlagatelj po opravljenem vpisu v zemljiško knjigo od sodišča prejme zemljiškoknjižni izpisek, ki nakazuje, da je bil vpis opravljen.

O vpisu odloča zemljiškoknjižno sodišče s sklepom, zoper takšen sklep pa je dopusten ugovor. Ker neutemeljenih ugovorov nima smisla vlagati, je koristen posvet s strokovnjakom pred vlogo ugovora.

5.1.3 Ponudba in vrednost stavbnih zemljišč

Za vzpostavitev trga stavbnih zemljišč v Sloveniji, kakršnega poznajo razvita tržna gospodarstva, je bil potreben prehod iz administrativnega na tržni način ocenjevanja

izhodiščne (tržne) vrednosti stavbnih zemljišč. Tako ocenjevanje stavbnih zemljišč je omogočilo hitrejšo vzpostavitev delovanja trga in njegovo transparentnost.

Izhodiščno vrednost stavbnega zemljišča predstavlja cena, ki bi jo tipično stavbno zemljišče glede na opremljeno kakovost najverjetneje dosegalo na dan ocenjevanja v običajnem poslovnem prometu. Z izhodiščno vrednostjo navadno vrednotimo zazidljiva in nezazidljiva stavbna zemljišča, ki so namenjena stanovanju, pa tudi poslovni dejavnosti in trgovini.

Na ceno stavbnih zemljišč v tržnem gospodarstvu v splošnem vplivajo številni faktorji, ki se v prostoru in času spreminjajo. V splošnem jih delimo na faktorje, ki označujejo čas ocenjevanja, in faktorje, ki označujejo kakovost stavbnega zemljišča (Šubic Kovač, 1997, str. 6). Pri tem je potrebno upoštevati, da v določenih razmerah nekateri faktorji, ki so sicer značilni za razvita tržna gospodarstva, zaradi objektivnih dejstev ne morejo vplivati na ceno stavbnih zemljišč. Posledica tega je raznolikost cen stavbnih zemljišč med slovenskimi regijami, med katerimi je prestolnica še vedno najdražja.

Zaradi številnih faktorjev, ki lahko vplivajo na ceno stavbnega zemljišča, je potrebna predpostavka, na podlagi katere lahko dovolj dobro določimo izhodiščno vrednost stavbnega zemljišča.

Pri tem predpostavljamo, da vsako stavbno zemljišče lahko ocenimo že na podlagi naslednjih faktorjev (Šubic Kovač, 1997, str. 7):

- velikost zemljišča,
- razvojna stopnja zemljišča,
- opremljenost s komunalnimi napravami in objekti,
- oddaljenost zemljišča od središča naselja in
- raba zemljišča.

Za ocenitev, v kolikšni meri omenjeni faktorji v prostem prometu s stavbnimi zemljišči vplivajo na njegovo ceno, bi potrebovali podatke iz uradne evidence o transakcijah in cenah nepremičnin v prostem prometu. Take evidence v Sloveniji trenutno še nimamo. Podatke o cenah je moč dobiti le preko časopisnih in internetnih oglasov. Najbližje realizirane cene stavbnih zemljišč je moč dobiti preko podatkov agencij (spletni portal Slonep), ki se ukvarjajo s prometom nepremičnin, njihove baze podatkov pa navadno temeljijo na raznih oglasih, ki se pojavljajo v medijih (TV, radio, časopisi, oglasniki, internet in podobno).

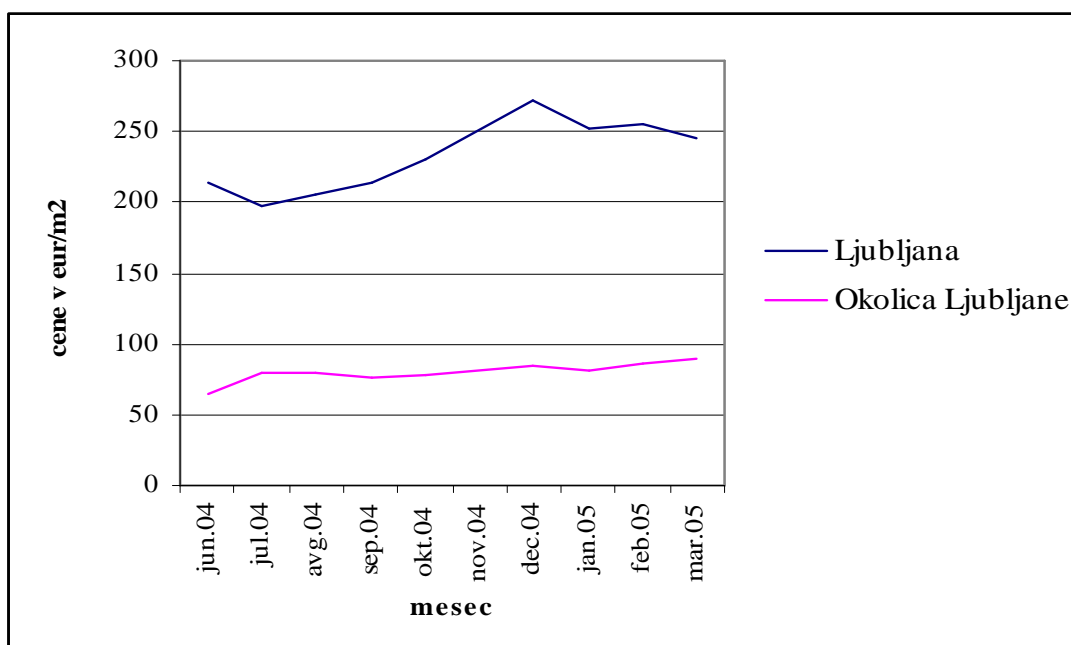
Ponudba stavbnih zemljišč je po slovenskih mestih različna. Tako je stavbnih zemljišč v Ljubljani malo, zunaj avtocestnega obroča pa imamo precej nepozidanih območij, ki zdaj še niso zazidljiva. Danes v mestih možnosti za novogradnje praktični ni, saj so zemljišča bolj ali manj pozidana. Edine možnosti so nadomestne gradnje oziroma popolne prenove.

V mestih so cene zemljišč, na katerih objekt že stoji, višje kot za še nepozidana zemljišča, saj je potrebno objekt plačati, čeprav je namenjen rušenju. Zato so zemljišča v mestih zanimiva predvsem za velike investitorje, ki imajo dovolj kapitala.

Veliko raziskav je pokazalo, da na ceno zemljišča vpliva komunalna opremljenost. Če so do zemljišča speljani vsi priključki, kot so voda, elektrika, plinovod ali toplovod, kanalizacija, javna razsvetljava, telefon, kabelska TV, hidranti in podobno, je kvadratni meter zemljišča dražji, kot če kateregakoli ali več priključkov ni. Na ceno vpliva tudi lokacija zemljišča, in sicer glede na območje mesta, na socialno strukturo prebivalstva in okolico, glede na lego (sončno, senčno), na zgradbo tal ter glede na velikost in izkoriščenost zemljišča. Če je zemljišče nepravilne oblike ali njeni določeni deli niso funkcionalni, je cena ugodnejša. Prav tako je potrebno odšteti manj za zemljišče, ki je namenjeno individualni gradnji, saj investitor pri gradnji večstanovanjskega objekta bolje izkoristi prostor in tako tudi lažje plača več (Bizovičar, 2004, str. 12).

V Ljubljani sta za nakup zemljišča za kupce najbolj zanimivi območji Rožna dolina in Trnovo. Zaradi dobre komunalne opremljenosti in bližine mestnega središča je cena zemljišč na teh dveh območjih zelo visoka. Tu novogradenj praktično ni, kupci se predvsem odločajo za nadomestne gradnje. Na tem območju so zemljišča namenjena predvsem za individualne hiše, ki jih kupujejo ljudje z dobrim socialnim položajem. Cenejša zemljišča je moč kupiti v okolici Ljubljane, kjer jih je še dovolj in so namenjena novogradnjam (Bizovičar, 2004, str. 12).

Slika 2: Cene zemljišč v Ljubljani in njeni okolici v EUR/m²



Vir: Slovenski nepremičninski portal, 2005.

Izračun cen stavbnih zemljišč v Ljubljani in njeni okolici temelji na okoli 7000 aktivnih zapisih v bazi slovenskega največjega nepremičninske portala Slonep. Pri tem se upoštevajo vse ponudbe, ki so aktivne konec obravnavanega meseca, ne glede na to, kdaj so vstopile v bazo podatkov.

