

## DANI ARHITEKATA

**Javni arhitektonski  
natječaji – Budućnost**

**Prostorna  
agenda**

**Restart – povratak  
ishodištima za novi početak**

**2021**

**Prostor i gradnja  
– vrijeme za novi  
zakonodavni okvir**

**Standardi kvalitete  
arhitektonskih usluga  
/ BIM i digitalna  
transformacija  
arhitektonskih usluga**

# PRAKSA U ISHOĐENJU DOZVOLA U EU

## NJEMAČKA

Filip Koružnjak

*Dipl. Ing. Architekt*

*Consus Projektmanagement GmbH und Co. KG*

*Ein Unternehmen der Adler Group*

*Düsseldorf*

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

DANI ARHITEKATA

2021

## ***PROCES ISHOĐENJA I DOBIVANJA GRAĐEVINSKE DOZVOLE U NJEMAČKOJ***

Njemačka se sastoji od 16 saveznih država. U tom smislu postoji nacionalni model građevinskog zakona (Baugesetzbuch), ali je građevinski zakon u Njemačkoj u načelu stvar saveznih država (Bauordnung NRW, Bauordnung Bayern, Bauordnung Berlin,...).

Mogućnosti i uvjeti da za dobivanje građevinske dozvole su različite, pa se postupak može razlikovati u pojedinim slučajevima.

Link:

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_text\\_anzeigen?v\\_id=74820170630142752068](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_text_anzeigen?v_id=74820170630142752068)

<https://stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

DANI ARHITEKATA

2021

## **PRIPREMA ZA IZRADU ELABORATA I DOKUMENATA POTREBNIH ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

Klijent, ukoliko nije sam prikladan za ispunjavanje obveza prema propisima, mora imenovati odgovarajuće sudionike za pripremu i izvođenje građevinskog projekta za koji je potrebna građevinska dozvola.

U pravilu su **odgovarajući sudionici arhitekti ili inženjeri građevine koji su ovlašteni predati građevinsku dokumentaciju**. Isti su odgovorni za osiguravanje da je primjena zgrade, uključujući građevinske planove, u skladu s javnim građevinskim zakonom.

Kako bi unaprijed razjasnili prihvatljivost projekta, mogu se upotrijebiti savjeti nadležnog nadzornog tijela za zgrade (**Bauaufsichtsbehörde**) ili se može izvršiti obvezujući preliminarni upit za izgradnju (**Bauvoranfrage**). Kao odgovor na pisane preliminarne upite o izgradnji, klijent može dobiti obvezujuću prethodnu građevinsku dozvolu (**Bauvorbescheid**).

U Njemačkoj su djelatnosti arhitekata i inženjera definirane putem 9 faza HOAI (**Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI**). Za dobivanje građevinske dozvole su predviđene prve 4 faze HOAI.

Link:

[SGV § 1 Anwendungsbereich | RECHT.NRW.DE](#)

[HOAI 2021: Volltext der aktuellen HOAI online auf HOAI.de](#)

## HOAI – LP1, LP2, LP3, LP4

### LPH 1 Grundlagenmittlung

a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers	– Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms
b) Ortsbesichtigung	– Aufstellen eines Raumprogramms – Standortanalyse
c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf	– Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung
d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	– Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind
e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– Bestandsaufnahme – technische Substanzerkundung – Betriebsplanung – Prüfen der Umwelteherblichkeit – Prüfen der Umweltverträglichkeit – Machbarkeitsstudie – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – Projektstrukturplanung – Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen – Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

### LPH 2 Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)

a) Analysieren der Grundlagen, Abstimmen der Leistungen mit den fachlich an der Planung Beteiligten	– Aufstellen eines Katalogs für die Planung und Abwicklung der Programmziele – Untersuchen alternativer Lösungsansätze nach verschiedenen Anforderungen einschließlich Kostenbewertung
b) Abstimmen der Zielvorstellungen, Hinweisen auf Zielkonflikte	– Beachten der Anforderungen des vereinbarten Zertifizierungssystems – Durchführen des Zertifizierungssystems – Ergänzen der Vorplanungsunterlagen auf Grund besonderer Anforderungen
c) Erarbeiten der Vorplanung, Untersuchen, Darstellen und Bewerten von Varianten nach gleichen Anforderungen, Zeichnungen im Maßstab nach Art und Größe des Objekts	– Aufstellen eines Finanzierungsplanes – Mitwirken bei der Kredit- und Fördermittelbeschaffung – Durchführen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen – Durchführen der Voranfrage (Bauanfrage) – Anfertigen von besonderen Präsentationshilfen, die für die Klärung im Vorentwurfsprozess nicht notwendig sind, zum Beispiel – Präsentationsmodelle – Perspektivische Darstellungen – Bewegte Darstellung/Animation – Farb- und Materialcollagen – digitales Geländemodell
d) Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, bauphysikalische, energiewirtschaftliche, soziale, öffentlich-rechtliche)	– 3-D oder 4-D Gebäudemodellbearbeitung (Building Information Modelling BIM) – Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke
e) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	– Fortschreiben des Projektstrukturplanes – Aufstellen von Raumbüchern – Erarbeiten und Erstellen von besonderen bauordnungsrechtlichen Nachweisen für den vorbeugenden und organisatorischen Brandschutz bei baulichen Anlagen besonderer Art und Nutzung, Bestandsbauten oder im Falle von Abweichungen von der Bauordnung
f) Vorverhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	
g) Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen	
h) Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs	
i) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	

### LPH 3 Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)

a) Erarbeiten der Entwurfsplanung, unter weiterer Berücksichtigung der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (zum Beispiel städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische, soziale, öffentlich-rechtliche) auf der Grundlage der Vorplanung und als Grundlage für die weiteren Leistungsphasen und die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Zeichnungen nach Art und Größe des Objekts im erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen, zum Beispiel bei Gebäuden im Maßstab 1:100, zum Beispiel bei Innenräumen im Maßstab 1:50 bis 1:20	– Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung) – Wirtschaftlichkeitsberechnung – Aufstellen und Fortschreiben einer vertieften Kostenberechnung – Fortschreiben von Raumbüchern
b) Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten sowie Koordination und Integration von deren Leistungen	
c) Objektbeschreibung	
d) Verhandlungen über die Genehmigungsfähigkeit	
e) Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung	
f) Fortschreiben des Terminplans	
g) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	

