



Informativni list o gradbenih projektih

v skladu s 5. čl. koroškega zakona o gradnjah 1996, d. z. l. 62/1996 v besedilu d. z. l. 85/2013

Koroški zakon o gradnjah razlikuje med gradbenimi projekti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, ki pa jih je treba prijaviti (7. čl.) ter takimi, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje (6. čl.). Poleg tega obstajajo tudi določene izjeme (2. čl.). Na splošno je župan pristojni organ za izvrševanje vseh gradbenopravnih zadev na območju delovanja občine (organ I. stopnje).

1. Gradbeni projekti, za katere ni potrebno gradbeno dovoljenje, ki pa jih je treba prijaviti (7. čl.)

O gradbenih projektih, taksativno naštetih v 7. čl. K-ZG 1996, je treba gradbeni organ pisno obvestiti pravočasno pred nameravano izvedbo (točni kraj izvedbe in kratek opis, eventualno situacijski načrt z razdaljami do sosednjih zemljišč in zgradb ter dimenzioniranje načrtovane zgradbe).

Vsi gradbeni projekti morajo ustrezati načrtu namembnosti površin in zazidalnemu načrtu Mestne občine Pliberk. Poleg tega mora gradbeni organ preizkusiti interese ohranjanja zunanje podobe krajine in varstva zunanje podobe naselja. Gradbene projekte je treba izvajati z upoštevanjem koroških gradbenih predpisov 1985 (K-GP 1985), d. z. l. 56/1985 v besedilu d. z. l. 80/2012, in se lahko uporabljajo le gradbeni proizvodi, ki ustrezajo koroškemu zakonu o gradbenih proizvodih (K-ZGP), d. z. l. 46/2013 v besedilu d. z. l. 85/2013!

Če se gradbeni projekti izvedejo **v nasprotju z določbami 7. čl. K-ZG 1996**, mora gradbeni organ z odločbo odrediti ponovno vzpostavitev zakonitega stanja. Nadalje se zadeva posreduje upravnokazenskemu organu!

Priporočamo vam, da se na uradu za gradnje vnaprej natančno pozanimate, ali se načrtovani gradbeni projekt tudi dejansko sme izvesti brez gradbenega dovoljenja!

2. Gradbeni projekti, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje (6. čl.)

V kolikor gradbeni projekt ni izvzet iz koroškega zakona o gradnjah ali ne sodi med gradbene projekte, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, ki pa jih je treba prijaviti, v

skladu s 6. čl. obstaja splošna **obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo, spremembo in rušenje zgradb in delov zgradb**. Poleg tega obstaja obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja za **spremembo uporabe zgradb in delov zgradb** ter za **postavitve in spremembo osrednjih kurilnih naprav z nazivno toplotno močjo, večjo od 50 kW**.

Za gradbeno dovoljenje je treba zaprositi pisno pri gradbenem organu, pri čemer mora vloga vsebovati vrsto, lego in obseg načrtovanega gradbenega objekta. Podrobne oblikovne zahteve so urejene v **koroški uredbi o vlogah za pridobitev gradbenega dovoljenja 2012** (K-UVPGD 2012), d. z. l. 98/2012 v besedilu d. z. l. 102/2012, in se jih je treba najnatačneje držati! Vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba pridati naslednja dokazila in priloge:

- dokazilo o **lastništvu zemljišča** (npr. izpisek iz zemljiške knjige, kupoprodajna pogodba)
- dokazilo o **soglasju lastnika ali solastnika zemljišča** ter soglasje morebitnih **lastnikov stavb, zgrajenih na parcelah tretjih oseb, z njihovim dovoljenjem**
- **seznam mejašev** (lastniki zemljišč, ki se nahajajo v radiju 15 m, merjeno od meje gradbenega zemljišča)
- **načrte** (situacijski načrt, prerezi, tlorisi, narisi) in **opise** (opis gradnje, izračuni, po potrebi energetska izkaznica) v **2 izvodih**.

Pomembno: Načrte in opise mora **podjetniško izdelati** za to **pooblaščen podjetnik** (pooblaščenost za načrtovanje!). Poleg tega **morajo vsi investitorji** vso dokumentacijo tudi **podpisati**.