Cene stavbnih zemljišč v Ljubljani in njeni okolici se povečujejo. Predvsem je veliko povpraševanje po hišah in lokacijah, od koder so dobre povezave s samim mestnim središčem. Zaradi pomanjkanja primerne ponudbe v Ljubljani se hitreje dražijo tudi stavbna zemljišča v okolici Ljubljane. V okolici Ljubljane se je tako cena za m² stavbnega zemljišča v proučevanem obdobju povišala za 38 %, medtem ko se je v Ljubljani povišala le za 15 %.

Posledica spremembe življenjskega standarda in kakovosti življenja je, da vedno več gospodinjstev razmišlja o nakupu samostojne ali vrste hiše z vsaj nekaj vrta oziroma stavbnega zemljišča namenjenega novogradnji. V Ljubljani so seveda hiše in stavbna zemljišča najdražja, medtem ko je v okolici Ljubljane moč kupiti hišo oziroma stavbno zemljišče nekoliko ugodnejše. Trenutno so najbolj priljubljeni Trzin, Domžale in Radomlje, kjer skoraj sproti prodajo vse, kar na novo zgradijo, pa tudi starejše hiše in nepozidana stavbna zemljišča gredo odlično v promet.

5.2 PROJEKTNA DOKUMENTACIJA

Pred začetkom gradnje je potrebno pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje, za katerega potrebujemo projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja. V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja navadno sodelujejo (Slaček, 2004, str. 41):

- investitor oziroma njegov pooblaščenec,
- projektant oziroma odgovorni vodja projekta, ki vodi celoten postopek izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in
- občina oziroma občinske službe in upravna enota.

Projektna dokumentacija mora biti sestavljena iz vodilne mape in mape z načrti. Vodilna mapa projektov v projektni dokumentaciji obsega lokacijske podatke, ključne podatke in dokumente, v katerih so podatki, ki so pomembni za ugotavljanje izpolnjevanja pogojev projektantov in njihove odgovornosti. Navadno vsebuje tudi dokumente, iz katerih je razvidna skladnost projekta s prostorskimi akti, in druge podatke, ki so pomembni za odločanje v upravnem postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Mapa z načrti v projektni dokumentaciji je sistematično urejen prikaz in opis lokacijske, funkcionalne, oblikovne in tehnične zasnove nameravane gradnje, s katerimi je moč dokazati, da bo nameravana gradnja v skladu s prostorskimi akti.

Za vodilno mapo v projektni dokumentaciji je potrebno, da je označena s številko "0". Sestavine vodilne mape morajo biti v projektno dokumentacijo vložene po vrstnem redu, za pravilnost vpisa podatkov in vrstnega reda odgovarja vodja projekta oziroma odgovorni projektant. Lokacijski podatki v vodilni mapi projekta so opisi in grafični prikazi, s katerimi se prikazujejo podatki, ki se nanašajo na gradbeno zemljišče, lego objekta na zemljišču, njegovo velikost, namembnost, oblikovanje, odmike (npr. od sosednjih zemljišč), vplive nameravane gradnje na okolico ter komunalne priključke. Grafični prikazi so izdelani na podlagi geodetskega načrta, ki ga izdelava za mesto Ljubljana Urbanistični zavod Ljubljana.

Ostali načrti, ki sodijo v projektno dokumentacijo, se vložijo v mape z načrti. Mape, v katere se vlagajo posamezni načrti, elaborati in drugi tehnični dokumenti, morajo biti zložene po vrstnem redu in vidno označene z zaporednimi številkami od 1 do 10.

Ponavadi projektna dokumentacija za enostanovanjsko hišo ne vsebuje vseh map z načrti, ki jih opredeljuje Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji, ampak samo določene mape, kot to prikazuje Tabela 5 na strani 25.

Veliko investitorjev se odloči tudi za rekonstrukcijo starega objekta ali pa za nadomestno gradnjo. V tem primeru je vsebina projektne dokumentacije novega objekta dopolnjena z dokumentacijo o odstranjevanju objekta. Za projekte, v katerih je predvidena rekonstrukcija in odstranitev objekta, mora projektna dokumentacija vsebovati tudi dokumentacijo o ukrepih za preprečevanje emisij prahu in drugih nevarnih snovi in dokumentacijo o ravnanju z gradbenimi odpadki.

Po Pravilniku (Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji, 2004) naj bi projektna dokumentacija, ki jo izdelava projektant, obsegala:

- idejno zasnovo: skica in opis bistvenih značilnosti nameravane gradnje,
- idejni projekt: sistematično urejeni načrti, na podlagi katerih je investitorju omogočeno, da se odloči o najustreznejši varianti nameravane gradnje,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja: sistematično urejeni načrti, na podlagi katerih je pristojnemu organu omogočeno, da presodi vse okoliščine, ki so pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja,
- projekt za razpis: sistematično urejeni načrti, na podlagi katerih je investitorju omogočena pridobitev najustreznejšega izvajalca,
- projekt za izvedbo: projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je dopolnjen s potrebnimi načrti, na podlagi katerih se v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja gradnja lahko prične.

Projektna dokumentacija mora vsebovati tudi projektne pogoje, ki jih je potrebno upoštevati pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Potrebno je upoštevati priključitev objekta na prometno, komunalno in energijsko infrastrukturo. Pri

tem je potrebno podrobno opredeliti mesto priključevanja, zmožljivost, odmik od objektov in drugo. Upoštevati je potrebno tudi varstvo vodnih virov, zraka, tal, požarno varstvo, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine.

Pri tem je seveda pomembno, da je projektna dokumentacija v skladu s prostorskimi akti, to pa se doseže tako, da projektant ali investitor pridobi lokacijsko informacijo. Temeljni namen projekta je namreč dokazati, da želeni objekt kot celota izpolnjuje predpise in da je v skladu s prostorskimi akti. Za zahtevnejše objekte, ki so večji kot 5000 m² in presegajo višino 10 metrov, ali če je bila projektna dokumentacija izdelana v tujini, je potrebna revizija projektne dokumentacije. To je kontrola brezhibnosti in računske pravilnosti tistih sestavin projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, s katerim se dokazuje, da bo objekt izpolnjeval predpisane bistvene zahteve, da bo v skladu s prostorskim aktom in gradbenimi predpisi in da bo objekt funkcionalen in primerno oblikovan, njegova raba pa učinkovita, varčna in gospodarna.

Tabela 5: Vsebina projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja

Številka mape	Vsebina projektne dokumentacije po posameznih mapah	Projektna dokumentacija za enostanovanjsko hišo
<i>Mapa "0"</i>	Vodilna mapa, ki obsega lokacijske podatke (opise in grafične prikaze gradbenega zemljišča, lego objekta na zemljišču, velikost, namembnost, oblikovanje, odmike, komunalne priključke in podobno) ter ključne podatke o projektantu.	Vsebuje mapo "0".
<i>Mapa "1"</i>	Načrti arhitekta, ki vsebujejo projektno nalogo, osnovne podatke o objektu, izkaz toplotnih karakteristik objekta, stroškovno oceno, tehnično poročilo, podpis gradbenih in obrtniških del z izmerami in predračunom ter grafični del.	Vsebuje mapo "1".
<i>Mapa "2"</i>	Načrti krajinske arhitekture.	Ne vsebuje mape "2".
<i>Mapa "3"</i>	Načrti gradbenih konstrukcij.	Vsebuje mapo "3".
<i>Mapa "4"</i>	Načrti električnih inštalacij in električne opreme.	Vsebuje mapo "4".
<i>Mapa "5"</i>	Načrti strojnih inštalacij in strojne opreme.	Vsebuje mapo "5".
<i>Mapa "6"</i>	Načrti telekomunikacij.	Ne vsebuje mape "6".
<i>Mapa "7"</i>	Tehnološki načrti.	Ne vsebuje mape "7".
<i>Mapa "8"</i>	Načrti izkopov in osnovne podgradnje.	Vsebuje mapo "8".
<i>Mapa "9"</i>	Drugi gradbeni načrti.	Vsebuje mapo "9".

Mapa "10"	Elaborati, analize in študije, če jih predpisuje zakon.	Vsebuje mapo "10".
-----------	---	--------------------

Vir: Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji, 2004.