### LPH 4 Genehmigungsplanung

a) Erarbeiten und Zusammenstellen der Vorlagen und Nachweise für öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Zustimmungen einschließlich der Anträge auf Ausnahmen und Befreiungen, sowie notwendiger Verhandlungen mit Behörden unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter	– Mitwirken bei der Beschaffung der nachbarlichen Zustimmung – Nachweise, insbesondere technischer, konstruktiver und bauphysikalischer Art, für die Erlangung behördlicher Zustimmungen im Einzelfall – Fachliche und organisatorische Unterstützung des Bauherrn im Widerspruchsverfahren, Klageverfahren oder ähnlichen Verfahren
b) Einreichen der Vorlagen	
c) Ergänzen und Anpassen der Planungsunterlagen, Beschreibungen und Berechnungen	

## **HOAI – LP1, LP2, LP3, LP4**

**LP1 – Grundlangermittlung** – definiranje osnova Projekta

**LP2 - Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung)** - preliminarno planiranje (priprema projekta i planiranja)

- d) pojašnjenje i objašnjenje bitnih odnosa, specifikacija i uvjeta (npr. urbanističko planiranje, projektiranje, funkcionalno, tehničko, gospodarsko, ekološko, građevinska fizika, energetika, socijalno, javno pravo)
- (f) preliminarni pregovori o prihvatljivosti objekta u smislu dobivanja građevinske dozvole

**LP3 - Entwurfsplanung (System- und Integrationsplanung)** - Planiranje dizajna (planiranje sustava i integracije)

- (d) pregovori prihvatljivosti objekta u smislu dobivanja građevinske dozvole

**LP4 – Genehmigungsplanung** – Izrada/planiranje glavnog projekta

- (a) priprema i sastavljanje predložaka i dokaza za odobrenja ili suglasnosti za javno pravo, uključujući zahtjeve za izuzeća i izuzeća, kao i potrebne pregovore s javnim tijelima, koristeći doprinose drugih tehničkih strana uključenih u planiranje;
- b) slanje predložaka i dokumenata potrebnih za ishodenje građevinske dozvole
- c) dopuna i prilagodba dokumenata, opisa i izračuna planiranja

## **ZAHTJEV ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE - Baugenehmigungsantrag**

Zahtjev za izgradnju mora se podnijeti nižem nadležnom nadzornom tijelu zgrade (**Bauaufsichtsbehörde**).

Predlošci zgrade, tj. svi dokumenti potrebni za ocjenu građevinskog projekta i obradu zahtjeva za izgradnju, moraju se dostaviti uz zahtjev za izgradnju.

Planovi izgradnje moraju biti potpuni: cjelovitost ne uključuje samo formalnu cjelovitost (svi potrebni građevinski planovi u dovoljnom broju), već i to da građevinski planovi ne smiju sadržajno sadržavati nedostatke.

Postoje mogućnosti da se pojedinačni planovi zgrada mogu priložiti i naknadno. Pravilnik o strukturnim ispitivanjima (**Verordnung über bautechnische Prüfungen - BauPrüfVO**) određuje koji će se predlošci dokumenata redovito podnositi uz zahtjev za izgradnju.

Građevinski portal NRW-a trenutno se razvija nacionalni sustav za elektroničko podnošenje zahtjeva za dobivanje građevinskih dozvola.

Link:

<https://www.bauportal.nrw/informationen-baurecht/erste-allgemeine-informationen/ablauf-baugenehmigungsverfahren>

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

DANI ARHITEKATA

2021

## **GRAĐEVINSKI DOKUMENTI KOJI SU OSNOVA ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

### **Obrazac prijave - Antragsformular**

Samo su službeni obrasci valjani.

### **Karta/plan lokacije / situacioni nacrt - Lageplan**

Plan lokacije ima važnu ulogu kako u procjeni zahtjeva za gradnju, tako i u kasnijoj pravnoj sigurnosti građevinske dozvole. Predstavlja neovisni predložak zgrade i cjelokupni kontekst građevinskog projekta. Postoje detalji koji su često već sadržani u crtežima zgrade, ali koji su još uvijek potrebni u planu lokacije/mjesta.

### **Imovinska kartica ili izvadak iz katastra imovine - Liegenschaftskarte oder Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Nekretninsku karticu, koja se također naziva "izvadak iz katastra imovine" ili ranija "zemljopisna karta," (Flurkarte), je potrebno priložiti, ukoliko se ne podnese službeni plan situacije (Lageplan). Plan situacije je službeni ako ga je izradio javno imenovani geodetski inženjer (ÖBVI). Zemljišna karta (katastarski plan) ne smije biti starija od šest mjeseci i može se dobiti u Uredu za nekretnine, geodeziju i katastar.

### **Arhitektonski crteži - Bauzeichnungen**

Moraju se dostaviti tlocrti svih etaža, presjeka i pogleda u mjerilu 1: 100. Dodatne informacije mogu biti potrebne ovisno o projektu, kao i planovi inventara, ukoliko se planira proširenje postojeće zgrade. Građevinski crteži moraju odgovarati planu lokacije / situacionom nacrtu.

### **Opis zgrade - Baubeschreibung**

Podrazumijeva se da je to opis građevinskog projekta kao dopuna plana lokacije i građevinskih crteža. Opis zgrade bitan je predložak zgrade i uvijek se mora priložiti uz građevinsku aplikaciju za građevinske projekte. Za opis zgrade mora se koristiti službeni obrazac.



## **GRAĐEVINSKI DOKUMENTI KOJI SU OSNOVA ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE**

### **Matematički dokazi - Rechnerische Nachweise**

Uključuje izračun stambene i korisne površine, etaže, te, ovisno o slučaju, proračun izgrađenog prostora prema DIN 277 i / ili očekivane troškove izvedbe.