Po predložitvi vse potrebne dokumentacije gradbeni organ opravi **predhodni preizkus v skladu s 13. čl. K-ZG 1996**. Pri tem preizkusi predvsem **prometne povezave** (povezava do javne vozne ceste), **odvod odpadne vode in oskrbo z vodo** ter morebitna **neskladja z načrtom namembnosti površin ali zazidalnim načrtom**. Poleg tega je treba upoštevati vplive na **zunanjo podobo krajine ter na varstvo zunanje podobe naselja**, pri čemer je treba v določenih primerih pridobiti tudi izvedensko mnenje komisije za varstvo zunanje podobe naselij. Odvisno od vrste gradbenega projekta se lahko preizkusijo tudi še **druga relevantna dejanska stanja** (varnost, zdravje itn.).

Če v okviru predhodnega preizkusa ni razlogov za zavrnitev, se razpiše **obravnava o izdaji gradbenega dovoljenja**. Ta obravnava o izdaji gradbenega dovoljenja praviloma poteka na samem kraju izvedbe načrtovanega gradbenega projekta, pri čemer so poleg strank,

navedenih na seznamu mejašev, in investitorjev povabljeni tudi še drugi udeleženci (izvedenci itn.) in stranke.

V skladu z določbami splošnega zakona o upravnem postopku 1991, z. z. l. št. 51/1991 v besedilu z. z. l. I št. 161/2013, znaša splošno dopustni **rok za odločanje 6 mesecev, računano od dne prispetja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja.**

Če dokazila tudi po izdanem pozivu (nalog za popravo), sploh niso ali niso predložena v celoti, mora gradbeni organ vlogo zavrniti. V vseh drugih primerih se po opravitvi obravnave o izdaji gradbenega dovoljenja izda odločba o gradbenem dovoljenju. **Ta odločba o gradbenem dovoljenju lahko vsebuje tudi morebitne zahteve, ki jih je treba nujno upoštevati.**

Če bi nameravali **spremeniti že odobren gradbeni projekt**, ste naprošeni, da stopite v stik z gradbenim organom. Načelno je v skladu s 36. čl. K-ZG 1996 sprememba gradbenih projektov na zahtevo dopustna. Vendar veljajo za to enake oblikovne zahteve kot za novo vlogo!

3. Poenostavljeni postopek (24. čl.)

Koroški zakon o gradnjah 1996 v 24. čl. za določene gradbene projekte predvideva izvedbo skrajšanega postopka. To velja predvsem za **gradnjo, spremembo in rušitev zgradb in delov zgradb, ki služijo izključno stanovanjskim namenom in ne presegajo določenih velikosti.** S to ureditvijo naj se v prvi vrsti pospešujejo postopki za gradnjo in spremembo stanovanjskih hiš in gradbenih objektov, potrebnih za njihovo uporabo.

Skrajšani **rok za odločanje tu znaša 4 mesece od prispetja vloge za izdajo gradbenega dovoljenja** pri pristojnem gradbenem organu. Obravnave o izdaji gradbenega dovoljenja kot je opisana v 2. točki, pri tem praviloma ni ali se opravi le pod določenimi pogoji.

Pregled najpomembnejših informacij:

1. V vsakem primeru stopite v **stik s pristojnim gradbenim organom pravočasno** in se pozanimajte o pogojih zazidave, ki veljajo v občini (zazidalni načrt, delni zazidalni načrti, načrt namembnosti površin, načrt nevarnih območij, stroški komunalne opreme itn.).