5.2.1 Izbira projektanta in njegove naloge

Projektant je po Zakonu o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002) pravna ali fizična oseba, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve pri projektiranju. Zakon tudi podrobneje opredeljuje temeljne pogoje za projektanta, s katerimi je določeno, da sme dejavnost projektiranja opravljati pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja oziroma ima kot samostojni podjetnik takšno dejavnost priglašeno pri pristojni davčni upravi.

Poleg opredelitev pogojev projektanta Zakon o graditvi objektov (2002) določa tudi pogoje projektiranja. Z njim je določeno naslednje:

- da mora projektant, ki prevzame v izdelavo projektno dokumentacijo, za vse načrte, ki sestavljajo projekt, imenovati odgovorne projektante,
- da je lahko odgovorni projektant posameznik, ki je pri pristojni poklicni zbornici vpisan v ustrežni imenik in ima po končanem študiju za pridobitev univerzitetne izobrazbe najmanj pet let delovnih izkušenj na področju projektantskih storitev oziroma tri leta za manj zahtevne projekte,
- da za izdelavo geodetskih načrtov, ki sestavljajo projektno dokumentacijo, imenuje odgovornega geodeta v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

Investitor lahko projektanta izbere iz pestre ponudbe, ki je objavljena na največjem slovenskem portalu nepremičnin ali preko različnih časopisnih oglasov in reklam. Na odločitev izbire projektanta vpliva veliko različnih dejavnikov. Poleg cene, ki je še vedno stvar dogovora med projektantom in investitorjem, na odločitev vplivajo tudi razna poznanstva, reference projektanta, oddaljenost investitorja od projektanta (navadno si investitor izbere projektanta iz istega mesta oziroma njegove okolice) in podobno.

Med projektantom in investitorjem se ponavadi sklene pogodba za izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma projektne dokumentacije. Za sklenitev pogodbe mora projektant izpolniti vse pogoje za odgovornega projektanta, to je vpis v imenik odgovornih projektantov pri Inženirski zbornici Slovenije oziroma pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije. V pogodbi je potrebno navesti vse elemente, ki so pomembni za uspešen zaključek izdelave projektne dokumentacije in za pridobitev gradbenega dovoljenja (projektna naloga ter postopki, opravila in vsebina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja).

Cene izdelave projektne dokumentacije se med projektanti lahko zelo razlikujejo. Projektanti imajo v okviru Inženirske zbornice sprejet tarifni pravilnik za vrednotenje

projektov, vendar te cene ne dosegajo, saj se cene ponavadi oblikujejo po zakonitostih trga. Projektne dokumentacije se med seboj cenovno zelo razlikujejo glede na zahtevnost in vsebino projekta. V primeru gradnje enostanovanjske hiše, kjer projektna dokumentacija ne vsebuje vseh potrebnih map, ki jih opredeljuje Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji, je zato ponavadi cenejša kot v primeru gradnje večstanovanjske hiše. Po novem Zakonu o graditvi objektov (2002) je potrebno za gradnjo enostanovanjske hiše izdelati:

- geodetski načrt,
- idejni projekt,
- projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,
- projekt za izvedbo.

Pridobitev urbanističnega dela projekta za gradbeno dovoljenje (geodetski načrt) stane približno 250.000,00 slovenskih tolarjev. Ostalo se izračuna po posameznih formulah.

Primer izračuna projektne dokumentacije za enostanovanjsko hišo, ki je objavljen na spletni strani slovenskega nepremičninskega portala:

- **idejni projekt** stane med 20 % do 30 % celotne vrednosti projektne dokumentacije,
- **projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja**, ki je najobširnejši in mora po novem zakonu vsebovati načrte arhitekture, načrte gradbenih konstrukcij (statika) in idejne načrte instalacij; stane med 45 % do 60 % celotne vrednosti projektne dokumentacije ter
- **projekt za izvedbo**, ki stane med 20 % do 25 % celotne vrednosti projektne dokumentacije.

5.2.2 Idejna zasnova

Idejna zasnova se izdelava na osnovi podatkov iz lokacijske informacije, podatkov o obstoječem stanju stavbnega zemljišča in objektov, na katere se nanaša nameravana gradnja ter investitorjevih podatkov o namenu, zmogljivosti objekta, podatkov o potrebnih priključkih na infrastrukturo ter pričakovanih vplivih objekta na okolje (Slaček, 2004, str. 43).

Vodilna mapa v idejni zasnovi mora vsebovati naslednje sestavine:

- naslovno stran,
- kazalo vsebine projekta,
- splošne podatke o nameravani gradnji,
- podatke o projektnih in odgovornih projektantih,
- lokacijske podatke ter
- dokazno dokumentacijo.

Lokacijski podatki v idejni zasnovi ponavadi vsebujejo opise in grafične prikaze, ki obsegajo lego, velikost in obliko stavbnega zemljišča. Opisujejo tudi lego objekta na stavbnem zemljišču, in sicer tako, da je razvidna njegova tlorisna velikost oziroma situacija ter oblika objekta. Opredeljujejo tudi odmike objekta na primer od sosednih objektov in stavbnih zemljišč, varstvenih pasov ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo. V določenih primerih je potrebno opredeliti tudi značilne prereze (profile) in oblikovanje objekta ter terena.

Dokazna dokumentacija v vodilni mapi idejne zasnove mora vsebovati:

- dokazila, da izdelovalec idejne zasnove izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta (vpis v imenik odgovornih projektantov pri Inženirski zbornici Slovenije),
- dokazilo projektantov o zavarovanju odgovornosti,
- lokacijsko informacijo,
- merila in pogoje za gradnjo objekta ter
- kopijo besedilnega in kartografskega dela lokacijskega načrta območja nameravane gradnje.

5.2.3 Idejni projekt

Idejni projekt navadno izdelata projektant in je osnova za usklajevanje rešitev z investitorjem ter za nadaljnji postopek izdelave projektne dokumentacije. Dopolnjen in popravljen idejni projekt lahko spremeni ali potrdi le investitor.

Za naročnika oziroma investitorja je vsekakor idejni projekt najpomembnejši del v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, saj se v tej fazi upoštevajo vse njegove želje. Pri idejnem projektu ni priporočljivo pretirano varčevanje, saj morebitnih napak ni mogoče odpraviti po gradnji oziroma je strošek njihovega odpravljanja zelo visok.

Danes projektne biroji ponujajo veliko tipskih projektov, ki si jih investitorji lahko ogledajo v njihovih katalogih in izberejo takšen objekt, ki bo ustrezal njihovim zahtevam in pogojem iz lokacijske odločbe. Kupiti tipski načrt je gotovo najcenejši način pridobitve idejnega projekta oziroma načrt za hišo. Najlepši primer tipskega idejnega projekta je nakup montažne hiše, kjer investitor pridobi že vso dokončno izdelano dokumentacijo, vendar to nedvomno ni najboljši način za izbiro projekte dokumentacije.

Poleg tipskih projektov ima investitor na razpolago tudi veliko arhitektov, ki se ukvarjajo izključno z načrtovanjem individualnih hiš in so posebej specializirani in registrirani za izvedbo projektne dokumentacije. Tak arhitekt investitorju naredi hišo po meri in njegovem okusu, jo prilagodi zemljišču in okolju ter upošteva njegove želje, navade, poklic, hobije – skratka, prilagodi jo njegovemu življenjskemu stilu. Takšen projekt je

seveda v primerjavi s tipskim občutno dražji, vendar je potrebno poudariti, da investitor navadno gradi hišo za vse življenje, celo za več generacij. Hiša, ki je posebej projektirana s strani arhitekta ima več duha in detajlov, ima bolj izkoriščene prostore ter je tehnično dovršena. Kljub dražji končni ceni je prav gotovo racionalnejša, sodobnejša in še mnogo lepša. Novosti v gradbeni fiziki in tehnologiji sta pripomogli, da se danes vedno več investitorjev odloča za hiše, ki so narejene po njihovem okusu.

Pri tem je potrebno poudariti, da se tem novostim prilagajajo tudi izdelovalci montažnih hiš, zato je danes precej pomembna sama lega prostorov, ki se načrtujejo tako, da se maksimalno izkoristi vsak del zgradbe, kot so kleti in podstrešja. Pri tem morajo biti prostori usmerjeni pravilno, bivalni na jug ali zahod, spalni na vzhod, sanitarije in shrambe pa na sever. Dnevni prostori ponavadi prehajajo v terase oziroma balkone ali zimske vrtove, ki omogočajo direkten stik z naravo. Hrupni deli objekta so pa vezani z glavno dovorno cesto, medtem ko so dnevni prostori obrnjeni proti vrtu. Sodobno centralno ogrevanje omogoča direktno povezanost prostorov, brez vrat, predvsem v bivalnem delu objekta. Ambient je tako zanimivejši z občutkom prostornosti. Pojavljajo se notranja stopnišča v dnevnih sobah, odprti kabineti in zastekljeni zimski vrtovi.