### **Proračun parkirnog mjesta / dokaz o parkirnom mjestu - Stellplatzberechnung/Stellplatznachweis**

Često se mora dati izjava o stanju parkirnog mjesta na lokaciji. Izračun parkirnog mjesta potreban je za mnoge primjene. Ovisno o građevinskom projektu, parkirališta za vozila, osobito za osobne automobile (automobile) i bicikle, moraju biti osigurana na lokaciji i prikazana u planu lokacije.

---

### **List sa statistikom – Statistikbogen**

*Kako bi se utvrdio opseg, struktura i razvoj građevinske djelatnosti u visokogradnji i ažurirao fond stambenih zgrada i stanova, provode se istraživanja građevinske aktivnosti u visokogradnji (statistika građevinskih aktivnosti) kao federalna statistika. Obveza davanja podataka utvrđena je Zakonom o građevinskoj statistici. Statistički uredi saveznih i državnih vlada stavljaju upitnik za građevinske dozvole na internet. Obrazac ankete za građevinsku statistiku može se dobiti na poslužitelju Državnog zavoda za statistiku Baden-Württemberg.*

Prostor i gradnja – vrijeme za novi zakonodavni okvir

DANI ARHITEKATA

2021

## GRAĐEVINSKI DOKUMENTI

### PRIMJER Obrazac prijave – Antragsformular

Anlage I/1 zur VV BauPrüfVO  
Blatt 1

An die untere Bauaufsichtsbehörde		Eingangsempel der Bauaufsichtsbehörde	
PLZ, Ort		Aktenzeichen	
<input type="checkbox"/> Bauantrag <input type="checkbox"/> Antrag auf Vorbescheid <b>Großer Sonderbau § 50 Absatz 2 BauO NRW 2018</b>		<b>Baugenehmigungsverfahren § 65 BauO NRW 2018</b>	
<b>Bauherrschaft (§ 53 BauO NRW 2018)</b>		<b>Entwurfsverfassende (§ 54 Absatz 1 BauO NRW 2018)</b>	
Name, Vorname, Firma		Name, Vorname, Büro	
Straße, Hausnummer		Straße, Hausnummer	
PLZ, Ort		PLZ, Ort	
vertreten durch: (§ 53 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname, Anschrift		bauvorlageberechtigt: (§ 67 Absatz 3 BauO NRW 2018) Name, Vorname  Mitgliedsnummer der Architekten- oder der Ingenieurkammer des Landes	
Telefon (mit Vorwahl)	Telefax	Telefon (mit Vorwahl)	Telefax
E-Mail		E-Mail	
<b>Baugrundstück</b> Ort, Straße, Hausnummer, gegebenenfalls Ortsteil			
Gemarkung(en)		Flur(e)	Flurstücke
<b>Gebäudeklassen (§ 2 Absatz 3 BauO NRW 2018):</b> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/>			
<b>Bezeichnung des Vorhabens</b> (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung gemäß § 60 BauO NRW 2018)			
<b>Das Bauvorhaben bedarf einer</b> <input type="checkbox"/> Ausnahme (§ 31 Absatz 1 BauGB) <input type="checkbox"/> Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB) <input type="checkbox"/> Abweichung (§ 69 BauO NRW 2018)			
<b>Hinweis:</b> Die Begründung ist separat als Anlage beizufügen.			
<b>Bei Vorbescheid (§ 77 BauO NRW 2018)</b> planungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/> bauordnungsrechtliche Zulässigkeit <input type="checkbox"/>			
<b>Fragestellung:</b>			
<b>Bindungen zur Beurteilung des Vorhabens</b>		Bescheid vom	erteilt von (Behörde)
<input type="checkbox"/> Vorbescheid			
<input type="checkbox"/> Teilungsgenehmigung			
<input type="checkbox"/> Befreiungs-/Abweichungsbescheid			
<input type="checkbox"/> Baulast Nr.			
<input type="checkbox"/> Denkmalrechtliche Erlaubnis			
<input type="checkbox"/>			
<b>Fortsetzung Blatt 2</b>			

Anlage I/1 zu VV BauPrüfVO  
Blatt 2

**Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigelegt:**  
(Einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen.)

1.  3-fach Lageplan/amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2.  3-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Absatz 2 BauPrüfVO)  
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3.  3-fach Beglaubigter Auszug aus der Flurkarte  
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Auszug nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4.  3-fach Auszug aus der amtlichen Basiskarte 1 : 5 000  
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5.  3-fach Bauzeichnungen (§§ 4 und 12 BauPrüfVO)
6.  3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 1 BauPrüfVO)
7.  3-fach Brandschutzkonzept (§ 9 BauPrüfVO i.V.m. § 54 Absatz 3 BauO NRW 2018)
8.  3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Absatz 2 oder 3 BauPrüfVO)
- 9.1  2-fach bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277 (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 9.2  2-fach Bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nummer 1 BauPrüfVO) oder
- 9.3  bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind: Herstellungssumme einschließlich Umsatzsteuer gemäß Tarifstelle 2.1.3 AVerwGebO NRW €

Spätestens mit Anzeige des Baubeginns werden gemäß § 68 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 eingereicht:

- 10.1  2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
  - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
  - 2-fach Bescheinigung zusammen mit dem Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
- 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
  - den Nachweis des Schallschutzes
  - den Nachweis des Wärmeschutzes
  - den Nachweis der Standsicherheit

11.  Erhebungsbogen für die Baustatistik gemäß Hochbaustatistikgesetz
12.  Angaben zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Ort, Datum	Ort, Datum
Für die Bauherrschaft:	Die/Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende:
Unterschrift	Unterschrift

