



Občina Škofja Loka

ODDELEK ZA OKOLJE IN PROSTOR

Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka, T: 04 51 12 300

E: obcina@skofjaloka.si, www.skofjaloka.si

Številka: /

Datum: 16. 8. 2022

Manjša rekonstrukcija – zbirka zakonodajnih določil

Spoštovani,

Občina Škofja Loka vsem bodočim investitorjem in projektantom sporoča, da je z uveljavitvijo nove gradbene in prostorske zakonodaje prišel v uporabo tudi nov termin **manjše rekonstrukcije**, za katerega mora investitor za določene posege, ki so navedeni v spodnji preglednici, pridobiti tudi **soglasje Občine** glede skladnosti z izvedbenimi prostorskimi akti.

Preglednica 1: Vrsta del, ki veljajo za manjšo rekonstrukcijo objekta s pregledom potrebnih mnenj oziroma soglasij

Tč.	Vrsta del	Mnenje / soglasje
1	Statične ojačitve posameznega ali več posameznih konstrukcijskih elementov.	Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva
2	Zamenjava istovrstnih posameznih konstrukcijskih elementov, v katero spada na primer zamenjava ostrešja ali delov medetažne konstrukcije.	
3	Zamenjava elementov javnega vodovoda in javne kanalizacije.	
4	Dolbenje utorov in niš v nosilno konstrukcijo.	
5	Izvedba odprt in večjih konstrukcijskih prebojev ter povečanje obstoječih odprt in v objektu, ki ne presegajo ene tretjine površine posameznega konstrukcijskega elementa in niso širši od 2 m.	
6	Povečanje obstoječih prebojev fasade stavbe do 2 m, pri čemer velikost povečanja odprtine ne sme presegati ene tretjine površine fasade.	
7	Novi preboji fasade stavbe, če je ravnina fasade, na kateri se izvajajo preboji, od meje zemljišča drugega lastnika oddaljena več kot 2 m, pri čemer velikost novih prebojev ne presega ene tretjine površine fasade in noben preboj ni širši od 2 m.	

8	Vgradnja dvigala v notranjosti objekta, s katerim se posega v nosilno konstrukcijo.	Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva in soglasje občine
9	Manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter pomeni izvedbo posameznih konstrukcijskih elementov na objektu (npr. izvedba frčade, vsaj z dveh strani odprt nadstrešek na obstoječi pohodni strehi, dvig obodnega zidu pod poševno streho za višino horizontalne vezi za največ 0,3 m).	
10	Prizidava nakladalnih ramp in klančin.	
11	Izvedba nepohodnega konzolnega nadstreška površine do 6 m ² .	Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva in področja arhitekture ter soglasje občine
12	Prizidava zunanjega odprtega stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž in je zunanji rob stopnišča ali dvigala oddaljen od sosednjega objekta drugega lastnika več kot 4 m.	

Vlogo za izdajo soglasja je potrebno nasloviti na naslov Občine Škofja Loka, Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka. Pri oddaji vloge naj se posamezen investitor oziroma njegov pooblaščenec ravna po navodilih, ki so bodo podani na spletni strani Občine.

Podajamo zbirko zakonodajnih določil, ki veljajo za to področje, pri čemer opozarjamo, da mora investitor oz. projektant upoštevati kumulativno zakonskih določil in ne zgolj določbe nove gradbene zakonodaje oz. novelirane Uredbe o razvrščanju objektov.

Seznam zakonskih podlag in njihovih določil v povezavi z manjšo rekonstrukcijo:

- a. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3)
- b. Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 199/21 – GZ-1)
- c. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22)
- d. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1)
- e. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 2/14, 3/14, 46/15 – avt.razl., Uradno glasilo slovenskih občin, št. 48/18, 52/18 – OPN).

Določila posamezne zakonske podlage:

a. ZUreP-3

V svojem petem odstavku 21. člena med drugim tudi določa, da so na obstoječih objektih, ne glede na prostorske izvedbene akte, vedno dovoljeni:

- vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta;
- rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta.

Ne glede na prejšnji odstavek se pri izvajanju posegov iz prejšnjega odstavka upoštevajo določbe prostorskih izvedbenih aktov glede oblikovanja objektov in morebitne zahteve glede pridobitve mnenja ali soglasja s področja varstva kulturne dediščine.