Kljub novostim, predpisom in standardom mora investitor upoštevati osnovni namen hiše, ki je zaščita stanovalcev pred vremenskimi vplivi in omogočiti prijetno in udobno bivanje. Pri tem ne sme pozabiti na estetiko, njeno funkcionalnost in stroške vzdrževanja, ki naj bi bili čim manjši.

Načrtovanje notranjosti objekta vsakemu investitorju predstavlja nek izziv, preko katerega svoje želje spremeni v realnost, vendar pri tem vedno igrajo pomembno vlogo cene izdelave projektne dokumentacije. Cene projektne dokumentacije so v tem primeru odvisne od končne vrednosti celotne investicije in se gibljejo okoli 2 % do 3 % vrednosti investicijskega objekta.

Po Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (2004) mora vodilna mapa v idejnem projektu obsegati naslovno stran, kazalo vsebine projekta, splošne podatke o nameravani gradnji ter podatke o odgovornih projektantih. Vsebovati mora tudi zbirno projektno poročilo, lokacijske podatke in dokazno dokumentacijo, enako velja za vodilno mapo pri projektni zasnovi.

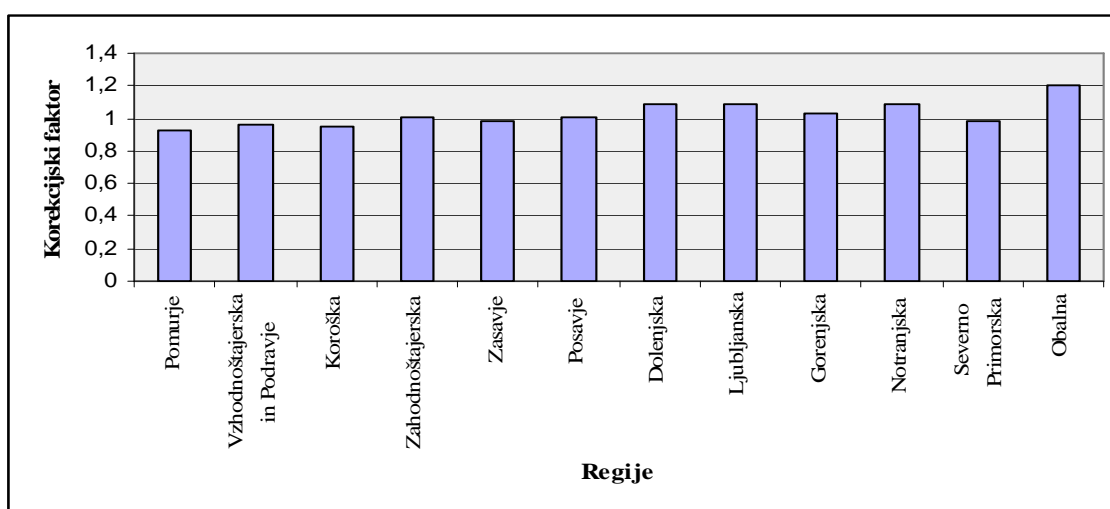
5.2.4 Projekt za razpis

Projekt za razpis je del projektne dokumentacije, na podlagi katerega se investitorju omogoči izbira najbolj ugodnega izvajalca gradbenih del. Ponavadi za gradnjo enostanovanjske hiše projekt za razpis v projektni dokumentaciji ni potreben, izbira

izvajalca gradbenih del s strani investitorja je predvsem individualna. Pri tem še vedno igra pomembno vlogo cena in kakovost.

Povprečne cene gradbenih del se razlikujejo po slovenskih regijah. Med najcenejšimi regijami je Prekmurje, sledi mu Koroška ter Vzhodnoštajerska in Podravje. Med najdražjimi ni prestolnica, temveč Obalna regija, ki zadnje čase postaja vedno bolj zanimiva za pravne in fizične investitorje. Tej regiji sledi Ljubljanska, Dolenjska in Gorenjska.

Slika 3: Korekcijski faktorji gradbenih cen na m² koristne površine, s katerimi se upoštevajo razlike teh cen po regijah



Vir: Povprečne gradbene cene in korekcijski faktorji gradbenih cen po regijah, 2005.

Gradbene cene stanovanjskih objektov so lahko zelo različne in se ponavadi gibljejo v razponu med 80.000 do 198.000 slovenskih tolarjev na m² stanovanjske površine. Te cene so odvisne od vrste stanovanjskega objekta in njegove zahtevnosti. Ponavadi so enostanovanjske hiše manj zahtevne kot dvo- ali večstanovanjske, vsekakor pa je gradbena cena tudi odvisna od oblike prostorov in načina gradnje.

Projekt za razpis torej omogoči investitorju najbolj ugodno izbiro izvajalca gradbenih del in po Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004) vsebuje najmanj:

- načrt predstavitve nameravane gradnje,
- pogoje, ki vplivajo na izvajanje del (npr. podnebne razmere),
- vrste, tehnične značilnosti in kakovost gradbenih del, storitev, inštalacij, naprav in opreme,
- tehnične popise del, količine in vrste opreme z roki dobave opreme, del in storitev ter
- terminski načrt izvajanja del.

5.2.5 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja

Izdelava projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je ena izmed glavnih nalog, ki jo vodi projektant oziroma odgovorni vodja projekta v sodelovanju z odgovornimi projektanti posameznih sklopov in je osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pri njegovi izdelavi se upoštevajo (Slaček, 2004, str. 42):

- lastništvo zemljišča,
- pogoji iz lokacijske informacije,
- investitorjevi podatki o namenu, zmogljivosti objekta in vplivih na okolje,
- lastnosti terena, velikost in oblika gradbene parcele, odmiki od sosednjih zemljišč in objektov, možnosti dostopa in oskrbe s komunalno ter energetske infrastrukturo ter
- projektni pogoji in soglasja pristojnih soglasjodajalcev (upravičenci prometne, komunalne in energetske infrastrukture, pristojne službe za ohranjanje narave, varstva kulturne dediščine, varstva okolja, varstva pred požarom in drugi, odvisno od situacije na terenu). V tem primeru soglasjodajalec določi projektne pogoje, ki se jih mora upoštevati pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot so na primer mesto priključitve objekta na prometno, komunalno in energetske infrastrukturo, zmogljivost, odmiki od objektov in podobno.

Na podlagi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je pristojnemu organu omogočena presoja vseh okoliščin, ki so pomembne za izdajo gradbenega dovoljenja. Zato je pomembno, da je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja premišljeno izdelan in popoln. Vsebina projekta je opredeljena v Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004) in mora vsebovati naslednje elemente:

- **Vodilno mapo.** Vodilna mapa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja mora poleg osnovnih sestavin, kot so naslovna stran, kazalo ter razna dokazila, vsebovati tudi izjavo o skladnosti načrtov in izpolnjevanju bistvenih lastnosti odgovornega vodje projekta, povzetek revizijskega poročila, če to določa zakon, zbirno projektno poročilo, grafični prikaz skladnosti s prostorskimi akti ter grafični prikaz vplivnega območja nameravane gradnje. Potrebno je navesti tudi vse lokacijske podatke in dokazno dokumentacijo.
- **Zbirno projektno poročilo.** Zbirno projektno poročilo mora vsebovati tri osnovne sestavine. Kot prvo mora vsebovati opis usklajenosti projekta s prostorskimi akti, ki veljajo za območje nameravane gradnje objekta. Vsebovati mora tudi opis prikazanega vplivnega območja, ki nakazuje vse pričakovane vplive nameravane gradnje, opis

obstoječega stanja okolice ter opis ukrepov za preprečevanje oziroma zmanjševanje pričakovanih vplivov gradnje. Zadnje, kar zbirno projektno poročilo vsebuje, je povzetek vsebine iz tehničnih poročil posameznih načrtov, ki dokazuje, da bo nameravana gradnja izpolnjevala vse bistvene lastnosti funkcionalnosti in zagotavljala neovirano gibanje.

