



R-CAD d.o.o.
Mariborska 86
3000 Celje
GSM: 051 500 393, 041 816 108
E-mail: info@lesenehise.si
Splet: <http://www.lesenehise.si>

Kako do hiše?

Kupujete zemljišče, ki ste si ga od nekdaj želeli? Nekje na samem, v prečudoviti naravi ali pa v urbanem naselju?

Postopek za nakup oziroma prodajo gradbene parcele:

- Ko pridobimo izjavo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice za nezazidljivo stavbno zemljišče lahko pristopimo k nakupu. Kupoprodajno pogodbo moramo takoj overiti pri notarju pred tem pa še moramo plačati davek na davčni upravi.

Pri izbiri zemljišča se moramo zavedati, da je dovoljena gradnja objektov samo na opremljenih stavbnih zemljiščih. Ne glede na prejšnji stavek pa je gradnja objektov dovoljena na zemljišču, ki ni opremljeno, če je tako določeno s predpisom ali kadar posamezni priključki glede na naravo niso potrebni.

Opremljeno stavbno zemljišče pa je zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo javno infrastrukturo:

- javno kanalizacijsko omrežje, v kolikor ni dovoljena gradnja greznic
- javno elektroenergetsko omrežje
- dovoz na javno cesto
- občina lahko predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavno zemljišče šteje za opremljeno.

Vse to pa so urbanistične podlage, ki jih ponavadi pridobi izdelovalec urbanističnih podlag.

Pri pristojni občini, kjer zemljišče leži, zaprosimo za lokacijsko informacijo za namen projektiranja. Iz lokacijske informacije so točno razvidne urbanistične zahteve, kot so na primer: največja dovoljena etažnost, predpisana smer slemen, naklon strehe, razmerje stranic objekta...

Sledi geodetski posnetek terena. To je načrt parcele z vrisanimi parcelnimi mejami in vrisanimi plastnicami (višinskimi kotami).

Lokacijska informacija in geodetski posnetek sta osnova za izdelavo urbanističnih podlag (po starem lokacijske dokumentacije). Priporočamo vam, da imate istega projektanta za izdelavo urbanistične podlage in projekta za gradbeno dovoljenje (PGD). Če pa sta to dve osebi, potem je praksa, da se urbanistične podlage izdelujejo na podlagi idejnega projekta. Projektant, ki vam izdeluje omenjena projekta mora imeti dovoljenje inženirske zbornice za opravljanje te dejavnosti.

Pri izdelavi urbanističnih podlag je potrebno pridobiti projektne pogoje pristojnih služb (soglasja), kot so elektro in komunalno podjetje, upravljalec cest, telekom... Pogoji se pridobijo iz urbanističnih podlag.

Skladno z urbanističnimi podlagami in projektnimi pogoji se izda projekt za gradbeno dovoljenje (PGD), ki vključuje:

- arhitekturo,
- statiko,
- strojne in elektro instalacije.

Na podlagi PGD se zaprosi izdajatelje projektnih pogojev za soglasje na projekt.



R-CAD d.o.o.
Mariborska 86
3000 Celje
GSM: 051 500 393, 041 816 108
E-mail: info@lesenehise.si
Splet: <http://www.lesenehise.si>

Na Upravni enoti ali Ministrstvu se odda vloga za izdaj gradbenega dovoljenja, kjer je potrebno predložiti:

- dva izvoda projekta za gradbeno dovoljenje (PGD),
- soglasje na PGD,
- zemljiško-knjižni izpisek,
- potrdilo o plačani gradbeni taksi,
- potrdilo o plačanem komunalnem prispevku ter plačati takso za vlogo.

Po pridobitvi gradbenih del sledijo še postopki:

1. Oddajo se dela
2. imenuje se stavbno – tehnični nadzor
3. opravi se tehnični pregled
4. pridobi se uporabno dovoljenje
5. objekt se vpiše v zemljiško knjigo.

Upamo, da smo vam s temi podatki olajšali nepotrebne poti in pripomogli k odločitvi za nakup zemljišča in pridobitvi novega doma ali kakšnega drugega objekta.