282. člen ZUreP-3 določa, da se posegi v prostor izvajajo tako, da so skladni:

- z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora;
- s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona;
- s prostorskimi izvedbenimi akti in
- s sorodnimi predpisi.

283. člen ZUreP-3 določa, da za izvedbo gradbenega posega, za katerega gradbeno dovoljenje v skladu s predpisi, ki urejajo graditev, ni potrebno, ali izvedbo negradbenega posega lahko investitor pri občini pridobi pogoje za njegovo izvedbo. Pogoji za izvedbo veljajo tri mesece od dneva izdaje.

Inšpekcijski nadzor nad negradbenimi posegi v prostor:

285. člen ZUreP-3 med drugim določa, da je občinska inšpekcija pristojna za inšpekcijski nadzor nad:

- skladnostjo izvajanja vseh negradbenih posegov v prostor z neposredno uporabnimi temeljnimi pravili urejanja prostora v skladu s tem zakonom, s podrobnejšimi pravili urejanja prostora iz drugega odstavka 15. člena tega zakona in z občinskim prostorskim izvedbenim aktom;
- priglasitvijo nameravane izvedbe posega v prostor, kadar je ta predpisana, in izvajanjem posegov v prostor v skladu z njo;
- delom občinskega urbanista v skladu s šestim, sedmim in osmim odstavkom 46. člena tega zakona;
- priklopom objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti komunalnega prispevka in priklopom začasnih objektov na posamezno vrsto komunalne opreme brez poravnanih obveznosti prispevka začasne objekte.

b. GZ-1

V 5. točki prvega odstavka 3. člena GZ-1 določa, da je gradnja izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti. V 14. točki tretjega odstavka določa, da med **manjšo rekonstrukcijo sodijo dela**, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, **so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov**, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, zamenjava elementov javnega vodovoda, javne kanalizacije, večji preboji konstrukcije, vgradnja dvigal v notranjosti objekta in manjše povečanje prostornine, ki ne poveča bruto tlorisne površine objekta, ter prizidava zunanjsa stopnišča ali dvigala, ki ne povezuje več kot treh etaž.

7. člen GZ-1 določa pogoje za izvedbo manjše rekonstrukcije, pri čemer se manjša rekonstrukcija se izvaja na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva, prizidavo zunanjsa stopnišča ali dvigala pa tudi na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega arhitekta, s katerim se predvidi rešitev, ki gradbenotehnične lastnosti objekta izboljša ali vsaj ne poslabšuje. Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi. Za manjše rekonstrukcije, ki pomenijo manjše povečanje prostornine ali prizidave zunanjsa stopnišča ali dvigala, je treba poleg mnenja in potrdila iz prejšnjega odstavka pridobiti tudi soglasje občine glede skladnosti s prostorskim aktom. Podrobnejšo vsebino in obliko mnenja in potrdila iz prvega odstavka tega člena predpiše minister.

94. člen GZ-1 določa inšpekcijske ukrepe v zvezi z manjšimi rekonstrukcijami in vzdrževanjem objekta in sicer v primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju s prostorskim izvedbenim aktom občine, občinski inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca. V primeru vzdrževanja objekta ali manjše rekonstrukcije, ki se izvaja ali je izvedena v nasprotju z gradbenimi ali drugimi predpisi, gradbeni ali drugi inšpektor odredi, da se gradnja takoj ustavi in naloži odpravo ugotovljenih nepravilnosti v določenem roku na stroške inšpekcijskega zavezanca.

c. Uredba o razvrščanju objektov

V skladu z 12. členom uredbe je opredeljuje, da manjša rekonstrukcija opredeljuje dela, ki ne smejo ogrozati ali poslabšati gradbenotehničnih lastnosti objekta in so navedena v Prilogi 2, ki je sestavni del te uredbe. Manjša rekonstrukcija na ovoju objekta se izvaja tako, da se s posegi bistveno ne odstopa od prvotne zasnove objekta. Priloga 2 k Uredbi je prikazana v Preglednici 1, na začetku tega pojasnila.

d. Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1)

Nov pravilnik še ni stopil v veljavo, zato se smiselno uporabljajo določila trenutno veljavnega pravilnik. O uveljavitvi novega Pravilnika bo Občina objavila posebno novico.

S spoštovanjem.

Pripravila:
Jasna Medved, u.d.i.k.a.
občinska urbanistka