



Kdaj potrebujem gradbeno dovoljenje za nadstrešnico (za avto)?

Nadstrešnica spada med zelo priljubljene, predvsem pa zelo uporabne gradbene objekte. Najpogosteje služi za parkiranje avtomobilov ali kot terasa. Preden se lotimo gradnje, pa je treba vedeti, kdaj je gradbeno dovoljenje obvezno in kdaj ne ter na kaj vse moramo biti pozorni, če bomo gradili nadstrešnico.

Nadstrešnica velja za enega izmed najpogostejših pomožnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno dopolnitev obstoječe pozidave. Med bistvenimi pogoji za postavitve je ugotovitev, da jo lahko zgradimo na obstoječi gradbeni parceli. V primeru nadstrešnice za avtomobil pomeni: ob obstoječi zakonito zgrajeni stanovanjski stavbi pod pogojem, da z gradnjo ni presežen faktor zazidanosti (razmerje med zazidano površino in površino parcele, namenjene gradnji).



Razvrščanje in pogoji velikosti

Na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov, ki je stopila v veljavo leta 2022, se nadstrešnica kot pomožni objekt razvršča po zahtevnosti. Če ima eno etažo, njena višina ne presega 4 m, velikost pa 20 m², gre za enostaven objekt, za postavitve katerega pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna. Kot nezahtevni objekt, za katerega je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja, se nadstrešnica razvršča v primeru, ko njena višina preseže 4 m (vendar ne več kot 6 m), velikost pa preseže 20 m² (vendar ne več kot 50 m²). Tudi pri tej vrsti nadstrešnice je dodaten pogoj ena etaža. Navedeni pogoji glede velikosti, višine in etažnosti veljajo tako za nadstrešnice za avtomobile (garažne stavbe) kot tudi nadstrešnice brez opredeljenega namena uporabe.

Konstrukcijska in funkcionalna samostojnost

Pomembna novost in prednost prej navedene nove Uredbe je, da se lahko nadstrešnica dotika največ dveh strani drugih stavb, kar po stari Uredbi ni bilo dopustno, saj je taka gradnja predstavljala avtomatično prizidavo osnovnega objekta. Kljub temu da se lahko po novi ureditvi dotika do dveh sten druge stavbe, nadstrešnica vanjo (stavbo) ne sme konstrukcijsko poseči, saj gre v takem primeru za rekonstrukcijo osnovnega objekta in obveznost pridobitve rednega gradbenega dovoljenja na podlagi izdelane projektne dokumentacije. Navedeno pomeni, da mora biti konstrukcija nadstrešnice samostojna in nikakor ne vpeta v drug objekt.

Varovana območja

Poleg pogojev dopustne višine in tlorisa, je gradnja enostavnih in nezahtevnih nadstrešnic dovoljena, če ni v nasprotju s prostorsko izvedbenimi akti občine in drugimi predpisi s področja varovanih območij (varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja...) ali varovalnih pasov gospodarske javne (energetske, komunalne, vodne, prometne in druge) infrastrukture, za

kar si mora investitor pred gradnjo obvezno pridobiti soglasje upravljavcev teh območij in pasov, kar velja tudi za primere gradnje enostavnih objektov, za katere pridobitev gradbenega dovoljenja sicer ni potrebna.

Odmiki od sosednjih zemljišč in cest

Nadstrešnice tudi ne bo mogoče postaviti kamorkoli na gradbeno parcelo. Zahtevani odmiki so s prostorskimi akti občin določeni praviloma od najbolj izpostavljenega dela objekta, od meje s sosednjimi parcelami pa najpogosteje znašajo polovico njene višine. V nekaterih občinah odmiki od sosednjih zemljišč za enostavne in nezahtevne nadstrešnice znašajo minimalno od 2,00 do celo 4,00 m. Dovoljeni so manjši odmiki od predpisanih, vendar le ob pisnem soglasju lastnika sosednjega zemljišča. Predpisan je še minimalni varnostni odmik od javnih cest oz. javnih poti s širini od 1,5 do 8,00 m.