-
2. Vsak gradbeni projekt je treba organu pisno sporočiti ali ga mora le-ta na zahtevo odobriti (rok za odločanje največ 4 ali 6 mesecev).
 3. **Projekti morajo vedno ustrezati načrtu namembnosti površin in zazidalnemu načrtu!**
 4. **Povezava do javne vozne ceste** mora biti zagotovljena ali z neposredno navezavo zadevnega zemljišča ali s služnostjo, vpisano v zemljiški knjigi.
 5. Za **priključitev na javno kanalizacijsko napravo** se mora zadevno zemljišče nahajati na **območju odvajanja kanalizacijske naprave**. Nadalje se pobirajo dajatve v skladu s koroškim zakonom o občinski kanalizaciji 1999, d. z. l. 62/1999 v besedilu d. z. l. 85/2013, pri čemer **prispevek za priključitev znaša € 2.543,55 na ugotovljeno ocenjevalno enoto** (vključno z davki). Nadalje se sproti predpisuje **pristojbina za razpoložljivost**.
 6. Za **priključitev na javno napravo za oskrbo z vodo** se mora zadevno zemljišče nahajati na **območju oskrbovanja naprave za oskrbo z vodo**. Nadalje se pobirajo dajatve v skladu s koroškim zakonom o občinski oskrbi z vodo 1997, d. z. l. 107/1997 v besedilu d. z. l. 85/2013, pri čemer **prispevek za priključitev znaša € 1.453,46 na ugotovljeno ocenjevalno enoto** (vključno z davki). Sprotne pristojbine so odvisne od dejanske porabe vode.

Za zasebno oskrbo z vodo (npr. lasten izvir itn.) je treba gradbenemu organu v sklopu z vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja predložiti ustrezna dokazila (spričevalo o pitni vodi, vodnjakarsko izvedensko mnenje).
 7. Če so za izdajo gradbenega dovoljenja potrebna tudi še **dovoljenja drugih organov** (npr. naravnopravnega ali vodnopravnega organa, gozdarskega organa, zveznega urada za spomeniško varstvo), jih je treba **predložiti gradbenemu organu že ob vložitvi vloge za izdajo gradbenega dovoljenja**. Taka dovoljenja so bistveni pogoji za pozitivni zaključek postopka izdaje gradbenega dovoljenja.
 8. **Načrtno gradivo, izračune in opise** smejo sestaviti le **upravičena podjetja**.
 9. **Gradbene projekte lahko izvajajo le upravičena podjetja**. Zato se o podrobnih obrtnih dovoljenjih posameznih podjetij prepričajte pri obrtnopravnem organu (okrajnem glavarstvu). Nadalje se smejo uporabljati tudi le **dopustni gradbeni proizvodi v skladu s koroškim zakonom o gradbenih proizvodih!**

S prijavo začetka gradnje mora investitor sporočiti tudi vodjo gradnje (upravičen podjetnik ali izvedenec).

-
10. **Spremembe odobrenih gradbenih projektov na zahtevo so na splošno dopustne** in jih je prav tako treba odobriti z odločbo. Ustrezen postopek (predhodni preizkus itn.) se zato izvede tudi v tem primeru.
 11. **Dokončanje gradbenih projektov** je treba sporočiti gradbenemu organu s priložitvijo morebitnih **potrdil izvajalskih gradbenih podjetij in** atestov. Nadalje je treba po potrebi predložiti tudi **pozitiven izvid o dimnikih** upravičenega dimnikarskega mojstra.
 12. **Gradbene projekte brez soglasja ali take, ki so v nasprotju s soglasjem,** gradbeni organ graja brez izjeme in začne ustrezne postopke za **ponovno vzpostavitev zakonitega stanja.** Nadalje se zadeva **posreduje upravnokazenskemu organu.**
 13. Oznake cest in pripadajoče hišne številke ter oštevilčenje vrat dodeljuje izključno Mestna občina Pliberk!
 14. Gradbeni organ je upravičen, da kadarkoli preveri gradbeno stanje objektov ter upoštevanje gradbenega dovoljenja in drugih predpisov. Lastniki zemljišč in objektov morajo uslužbencem organa zato omogočiti dostop do vseh zgradb in delov zgradb.

Prosimo vas, da v lastnem interesu upoštevate določbe koroškega gradbenega prava in se pravočasno pozanimate na Uradu za gradnje Pliberk pri vodji urada za gradnje Silvii Riedl ali Paulu Stöcklu, MSc!

Točno besedilo posameznih navedenih zakonov lahko preberete na spletu v pravnem informacijskem sistemu urada zveznega kanclerja www.ris.bka.gv.at.

Uredbe o zazidalnem načrtu, načrt o namembnosti površin itn. lahko pregledate v uradnih urah na uradu Mestne občine Pliberk. Prosimo za najavo.