Prostor i gradnja – vrijeme za novi zakonodavni okvir

DANI ARHITEKATA

2021

## GRAĐEVINSKI DOKUMENTI

### PRIMJER Opis zgrade – Baubeschreibung

Anlage I/7 zur VV BauPrüfVO Blatt 1

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom	Baubeschreibung			
Im einfachen Baugenehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.				
Bauherrschaft				
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.)				
<b>1 Bezeichnung des Vorhabens</b>				
<b>2 Art der Nutzung</b> <input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt				
<b>3 Angaben zum Grundstück</b>				
geschützter Baubestand	<input type="checkbox"/> ja			
Trinkwasserversorgung	<input type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung		<input type="checkbox"/> durch Brunnen	
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)				
Grundstücksentwässerung	<input type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation		<input type="checkbox"/> vorhanden	
	<input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage		<input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum	
	<input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art:			
Sonstiges				
<b>4 Barrierefreies Bauen</b>	<input type="checkbox"/> eingehalten bei: <input type="checkbox"/> Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen <input type="checkbox"/> öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen <input type="checkbox"/> unverhältnismäßiger Mehraufwand aufgrund von: <input type="checkbox"/> schwierigen Geländeverhältnissen oder <input type="checkbox"/> ungünstiger vorhandener Bebauung (Nachweis ist beigefügt)			
<b>5 Anzahl der notwendigen Stellplätze</b> Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen +	im Freien	=
	fremden Grundstück mit Baulast:			=
	durch Ablösung			=
			<b>Summe:</b>	
	davon für Menschen mit Behinderungen:			
<b>6 Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze</b> Bedarfsermittlung gegebenenfalls als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück:	in Garagen +	im Freien	=
	fremden Grundstück mit Baulast:			=
	durch Ablösung			=
			<b>Summe:</b>	
	davon für Menschen mit Behinderungen:			
<b>7 Schutz gegen schädliche Einflüsse</b>				

Fortsetzung Blatt 2

Anlage I/7 zu VV BauPrüfVO Blatt 2

Baubeschreibung Blatt 2	Bauherrschaft	Bauantrag vom:
<b>8 Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten</b>	Gesamt-Nennwärmeleistung:	kW
	<input type="checkbox"/> Heizraum	
	<input type="checkbox"/> Aufstellraum	
<b>Angaben zur Brennstofflagerung</b>	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff	<input type="checkbox"/> Heizöl
	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Flüssiggas
	<input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter	<input type="checkbox"/> Lagerraum
		<input type="checkbox"/> sonstiger Raum:
<b>9 Lüftung</b>		
Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:
sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage	<input type="checkbox"/> ja	Art der Anlage:
	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: <input type="checkbox"/> Schematische Darstellung entsprechend den Bildern der Lüftungsanlagenrichtlinie und Beschreibung der Lüftungsanlagen mit Angabe der Feuerwiderstandsdauer und Baustoffklasse der Bauteile und Lüftungsabschnitte ist beigefügt.	
<b>10 weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich</b>		
äußere Gestaltung	Wände	
	Dachflächen und Dachaufbauten	
	Türen und Fenster	
Spielplatz für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)		
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien		
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen		
<b>11 Sonstiges</b>		
Die/Der Entwurfsverfassende:	Genehmigungsvermerk	
Name, Vorname, Büro		
Straße, Hausnummer		
PLZ, Ort		
Datum, Unterschrift *		

\* für elektronische Verfahren gelten die jeweiligen Bestimmungen

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

DANI ARHITEKATA

2021

## **GRAĐEVINSKI DOKUMENTI KOJI MOGU BITI POTREBNI ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (ovisno o tipu projekta)**

### **Dokaz stabilnosti, buke i toplinske izolacije - Nachweis der Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz**

Za neke projekte, dokaz stabilnosti i zvučne i toplinske izolacije mora biti dostupan prije početka gradnje.

Ako se projekt planira bez statičkih / konstruktivnih zahvata ili planirana promjena ne podliježe važećem Pravilniku o uštedi energije , umjesto dokaza mora se priložiti neformalna deklaracija.

### **Opis poduzeća / pogona / postrojenja – Betriebsbeschreibung**

Opis poslovanja potreban je za sve komercijalne i poljoprivredne djelatnosti. Mora se koristiti službeni obrazac. Konkretno, informacije o vrsti aktivnosti / procesa ili postrojenja zahtijevaju točan opis, npr. ponuđene usluge.

### **Posebna izvješća/elaborati o projektu - Antragsabhängige Gutachten**

Za procjenu zahtjeva za dobivanje građevinske dozvole mogu biti potrebna posebna izvješća. Obično je to slučaj s komercijalnim projektima. Ukoliko građevinski projekti mogu potencijalno uzrokovati zagađenje bukom (ovisi o stanju okoliša / situacije) eventualno je potrebno izvješće o zaštiti od buke za procjenu emisije buke. Primjeri za to su restorani na otvorenom, trgovački objekti, mjesta okupljanja, duža putovanja do i od prostora za automobile ili kamione i drugi projekti u kojima se mora uzeti u obzir moguća zaštita osjetljivog okoliša. Ostale teme za stručna izvješća su zaštita prirodnih vrsta, moguća zagađena mjesta na lokacijama ili zaštita od požara. Popis može biti veoma opsežan.

## **GRAĐEVINSKI DOKUMENTI KOJI MOGU BITI POTREBNI ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (ovisno o tipu projekta)**

### **Stupanj primjenjenih propisa - Maß der baulichen Nutzung**

Lokalni propisi, na primjer razvojni / prostorni planovi, mogu pružiti posebne informacije o opsegu strukturne uporabe. To mogu biti grafičke odredbe, kao što su građevinske linije ili građevinske granice za područja u kojima se može graditi, ili također određene gornje granice najvećih visina i broja punih katova. Sljedeći su definirani kao relevantni omjeri: izgrađenost parcele (GRZ), koeficijent iskoristivosti građ. čestice/parcele (GFZ) i rjeđe građevinski bruto volumen (BMZ). Kao dokaznica da su ti elementi zadovoljeni, potrebno je uz prijavu priložiti odgovarajuće grafičke i aritmetičke dokaze.