- **Grafični prikaz skladnosti s prostorskimi akti.** Grafični prikaz skladnosti s prostorskimi akti in vplivnega območja objekta se izdelava na podlagi geodetskega načrta. Pri tem se tloris nameravane gradnje vriše neposredno na izris zazidalne situacije iz lokacijskega načrta. S tem se dokaže, da bo nameravana gradnja v skladu z namensko rabo prostora, ki jo urejajo prostorski akti. Grafični prikaz mora prikazovati tudi celotno vplivno območje objekta, vse smeri pričakovanih vplivov na okolico v času gradnje in uporabe objekta.
- **Grafični prikaz vplivnega območja objekta.** Pri izdelavi vplivnega območja nameravane gradnje se upošteva vrsto različnih pričakovanih vplivov, kot je mehanska odpornost in stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom ter ohranjanje energije in toplote. Tako je na primer pri analizi vplivov v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo potrebno upoštevati, da nameravana gradnja ne bo povzročila porušitve celotnega objekta ali delov objekta v okolici nameravane gradnje oziroma da ne bo povzročila škode na obstoječih objektih v okolici.
- **Lokacijske podatke v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.** Pri projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so bistvene sestavine lokacijski podatki, ki morajo vsebovati opise in grafične prikaze. Ponavadi vsebujejo vse pomembnejše podatke o nameravani gradnji in zemljišču, kot so lega, velikost, odmiki, zunanja ureditev, značilne poteze terena in podobno. Opisovati morajo tudi prometno ureditev, ki vsebuje prikaz priključevanja na javno cesto ter območje gradbišča in elemente njegove ureditve, kot je varnostni načrt.
- **Gradbeno zemljišče.** Za opredelitev gradbenega zemljišča v večini primerov zadostuje izris iz katastrskega načrta. Enako velja za dokazno dokumentacijo, pri kateri zadostuje projektantov vpis v evidenčno knjigo poklicne zbornice projektantov.
- **Dokazno dokumentacijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.**
- **Načrte v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.** Načrti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so potrebni le v primeru, če ne gre za gradnjo novega objekta. V primeru, da si investitor, ki se je odločil za nakup stavbnega zemljišča, na katerem je že zgrajen objekt, pridobiti gradbeno dovoljenje za nadomestno gradnjo, je potrebno izdelati načrt za odstranitev starega objekta ter predložiti posnetek obstoječega stanja.
- **Posebna tehnična poročila v načrtu gradbenih konstrukcij.**
- **Posebne risbe v načrtih.** Kot zadnje se v projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja priložijo tudi posebne risbe v načrtih, kot so:
 1. načrt arhitekture, ki vsebuje vse etaže, vključno s temelji in streho, dva značilna, med seboj pravokotna prereza in dva značilna pogleda,

2. načrt krajinske arhitekture, torej tloris ureditve gradbene parcele,
3. načrt gradbenih konstrukcij, kot so mere in pozicije ključnih konstrukcijskih elementov,
4. načrt instalacij, ki prikazuje osnovni prikaz razporeditve sistemov in naprav ter prikaz njihovih priključkov na zunanjo infrastrukturo in
5. tehnološki načrt.

Izdelava in vsebina projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja se med seboj razlikuje glede na vrsto gradnje, ki je lahko opredeljena kot manj zahtevna, zahtevna ali zelo zahtevna. Navadno se gradnja enostanovanjske hiše šteje kot manj zahtevna in zato projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje manj map, kot jih je opredeljenih v Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004). Projekt za enostanovanjsko hišo je torej sestavljen le iz določenih map, ki jih prikazuje tabela 5. Vsebina projekta vsebuje torej mape številka 0, 1, 3, 4, 5, 8, 9 in 10.

5.2.5.1 Pridobivanje projektних pogojev in soglasij

V Zakonu o graditvi objektov je določeno, da morajo biti vsi objekti skladni s prostorskimi akti, zanesljivi in evidentirani ter da je zagotavljanje skladnosti s prostorskimi akti, zanesljivost in evidentiranost objektov v javnem interesu. Soglasodajalec je v tem primeru državni organ, organ lokalne skupnosti ali nosilec javnega pooblastila, za katerega je z zakonom določeno, da določa projektne pogoje in daje soglasja za graditev objektov. V tem primeru je soglasje potrdilo, da je projektna dokumentacija izdelana skladno s pogoji, ki jih je predhodno določil soglasodajalec za njeno izdelavo (Jeglič, 2003, str. 272).

Pred pričetkom izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti projektne pogoje ter soglasja vseh pristojnih soglasodajalcev. V določenih primerih teh soglasij ni potrebno pridobiti, in sicer kadar soglasodajalec v svojem mnenju o prostorskem redu izrecno navede, da za gradnjo določenega objekta njegovega soglasja ni treba pridobiti.

Kakorkoli, pridobivanje projektnih pogojev in soglasij je stvar dogovora med projektantom in investitorjem. V večini primerov to ureja pogodba med projektantom in investitorjem. Ponavadi je projektant dolžan pristojne soglasodajalce pred začetkom izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pisno pozvati, da določijo projektne pogoje, ter po tem, ko je projektna dokumentacija izdelana, da dajo k njej tudi vsa potrebna soglasja. Pri zahtevi za določitev projektnih pogojev mora projektant priložiti idejno zasnovo, medtem ko pa pri zahtevi za izdajo soglasja načrt oziroma del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Pristojni organ je po Zakonu o graditvi objektov (2002) dolžan določiti projektne pogoje najpozneje v 15 dneh po prejemu poziva, če se projektira enostavni ali manj zahtevni objekt, oziroma v 30 dneh po prejemu poziva za zahtevne objekte. V primeru, če soglasodajalec v predpisanem roku ne določi projektnih pogojev, se šteje, da pogojev za nameravano gradnjo nima ter da je s tem dano tudi njegovo soglasje.

Pri pridobivanju projektnih pogojev in soglasij nastajajo stroški, ki jih tudi ureja zakon. Z njim je določeno, da lahko pristojni soglasodajalec za projektne pogoje zaračuna samo tiste materialne stroške, ki jih je imel v zvezi z njihovo pripravo, ob izstavitvi računa pa mora navesti določbe predpisa, v katerem ima podlago za zaračunavanje stroškov v določeni višini, ter takšne stroške tudi specificirati. Z njim je tudi določeno, da se soglasja k projektним rešitvam izdajajo proti plačilu takse v skladu z zakonom, ki ureja upravne takse, in sicer v višini, kot velja za potrdila, ki se izdajajo na podlagi uradnih evidenc (Jeglič, 2003, str. 275).

Projektant bo torej moral pred začetkom projektiranja oziroma izdelave projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti tiste projektne pogoje, ki se nanašajo na določeno območje, na katerem naj bi objekt stal, kot tudi na tisto določeno vrsto objekta, ki se projektira. Po izdelani dokumentaciji bo moral k projektnim rešitvam pridobiti tudi soglasje tistega soglasodajalca, ki mu je pred začetkom projektiranja določil projektne pogoje (Jeglič, 2003, str: 276).

5.2.5.2 Pridobitev soglasij sosedov

Novi Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004) ureja tudi pridobivanje soglasij sosedov. V projektu za pridobivanje gradbenega dovoljenja je z mejo prikazana tudi meja vplivnega območja, to je prostor, na katerem bo objekt zgrajen. Na podlagi te meje upravni organ določi še vse ostale stranke v postopku, ki imajo pravico sodelovati. To so ponavadi lastniki ali imetniki kakšnih drugih pravic na nepremičninah znotraj tega območja. Poleg teh spadajo med izbrane stranke tudi lastniki zemljišč, preko katerih so predvideni komunalni priključki.

V postopku priprave projekte dokumentacije morajo biti zgoraj navedene stranke obveščene o nameravani gradnji in povabljene, da se z njo seznanijo ter izrečejo. V primeru, da stranka nasprotuje nameravani gradnji, mora dokazati, da je gradnja v nasprotju z zakonskimi ali podzakonskimi akti. S tem se breme dokazovanja prevali na stranke in ne zadošča več zgolj izjava, da gradnji nasprotujejo brez argumentov. Stranke morajo same poiskati neko pravno podlago za svoje neodobranje gradnje.

Postopek pridobitve soglasij sosedov lahko investitor tudi sam pospeši tako, da sam predloži overjene pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, kot je razvidna iz idejnega projekta. V tem primeru ustna obravnava vseh strank ni potrebna.

5.2.6 *Projekt za izvedbo*

Projekt za izvedbo je zadnji korak v postopku izdelave projektne dokumentacije. Je enak projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, le da je dopolnjen s podrobnimi načrti, ki omogočajo pričetek gradnje.