Pogoji oblikovanja

Kar se oblikovnih zadev tiče, morajo biti nadstrešnice običajno zgrajene skladno z oblikovanjem in materiali bolj zahtevnih objektov (osnovna pozidava) v okviru posameznih enot urejanja. Nekateri prostorski akti npr. za t. im. »majhne stavbe«, med katere spadajo tudi garaže in nadstrešnice, določajo še, da morajo biti lesene ali izdelani v montažni izvedbi iz lahkih materialov, razen temeljev ali temeljne plošče, ki se prilagodi geomehanskim razmeram. Postavitev nadstrešnice tudi ne sme ovirati manipulacije na gradbeni parceli ali zmanjšati najmanjših potrebnih površin za parkiranje.

Priključitev na infrastrukturo

Nadstrešnice imajo lahko tudi priključek na gospodarsko javno infrastrukturo (cesta, elektrika, odvajanje meteoritnih voda). Za priključitev je potrebna pridobitev soglasja upravljavca, v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno področje infrastrukture.

Nadstrešnica kot nezahtevni objekt in pridobitev gradbenega dovoljenja

Pred gradnjo nadstrešnice velikosti od 20 do 50 m² si mora investitor najprej pridobiti mnenja pristojnih mnenjedajalcev, med katerimi je zagotovo občina, ki bo o nameravani gradnji izdala mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom, priključevanja na cesto ter morebitnega poseganja v varovalni pas ceste. Mnenja si mora investitor pridobiti tudi od vseh ostalih upravljavcev infrastrukture, na katero se nadstrešnica morda priključuje ali pa bo postavljena v varovalnem pasu, kjer ta poteka (npr. električni, vodovodni ali telekomunikacijski kabel v bližini bodoče gradnje - 3 m od osi).

Po pridobitvi opisanih mnenj mora investitor na pristojni upravni enoti vložiti zahtevo za pridobitev t.im. »manjšega« gradbenega dovoljenja z dokumentacijo, ki jo lahko izdela z malce spretnosti kar sam, na predpisanem obrazcu, s prikazom tlorisa in značilnimi prerezi. Taksa za pridobitev gradbenega dovoljenja znaša 22,70 €.

Če investitor namerava gradnjo nezahtevne nadstrešnice izvajati v lastni režiji, bo moral pred gradnjo obvezno določiti še nadzornika, vsaj 8 dni pred pričetkom gradnje pa na upravni enoti prijaviti tudi začetek gradnje.

Če ste med tistimi, ki ste v preteklosti zgradili nadstrešnico, za katero niste pridobili gradbenega dovoljenja, bi jo pa želeli legalizirati, si lahko gradbeno dovoljenje pridobite na enak način, kot pri novi postavitvi. To velja za primere, ko dopustnost gradnje po prostorskem aktu občine ni vprašljiva. V nasprotnem primeru boste nadstrešnico lahko legalizirali le, če je bila zgrajena pred 1. 1. 2005 (objekt daljšega obstoja). Samo v takem primeru se namreč skladnost s prostorskimi akti ne preverja. V postopku legalizacije se odmeri še nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, kar je neke vrste kazen za nelegalno gradnjo.

Nadstrešnica kot enostavni objekt

Gradnja nadstrešnice kot enostavnega objekta (velikost do 20 m²) se lahko začne brez gradbenega dovoljenja, kljub temu pa ne sme biti v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom

občine in predpisi, ki urejajo bistvene zahteve (npr. mehanska odpornost in stabilnost, varnost pri uporabi, varnost pred požarom). Investitor si mora pred začetkom gradnje obvezno pridobiti lokacijsko informacijo, iz katere izhaja, da je njena gradnja v skladu s prostorskim izvedbenim aktom. Soglasje za gradnjo si boste morali pridobiti tudi od vseh ostalih zgoraj opisanih upravljavcev varovanih območij in varovalnih pasov gospodarske infrastrukture, na katero se nadstrešnica priključuje ali pa bo postavljena v varovalnem pasu, kjer ta poteka.

Gradite jih lahko v lastni režiji, določitev nadzornika ni obvezna. Od 1. 1. 2024 dalje pa boste morali na občini na posebnem obrazcu dodatno prijaviti še sam začetek gradnje enostavne nadstrešnice in vseh ostalih enostavnih stavb.

Simona Stanter
načelnica