Drugačija je situacija u području nedefiniranih razvojnih / prostornih planova ili u neplaniranim područjima u kojima ne postoji razvojni / prostorni plan. Ovdje se mora dokazati prijedlog rješenja prema opsegu uporabe konstrukcije (odjeljak 34. Građevinskog zakona). GRZ, GFZ i BMZ, kao i dizajn / oblik zgrade i broj punih katova ne igraju ulogu. Primjenjuju se i drugi zahtjevi. Postojeći razvoj / izgradnja u blizini daje maksimalni opseg onoga što se smije graditi. Mora se dokazati sljedeće kriterije kroz najmanje dva elementa kao dokaz ugradnje: prednje i stražnje građevinske linije i dubine građevine za izgrađeno područje (bez obzira na veličinu posjeda / parcele) visina zgrade (osobito strehe, zidovi i zabati) te građevinska masa (bruto volumen u kubičnim metrima).

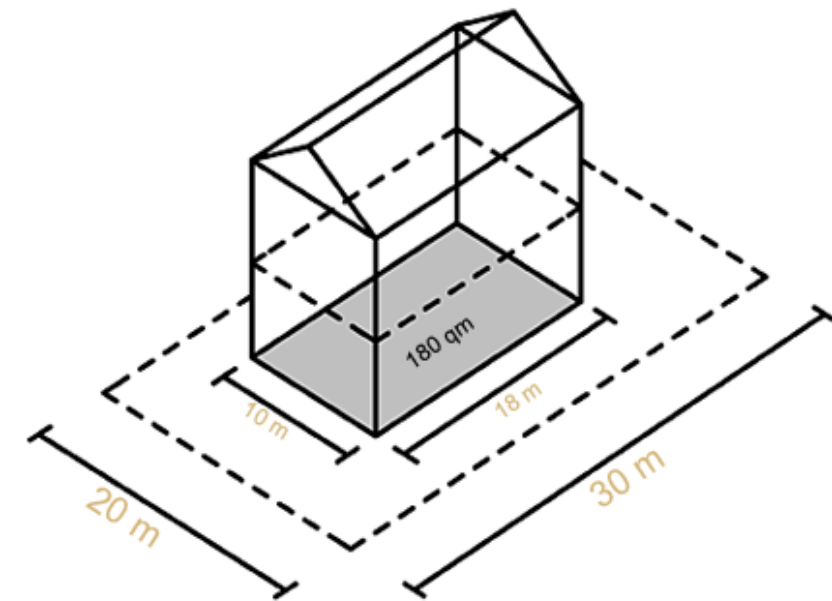
### **Dodatni dokumenti/Elaborati - Weitere Unterlagen**

Ovisno o tome za što se podnosi zahtjev, tijekom ispitivanja i nakon primitka izjava nadležnih tijela mogu biti potrebni i dodatni dokazi i odobrenja. Na primjer: dokaz o broju igrališta, deklaracija o zaštiti drveća, zahtjev za ventilaciju,...

# Prostor i gradnja – vrijeme za novi zakonodavni okvir

DANI ARHITEKATA

2021

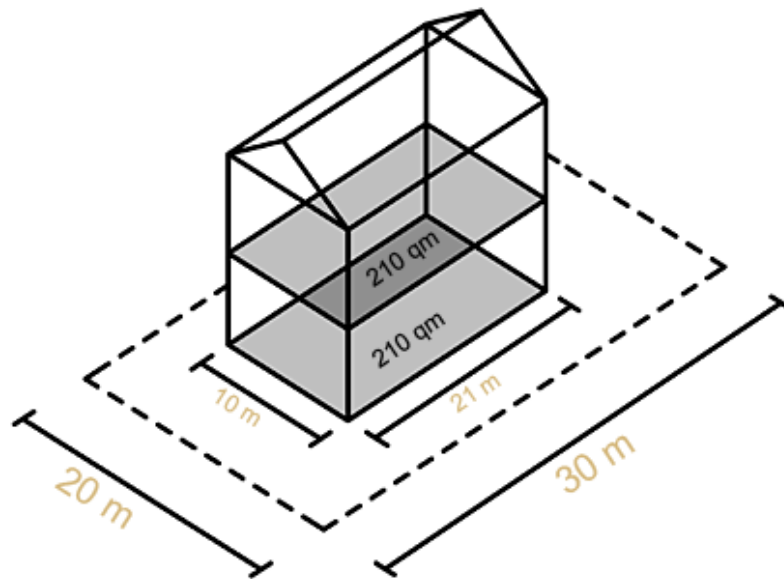


Grundflächenzahl GRZ

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche (Fg)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

Grundstücksfläche x GRZ  
= zulässige Grundfläche des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; GRZ = 0,3  
zul. Fg = 600 x 0,3 = 180 qm

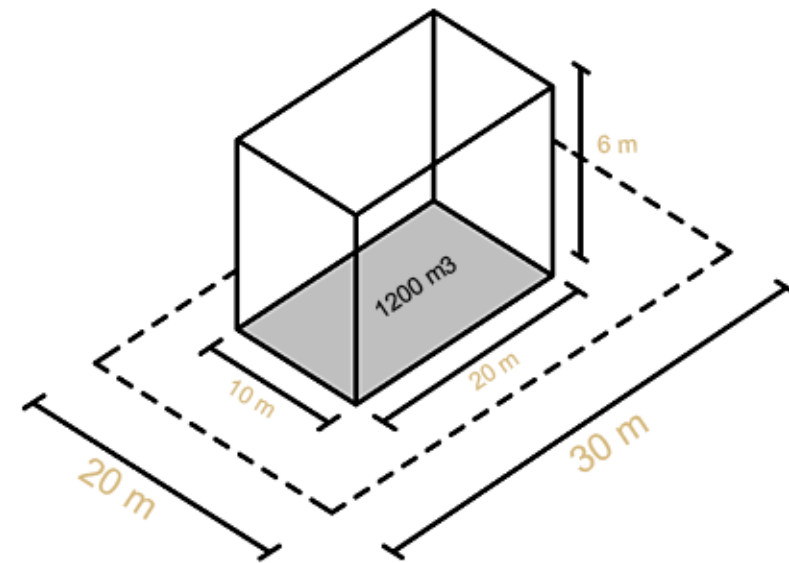


Geschossflächenzahl GFZ

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche (G)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \frac{\text{qm}}{\text{qm}}$$