V načrtih in elaboratih projekta za izvedbo lahko odgovorni projektant uporabi posamezne sestavine načrtov projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot so risbe, bistveni izračuni in analize. Pri tem mora natančno opredeliti, kje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja se te sestavine nahajajo. Ti načrti in elaborati morajo biti v obliki, ki omogoča začetek gradnje brez dodatnega projektiranja.

Sestavni del projekta za izvedbo je odvisen od vrste objekta, zahtevnosti, velikosti in drugih značilnosti nameravane gradnje. Po Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004) projekt za izvedbo vsebuje:

- podrobnejše risbe, sheme in detajle vseh gradbenih, obrtniških oziroma zaključnih in inštalacijskih del,
- zbirne risbe vseh inštalacij ter opreme,
- sheme tehnoloških sistemov,
- risbe (de)montaže gradbenih elementov in sklopov,
- risbe oziroma sheme elementov objekta,
- risbe in detajle tehnologije gradnje,
- risbe in opis ureditve gradbišča, ki vsebuje vse podatke o infrastrukturi gradbišča, kot so komunikacijske poti, komunalni priključki, skladišča in podobno; vsebuje tudi podatke za opis vpliva gradbišča na okolje,
- druge potrebne risbe in prikaze.

5.3 DOKAZILO O PRAVICI GRADITI

V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja je poleg projektne dokumentacije potrebno predložiti tudi dokazilo o pravici graditi. Gre za dokument, ki kaže, da ima prosilec oziroma investitor gradbenega dovoljenja pravico do gradnje na zelenem stavbnem

zemljišču. V Zakonu o graditvi objektov (2004) je v 56. členu opredeljeno dokazilo o pravici graditi in se šteje kot:

- izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
- notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitve lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini ali
- druge listine, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s potrdilom pristojnega sodišča o prejemu ali potrdilom o oddaji vloge po pošti oziroma na način elektronskega poslovanja. Pri nameravanih gradnjah objektov gospodarsko javne infrastrukture pa notarsko overjeni pogodbi ni treba priložiti takšnega dokazila (Jeglič, 2003, str. 396).

Predložitev takšnega dokaza je torej v vsakem primeru eden od pogojev, da se postopek za izdajo gradbenega dovoljenja sploh začne. Če investitor takšnega dokaza kljub pozivu upravnega organa ne predloži, se lahko zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja zavrže. V primeru, da investitor predloži dokaz, upravni organ pa oceni, da s predloženimi listinami takšne pravice ne izkaže, se zahteva investitorja prav tako zavrže, saj ni izpolnjeval predpisanih pogojev zakona o graditvi objektov.

5.4 DOKAZILO O PLAČILU KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Področje komunalne opremljenosti zemljišča ureja Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 47/2004).

Novi Zakon o urejanju prostora je definiral opremljanje stavbnih zemljišč za gradnjo kot gradnjo komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma z njim načrtovani objekti, kot jih določajo lokacijski načrti oziroma občinski urbanistični red, izvedejo in služijo svojemu namenu. Hkrati je določil tudi minimalne standarde komunalne opremljenosti. Ti obsegajo najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov oziroma odvoz smeti in dostop na javno cesto. Hkrati je določil, da mora biti vsa ta minimalna komunalna infrastruktura zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe (Vladimirov et al., 2003, str. 95).

Pri samem komunalnem opremljanju stavbnih zemljišč ima pomembno vlogo občina, saj je po novem Zakonu o urejanju prostora obveznost občine, da s prostorskim redom občine oziroma z občinskim lokacijskim načrtom določi, katere komunalne objekte oziroma omrežja je potrebno zgraditi na posameznih ureditvenih območjih, kar omogoča urejen in pregleden pristop k planiranju poselitve. Nov zakon prav tako določa, da občina pripravi program opremljanja stavbnih zemljišč s komunalno infrastrukturo, ki se pripravi na podlagi prostorskega reda občine oziroma občinskega lokacijskega načrta. Program opremljanja je potrebno uskladiti z gradnjo objektov in omrežij komunalne infrastrukture, v njem pa se podrobneje določijo roki gradnje komunalne infrastrukture s pogoji priključevanja nanjo ter določijo tehnični pogoji opremljanja in finančna konstrukcija opremljanja (Vladimirov et al., 2003, str. 98).

V Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 47/2004) je komunalni prispevek opredeljen kot plačilo dela stroškov opremljanja zemljišča s komunalno infrastrukturo, ki se odmerja na obračunskem območju oziroma drugem območju odmere, ki je določeno v programu opremljanja. Komunalni prispevek se za obstoječo infrastrukturo ponavadi odmeri, ko:

- Investitor potrebuje gradbeno dovoljenje za objekt. V tem primeru se komunalni prispevek izda na zahtevo investitorja pred izdajo gradbenega dovoljenja.
- Za objekt ni potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje od priključitvi.

Izračun komunalnega prispevka, ki je opredeljen v Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture se izvede po naslednjem obrazcu:

$$KP(i) = (A(\text{parcela}) * C(piI) * D(pi)) + (K(\text{dejavnost}) * A(\text{tlorisna}) * C(tiI) * D(ti))$$

Legenda:

- **KP (i):** komunalni prispevek za določeno vrsto komunalne infrastrukture,
- **A (parcela):** površina parcele objekta,
- **C (piI):** indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
- **D (pi):** delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
- **K (dejavnost):** faktor dejavnosti,
- **C (tiI):** indeksirani stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju,
- **A (tlorisna):** neto tlorisna površina predvidenega objekta,
- **D (ti):** delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka

Po izračunu različnih komunalnih prispevkov je potrebno izračunati še celotni komunalni prispevek. Izračuna se ga po naslednjem obrazcu (Pravilniku o merilih za odmero komunalnega prispevka):

$$KP = \sum KP (i)$$

Legenda:

- **KP**: celotni izračun komunalnega prispevka,
- **KP (i)**: izračun komunalnega prispevka za posamezno vrsto komunalne infrastrukture.

Cena komunalnega opremljanja zemljišča se po novi ureditvi (Zakon o urejanju prostora, 2002) določi na podlagi tržne vrednosti zemljišča, ugotovljene po kriteriju dejanske rabe, in stroškov gradnje komunalne infrastrukture po programu opremljanja. Merila za oblikovanje cene komunalno opremljenega zemljišča ter za odmero komunalnega prispevka bo v podzakonskih aktih določil minister za prostor. Šele tedaj bo občina v skladu s predpisom določila podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka.

Za lažje načrtovanje stroškov, ki jih bo imel investitor s pripravo projektne dokumentacije, si lahko pomaga s pomožnim izračunom komunalnega priključka, za katerega velja, da napeljava komunalnih vodov lahko stane tudi do 50.000 slovenskih tolarjev na kvadratni meter stanovanjske površine. Tako bi investitor, katerega nameravani objekt obsega 100 kvadratnih metrov stanovanjske površine lahko, plačal tudi do 5.000.000 slovenskih tolarjev komunalnega prispevka (Postopek gradnje lastne hiše – od parcele do vselitve, 2005).

Poleg pravilnika tudi nov Zakon o urejanju prostora opredeljuje komunalni prispevek, kjer je določeno, da s plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno komunalno infrastrukturo oziroma da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo nanjo lahko priključil svoj objekt. Zakon tudi opredeljuje, da je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte in omrežja lokalne komunalne infrastrukture ali ki povečuje priključeno moč že obstoječih objektov (Vladimirov et al., 2003, str. 99).

Ob plačilu komunalnega prispevka ima investitor pravico zahtevati sklenitev posebne pogodbe z občino o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta, če komunalna infrastruktura na določenem stavbnem zemljišču še ni zagotovljena. Pogodba mora vsebovati rok za priključitev na komunalno infrastrukturo in tehnične pogoje priključevanja. Po plačilu komunalnega prispevka občina izda investitorju soglasje h graditvi, ki je nujno potrebno, če investitor želi pridobiti gradbeno dovoljenje. Navadno občina izda soglasje v roku 30 dni po plačilu komunalnega prispevka.

5.5 IZDAJA GRADBENEGA DOVOLJENJA

Po izdelani projektni dokumentaciji skupaj s pridobljenimi soglasji tistih organov in organizacij, ki so podali projektne pogoje, investitor lahko zaprosi na upravni enoti za izdajo gradbenega dovoljenja.

K vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja mora priložiti dva izvoda pravnomočnega lokacijskega dovoljenja, dva izvoda projektne dokumentacije oziroma projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dokazilo o plačilu odškodnine za spremembo namembnosti zemljišča, če je potrebno, dokazilo o pravici razpolaganja z zemljiščem in tudi vsa soglasja, ki so predpisana z lokacijskim dovoljenjem. Pred izdajo dovoljenja mora investitor upravnemu organu predložiti potrdilo o plačilu komunalnega prispevka.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja upravni organ preveri predvsem:

- ali je projekt izdelan v skladu s prostorskimi akti,
- registracijo projektanta,
- ali ima projekt vse sestavne dele in soglasja,
- ali ima investitor pravico graditi na predlaganem zemljišču,
- ali je investitor predložil dokazilo o plačilu dajatev in prispevkov (komunalni prispevki)
- ter kdo so stranke v postopku.

Z gradnjo lahko investitor prične, ko postane gradbeno dovoljenje pravnomočno in velja dve leti po njeni pravnomočnosti. To je petnajsti dan po dnevu, ko je bilo vročeno zadnji stranki v postopku. Pred pričetkom gradnje je potrebno gradnjo še prijaviti. To investitor naredi preko izpolnitve posebnega obrazca, ki ga dobi ob prevzemu gradbenega dovoljenja. V času veljavnosti gradbenega dovoljenja se mora gradnja pričeti. Na zahtevo investitorja se lahko gradbeno dovoljenje tudi podaljša, vendar ne več kot dvakrat, skupno največ za dve leti. Lahko se tudi spremeni na zahtevo investitorja v času njegove veljavnosti.

5.5.1 Vloga za izdajo gradbenega dovoljenja

Vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno izpolniti za gradnjo novih objektov, prezidav ali nadzidav objekta ter za rekonstrukcijo objekta, s katero se spremenijo konstrukcijski elementi ali izvajajo druga dela, ki lahko vplivajo na varnost objekta ali na okolje.

Vlogo vloži lastnik, najemnik ali zakupnik stavbnega zemljišča oziroma stavbe, kjer je predviden poseg. Če je teh več, vložijo zahtevo vsi ali eden s pooblastilom ostalih. Vlogo

lahko vloži s pooblastilom tudi pooblaščenec, ki je lahko fizična ali pravna oseba v okviru svoje dejavnosti. Navadno je to ista oseba oziroma projektant, ki investitorju izdelava projektno dokumentacijo.

Pogoje za izdajo, izdajo in vsebino gradbenega dovoljenja ter način vročitve odločbe o izdaji gradbenega dovoljenja urejajo določbe Zakona o graditvi objektov. Zakon opredeljuje, da se gradbeno dovoljenje lahko izda za celoten objekt ali pa za njegov del, ki pomeni tehnično, tehnološko ali funkcionalno celoto in se da samostojno uporabljati, če se objekt gradi oziroma rekonstruira po delih. To pomeni, da gradbenega dovoljenja ni mogoče dobiti za tako imenovane posamezne gradbene faze, ki jih ne bi bilo mogoče samostojno uporabljati.

Zakon določa tudi vsebino gradbenega dovoljenja, za katerega je določena pisna odločba in mora vsebovati vse osnovne podatke o zemljišču, lokaciji in vrsti objekta, podatke o projektu in datumu njegove izdelave ter čas veljavnosti gradbenega dovoljenja. V primeru nadomestne gradnje pa tudi datum odstranitve nadomeščenega objekta.

Z izdajo gradbenega dovoljenja je potrebno plačati takso po tarifni številki 1. in 39. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/2000). Plačila takse so oproščene mlade družine, ki rešujejo svoj stanovanjski problem. Za mlado družino se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 30 let ne glede na starost otrok oziroma 35 let in še noben otrok ni šoloobvezen. Kot mlade družine se upošteva ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak tudi vse druge družinske oblike.

6 PRIDOBITEV UPORABNEGA DOVOLJENJA

Preden se na novo zgrajen objekt sme uporabljati je potrebno pridobiti še uporabno dovoljenje. Izda ga isti organ, kot je izdal gradbeno dovoljenje, če ugotovi, da je hiša zgrajena v skladu z gradbenim dovoljenjem. Zahtevo za pridobitev uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najkasneje v osmih dneh po končani gradnji oziroma v osmih dneh, ko investitorja izvajalec gradbenih del obvesti o končani gradnji.

V zahtevi je potrebno navesti, da je bil objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem, številko in datum gradbenega dovoljenja, podatke o projektantu, ki je izdelal projektno dokumentacijo, ter podatke o izvajalcu gradbenih del.

Ko upravni organ ugotovi, da je v zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja navedeno vse, kar je zahtevano, imenuje komisijo za tehnični pregled in datum tehničnega pregleda. Na dan tehničnega pregleda mora investitor komisiji predložiti:

- projekt izvedenih del z izjavo nadzornika,

- gradbeni dnevnik,
- geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji,
- dokazilo o zanesljivosti objekta,
- projekt za vzdrževanje in obratovanje objekta ter druge podatke in dokazila, če tako določa zakon in
- program prvih meritev obratovalnega monitoringa oziroma vplivov objekta na okolje.

Funkcija uporabnega dovoljenja, ki je določena z Zakonom o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004), je ugotoviti, ali je bil objekt izveden v skladu z gradbenim dovoljenjem, projektno dokumentacijo ter predpisi, normativi in standardi. Pri tem je potrebno poudariti, da določene vrste gradnje ne potrebujejo uporabnega dovoljenja. Tako za enostanovanjsko stavbo, zgrajeno na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja, ki ga izda upravna enota, izda uporabno dovoljenje brez poprej opravljenega tehničnega pregleda. Za uporabno dovoljenje zaprosi investitor, vlogi je potrebno predložiti geodetski načrt novega stanja terena in izjavo projektanta in nadzornika, da je takšna stavba zgrajena v skladu s predpisi (Slaček, 2004, str. 45).

7 PRIDOBITEV HIŠNE ŠTEVILKE

Po pridobitvi uporabnega dovoljenja lahko investitor zaprosi na podlagi predpisane vloge na Območni Geodetski upravi za dodelitev hišne številke. Zakon o imenovanju in evidentiranju naselij, ulic in stavb določa, da mora vsaka stanovanjska in poslovna stavba v naselju imeti svojo številko z navedbo naselja oziroma ulice. Naselja in ulice lahko imajo imena po geografskih in drugih pojmih ter po imenih in datumih, povezanih z zgodovinskimi dogodki ali osebnostmi, ki so bistveno prispevale k naprednemu družbenemu in kulturnemu razvoju naroda in narodnosti.

Vsaka stanovanjska in poslovna stavba v naselju mora imeti svojo številko z navedbo naselja oziroma ulice. Pri tem mora biti tablica s hišno številko pritrjena na vidno mesto stavbe. Navadno velja pravilo, da se v naseljih, kjer je uveden ulični sistem, stavbe oštevilčijo po ulicah.

Hišne številke v naseljih določa in dodeljuje za geodetske zadeve pristojni občinski upravni organ, pri tem pa sodeluje s krajevno skupnostjo in z občinskim upravnim organom, ki je pristojen za komunalne zadeve. Do pridobitve hišne številke je moč priti šele po zaključeni tretji gradbeni fazi. Najprej je potrebno objekt vrisati v kataster stavb. Za to mora investitor naročiti geodetsko izmero objekta in na podlagi pravnomočne geodetske odločbe o izmeri se po uradni dolžnosti pri pristojnem Okrajnem sodišču, natančneje na oddelku zemljiška knjiga, vknjiži sprememba objekta. Po vknjiženi spremembi sledi tehnični pregled stavbe, ki v primeru enostanovanjske hiše ni potreben, in šele tedaj lahko

investitor zaprosi na Upravni enoti za uporabno dovoljenje. Šele na podlagi vseh teh korakov je investitorju omogočena pridobitev hišne številke.

SKLEP

Gradnja stanovanjske hiše je eden izmed največjih projektov, s katerim se posameznik sreča v okviru svojega življenja in z njim rešuje svoj stanovanjski problem. Ker pa je področje gradbeništva tudi pravno urejeno, je najprej potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Na poti do pravnomočnega gradbenega dovoljenja se posameznik srečuje z različnimi opravili, ki jih je potrebno opraviti v določenem vrstnem redu, sicer lahko hitro pride do napak in posledično do izgube časa ter denarja. Zato se je potrebno projekta gradnje, ki poleg projektne dokumentacije obsega še vrsto drugih pomembnih sestavin, lotiti načrtovano in strateško.