Grundstücksfläche x GFZ  
= zulässige Geschossfläche des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; GFZ = 0,7  
zul. G = 600 x 0,7 = 420 qm



Baumassenzahl (BMZ)

$$GFZ = \frac{\text{Baumasse (BM)}}{\text{Grundstücksfläche (Fb)}} \frac{\text{m}^3}{\text{m}^2}$$

Grundstücksfläche x BMZ  
= zulässige Baumasse ( umbauter Raum ) des Gebäudes

Beispiel : Fb = 600 qm ; BMZ = 2,0  
zul. BM = 600 x 2,0 = 1200 qm  
= 10m x 20m x 6m



## **PROVJERA GRAĐEVINSKIH DOKUMENATA KOJI MOGU BITI POTREBNI ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (ovisno o tipu projekta)**

### **Službeni preliminarni pregled - Formelle Vorprüfung**

Nadzorno tijelo mora provjeriti u roku od **dva tjedna** od primitka zahtjeva za izgradnju sljedeće :

1. zadovoljavaju li primjena zgrade i nacrti zgrade zahtjeve propisa za primjenu (§ 70 BauO) i pravilnika o ispitivanjima konstrukcije,
2. da li izdavanje građevinske dozvole ovisi o pristanku, savjetovanju ili davanju daljnje dozvole ili dozvole od drugog tijela,
3. koja druga tijela ili agencije trebaju biti uključeni i
4. koje stručnjake treba konzultirati.

Preliminarni pregled dokumenata je prvo formalno ispitivanje i provjera za dobivanje građevinske dozvole. Sveobuhvatno ispitivanje usklađenosti projekta s materijalnim pravom ne može se provesti u kratkom roku. Ako je građevinska prijava nepotpuna ili ako pokazuje druge značajne nedostatke, nadzorno tijelo zatražiti će, navodeći razloge, od investitora projekta da nadopuni nedostatke u razumnom roku. Ako se nedostaci ne otklone u roku, smatra se da je prijava povučena.

### **Uključivanje drugih tijela i agencija - Beteiligung andere Behörden und Dienststellen**

Odmah po završetku preliminarnog pregleda, nadzorni ured za zgrade mora proslijediti građevinsku prijavu i pripadajuću građevinsku dokumentaciju općini, s izuzetkom građevinskih dokaza, te zatražiti komentare od nadležnih tijela, korporacija,... Osim čistih građevinskih propisa, moraju se poštivati i druge relevantne zakonske odredbe, poput zakona o vodama, prometnog prava, zakona o trgovini, zakona o zaštiti spomenika ili zakona o zaštiti prirode i krajolika, što obično znači da je cijeli niz ureda i agencija uključen u proces. U nekim slučajevima, nadzorna tijela za zgrade također spominju postupke sudjelovanja kao "sudjelovanje specijaliziranih tijela" ili javnih tijela (sudjelovanje TöB -a). Nadzorni ured zgrada postavlja razuman rok za uključivanje drugih ureda i agencija. Rok ne može biti duži od dva mjeseca.



**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

**DANI ARHITEKATA**

**2021**

## ***PROVJERA GRAĐEVINSKIH DOKUMENATA KOJI MOGU BITI POTREBNI ZA DOBIVANJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE (ovisno o tipu projekta)***

### **Materijalno ispitivanje i prihvatljivosti projekta - Materielle Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens**

Prije ili istodobno s uključivanjem drugih tijela i agencija, provodi se istraga kako bi se utvrdilo je li građevinski projekt u traženom obliku zakonski dopušten prema zakonu o planiranju. Čim sve izjave budu dostupne, provodi se završno ispitivanje građevinskih propisa. Ako se tijekom ispitivanja materijala, npr. zbog mišljenja stručnih tijela, pokaže da su potrebni dodatni dokumenti za procjenu prihvatljivosti projekta, potrebno ih je zatražiti. Na primjer, može se pojaviti samo u okviru uključivanja nižeg tijela / ureda za zaštitu prirode jesu li potrebne kompenzacijske ili zamjenske mjere ili izjave o zaštiti vrsta. Na primjer, dostavljanje izvješća o zaštiti od buke ne može biti prepoznato unaprijed, već tek nakon što je uključeno niže tijelo za kontrolu emisija.

### **Dovršetak postupka odobrenja - Abschluss des Genehmigungsverfahrens**

Građevinska dozvola se izdaje ako projekt nije u suprotnosti s bilo kojim javnopravnim propisima. Građevinska dozvola izdaje se, ako je primjenjiva sa traženim zahtjevima, uvjetima i podacima; građevinski predlošci vraćaju se naručitelju u sklopu građevinske dozvole.

## Dovršetak postupka odobrenja - Abschluss des Genehmigungsverfahrens

Datum 15.11.2018

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unser Zeichen  
Mitte/Ost2/BA/2020/222

Datum:  
23.11.2020

Grundstück: **Berlin - Charlottenburg, Franklinstraße 26A**  
Vorhaben: **Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage**

**Baugenehmigung Nr. 2018 / 1801 gemäß § 64 BauO Bln**

Antragsdatum: 04.06.2018 Eingang: 04.06.2018 zuletzt vervollständigt: 18.09.2018

Anlagen:

- Lageplan
- Auszug aus der Flurkarte
- Baubeschreibung
- Betriebsbeschreibung
- Flächennachweis
- 2 Blatt Stellplatznachweis
- 14 Blatt Bauzeichnungen
- Außenanlagenplan
- Nebenbestimmungen anderer Behörden und Dienststellen:  
Umwelt- und Naturschutzamt

Für das Grundstück Franklinstr. 26A gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-15 (festgesetzt am 27.01.1961, GVBl. S. 209), geändert durch den Bebauungsplan VII-A (festgesetzt am 09.07.1971, GVBl. S. 1231). Da die Festsetzungen des Bebauungsplans VII-15 in Teilen obsolet geworden sind, ist das Vorhaben nach § 30 (3) BauGB i.V. mit § 34 BauGB zu beurteilen.

### B a u g e n e h m i g u n g

Der Antrag vom 05.05.2020

Antragsteller: Consus Stuttgart Wohnen an der Villa Berg UG, 40549 Düsseldorf

Bauvorhaben: Veränderte Ausführung des mit Entscheidung vom 21.05.2019 (Mitte/Ost2/BA/2018/487) genehmigten Neubaus von drei Mehrfamilienhäusern und einer zusammenhängenden Tiefgarage (45 Kfz-Stellplätze) und 3 oberirdischen Kfz-Stellplätzen hier: neuer Löschwasserbehälter, Änderung der Freiflächengestaltung, Änderungen in und an den Gebäuden, Reduzierung auf 43 Wohnungen

Baugrundstück: Sickstr. 145, 147 und 149, 70190 Stuttgart- Ost  
Flurstücksnummer 782/8

wird g e n e h m i g t.

**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

**DANI ARHITEKATA**

**2021**

## ***E-Dozvola, Digitalizacija***

Ovisno o saveznoj državi u kojoj se podnosi zahtjev za dobivanje građevinske dozvole, moguće je dokumente predati i u digitalnom obliku. **Generalno NE POSTOJI jedinstvena e platforma na razini države** za podnošenje zahtjeva za građevinsku dozvolu.

### **Primjer NRW**

Ministarstvo za unutarnje, lokalne poslove, izgradnju i ravnopravnost savezne države NRW u suradnji s Bauportalom NRW trenutno razvija „online asistenta“ za prijavu s kojim se prijave za zgrade mogu slati elektroničkim putem nadležnom tijelu za nadzor zgrada. Trenutno se priprema upit prema općinama kako bi se razjasnilo hoće li se i na koji način općinska nadzorna tijela za zgrade povezati s Bauportalom NRW. Nakon tehničke analize mogućnosti bit će aktiviran „online asistent“.

### **Vezivanje nižih nadzornih organa zgrade na bauportal.nrw**

Tehnički razvoj općina napreduje različitom brzinom. Nadzorna tijela za zgrade također su vrlo heterogena kada je u pitanju digitalizacija.

Bauportal.NRW stoga u početku nudi različite mogućnosti kako se niža nadzorna tijela zgrada mogu povezati s Bauportal.NRW.

Opcija 1: Nadzorno tijelo zgrade prima zahtjev i predloške zgrada elektroničkim putem.

Opcija 2: Nadzorno tijelo zgrade prihvaća zahtjev, ali ne i građevinsku dokumentaciju elektroničkim putem. Građevinski predlošci moraju se predati nadzornom tijelu za zgrade na papiru.

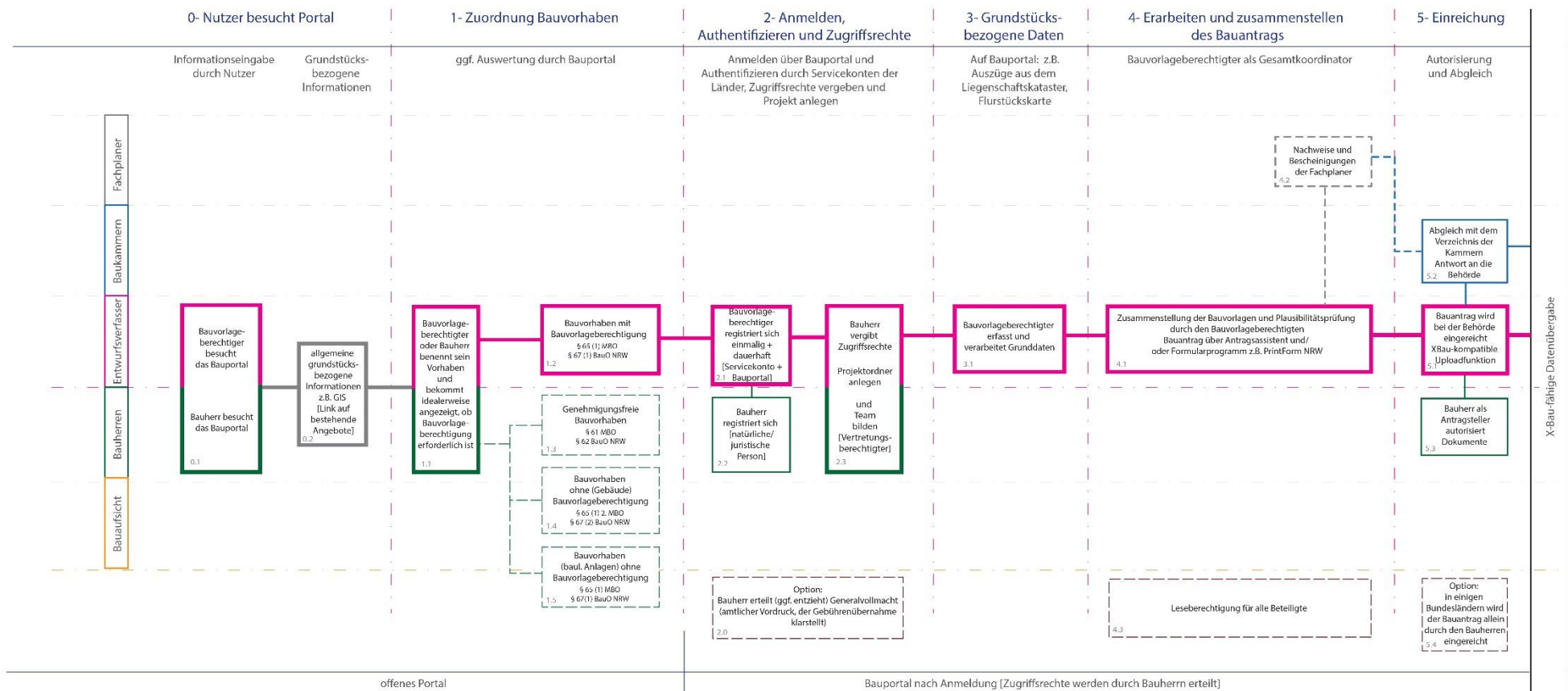
Opcija 3: Nadzorno tijelo za zgrade neće prihvatiti niti prijavu niti predloške zgrada, jer to za njih ili još nije moguće ili nude vlastiti postupak elektroničke prijave.