Danes ima posameznik veliko možnosti, ki mu omogočajo pridobiti vse potrebne dokumente za začetek gradnje. Vse bolj popularne postajajo montažne hiše, ki jih ponujajo domači in tuji proizvajalci na nepremičninskem trgu in ki predstavljajo praktično najbolj ugodno in najhitrejšo pot do lastne strehe nad glavo. Nakup montažne hiše ponavadi poteka na podlagi že prej izdelanih tipskih načrtov arhitekture, ki jih ponujajo vsi ponudniki montažnih hiš. Le redkokdaj se zgodi, da se posameznik odloči za nakup montažne hiše po svojih željah, torej da so arhitekturni načrti izdelani po njegovih željah. Kakorkoli, nakup montažne hiše še vedno predstavlja najugodnejšo pot do lastne hiše, vendar je pri tem potrebno poudariti, da pa to ni najracionalnejša rešitev.

Med najracionalnejšo rešitev navadno štejemo stanovanjsko hišo, ki je izdelana po merah posameznika in jo nariše za to usposobljeni arhitekt. Ponudba na tem področju je zelo pestra in velika, saj se danes s tem lahko ukvarjajo vsi pravni subjekti, ki imajo tovrstno dejavnost registrirano kot osnovno dejavnost in so vpisani v imenik odgovornih projektantov pri Inženirski zbornici Slovenije. V večini primerov pooblaščen projektant oziroma projektno podjetje s strani investitorja pripravi še vso potrebno projektno dokumentacijo in zbere vse potrebne dokumente kot so na primer soglasja. Pri tem so cene celotne storitve projektnega dela zelo različne in so odvisne od končne cene celotne investicije, določene z odstotkom od celotne vrednosti investicije in so v večini primerov stvar dogovora med projektantom in investitorjem oziroma naročnikom. Pri tem je potrebno še poudariti, da imajo projektanti v okviru Inženirske zbornice sprejet tarifni pravilnik za vrednotenje projektov, vendar te cene navadno ne dosegajo, saj se cene oblikujejo na podlagi ponudbe in povpraševanja na trgu. Zelo pomembno je, da je

projektna dokumentacija popolna, sicer pride do zavrnitve vloge za izdajo gradbenega dovoljenja, zato se lahko izbira najcenejšega projektanta izkaže za najdražjo. Rezultat je ponavadi najdražja gradnja zaradi pomanjkljivega načrta, objekt pa je nekvaliteten. Izdelava idejne zasnove in idejnega projekta, ki ga pripravi za to pooblaščen projektant, lahko stane okoli 350.000 slovenskih tolarjev, končni načrt pa od 10 do 20 EUR za kvadratni meter stanovanjske površine.

Projektna dokumentacija za enostanovanjsko hišo je ponavadi manj obširna, kot je opredeljeno v Pravilniku za projektno in tehnično dokumentacijo (Uradni list RS, št. 66/2004). Ponavadi obsega idejni projekt, projekt za izvedbo in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je po novem zakonu še poenostavljen, saj vsebuje le arhitekturni načrt, načrt gradbenih konstrukcij (statika) in idejne načrte inštalacij.

Zapletena birokratska pot do pravnomočnega gradbenega dovoljenja, in s tem povezani visoki stroški, mnogo posameznikov odvrne od gradnje lastne stanovanjske hiše. Mnogi med njimi se zato rajši odločijo za nakup novogradnje samostojnih ali vrstnih hiš, ki se trenutno gradijo predvsem v predmestjih in njihovi okolici. Te lokacije postajajo vedno bolj privlačne, in sicer če je transportna povezava z mestnim središčem urejena. Za nakup tovrstnih hiš se odločajo predvsem družine s starejšimi otroki, medtem ko mlade družine iščejo predvsem lokacije, ki so blizu šol, vrtcev in podobno.

Kljub velikemu številu novogradenj, ki jih ponujajo različna gradbena podjetja, obstaja še vedno velik delež izdanih gradbenih dovoljenj fizičnim osebam. Možnosti za ugodno in hitro gradnjo stanovanjske hiše je danes veliko. Novi gradbeni materiali in tehnike omogočajo hitrejši in cenejši potek same gradnje. Tudi banke ponujajo vrsto različnih in ugodnih bančnih kreditov, ki posamezniku omogočijo hiter dostop do potrebne količine denarja. Zaradi ugodnejših kreditnih pogojev in daljše povračilne dobe se vedno več gospodinjstev odloča za tovrstno financiranje stanovanjskega problema. Gradnja enostanovanjske hiše je posamezniku vedno predstavljala izziv in uresničevanje svojih sanj, zato lahko tudi v prihodnje pričakujemo pozitiven trend glede izdaje gradbenih dovoljenj, saj obstaja vrsta možnosti, ki posamezniku omogočijo hitro in kar se da ugodno gradnjo.

LITERATURA

1. Bizovičar Milka: Ljubljana: Zemljišč je dovolj, vendar so nezazidljiva. Delo, Ljubljana, 6. 12. 2004, str. 12.
2. Furland Franc: Hišno številko lahko dobi vsak objekt. Delo, Ljubljana, 28. 9. 2004, str. 19.

3. Ilić Milan: Gradbeništvo kot pomemben del svetovnega gospodarstva. Delo, Ljubljana, 21. 5. 2002, str. 19.
4. Janevski Stevan: Nakup nepremičnin. Ljubljana : Zavod za varstvo potrošnikov, 2004, 130 str.
5. Kocbek Darja: Kaj vse potrebujemo, če hočemo postaviti ograjo. Delo in Dom (Priloga Dela in Slovenskih novic), Ljubljana, 27. 8. 2003, str. 11.
6. Kopač Janez et al.: Urejanje prostora, Graditev objektov z uvodnimi pojasnili. Ljubljana : Založba Uradni list Republike Slovenije, 2003, str. 520
7. Kovač Šubic Maruška: Aktualna tematika s področja komunalnega gospodarstva in urejanja stavbnih zemljišč in cenilstva. Ljubljana : Institut za komunalno gospodarstvo, 1995, str. 170.
8. Kovač Šubic Maruška: Vrednotenje stavbnih zemljišč. Ljubljana : Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 1997, 179 str.
9. Krivec Vasilij: V treh letih cene skočile za desetino. Delo, Ljubljana, 27. 12. 2004, str. 20.
10. Križnik Božena: Hitreje do gradnje. Delo, Ljubljana, 21. 12. 2001, str. 3.
11. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996, 206 str.
12. Novak Jože et al.: Regionalno prostorsko planiranje – praksa in izzivi. Bled : Ministrstvo za okolje in prostor, 1998, 83 str.
13. Premzl Vilibald et al.: Mesta in urbanizacija. Ljubljana : Svet za varstvo okolja Republike Slovenije, 1999, 72 str.
14. Sendi Richard: Koristni napotki pri prodaji in nakupu stanovanja / hiše: vse kar mora vedeti kupec / prodajalec. Ljubljana : Artelj, 2004, 70 str.
15. Sečen Ernest: Za razstavní model hiše gradbeno dovoljenje. Dnevnik, Ljubljana, 11. 4. 2005, str. 22.
16. Sušnik Dragica: Prestolnica še vedno najdražja. Delo in Dom (Priloga Dela in Slovenskih novic), Ljubljana, 27. 10. 2004, str. 8.

17. Tratnik Matjaž et al.: Nepremičninsko pravo. B.k : Studio Linea, 2004, 642 str.
18. Vrišer Igor: Regionalno planiranje. Ljubljana : Mladinska knjiga, 1978, 356 str.

VIRI

1. Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Uradni list RS, št. 66/2004).
2. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002).
3. Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 110/2002).
4. Povprečne gradbene cene in korekcijski faktorji povprečnih gradbenih cen po regijah (Uradni list RS, št. 33/2005).
5. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja. [URL: <http://www.slonep.net/gradimo.html>], 27. 06. 2005.
6. Gradnja. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html>], 27. 06. 2005.
7. Postopek gradnje lastne hiše – od parcele do vselitve. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html>], 27. 06. 2005.
8. Kako zgraditi hišo po novem zakonu. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html>], 27. 06. 2005.
9. Lokacijska informacija. [URL: <http://www.slonep.net/gradimo.html>], 27. 06. 2005.
10. Gradbeništvo. Statistični letopis Republike Slovenije 2004. Ljubljana : SURS, 2005.