Cilj je da sva niža nadzorna tijela za zgrade u NRW dugoročno upravljaju portalom zgrada prema opciji 1.

# Prostor i gradnja – vrijeme za novi zakonodavni okvir

## E-Dozvola, Digitalizacija - ROADMAP

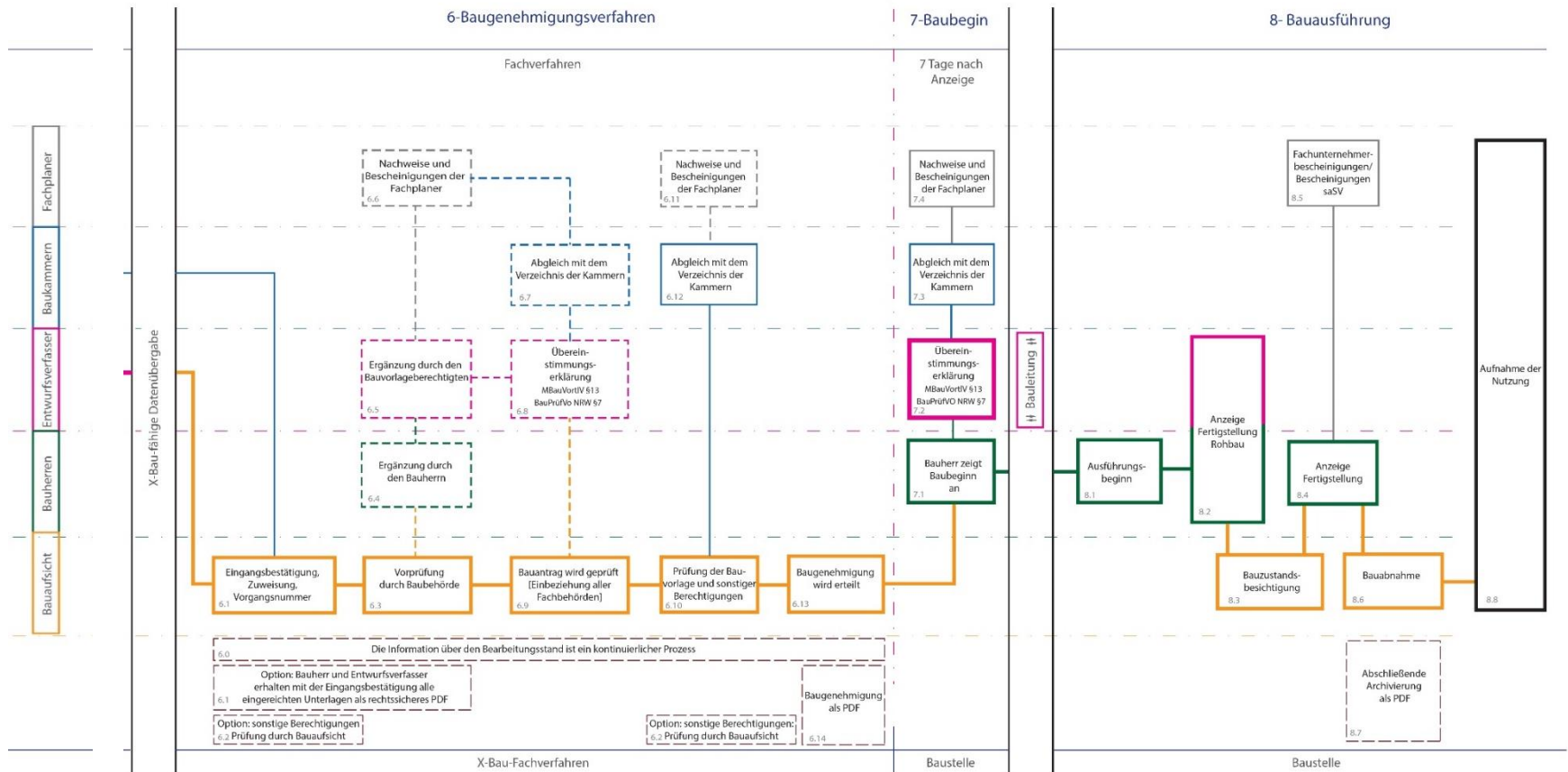
Digitaler Bauantrag - Referenzprozess aus Sicht des Entwurfsverfassers



# Prostor i gradnja – vrijeme za novi zakonodavni okvir

## E-Dozvola, Digitalizacija - ROADMAP

Stand: 2021-02-19, AKNRW



**Prostor i gradnja – vrijeme za  
novi zakonodavni okvir**

DANI ARHITEKATA

2021

## ***Troškovi građevinske dozvole***

Uz građevinsku dozvolu bit će dodijeljanja i obavijest o naknadama / troškovima za obradu.

Troškovi građevinske dozvole su različita ovisno o općini i tipu građevinskog projekta.

Troškovi naknade za građevinsku dozvolu za obiteljsku kuću između 100 - 150m<sup>2</sup> stambenog prostora se kreću 400 - 800 €. U izračunu financiranja izgradnje pretpostavlja se da su troškovi građevinske dozvole oko 0,2% iznosa zgrade.

Ukoliko se prethodno traži savjet građevinskih vlasti za ishodenje dozvole, mogu te usluge rezultirati dodatnim naknadama.

Troškovi građevinske dozvole proizlaze iz:

- Proračuna naknada općine
- Proračuna naknada građevinskog tijela
- Proračuna volumena zgrade
- Potrebe za dobivanjem eventualnih daljnjih dozvola zatehničke sustave (dizalice topline itd.)
- Vrijednost troškova izgradnje zgrade / Rohbau...