

COMUNE DI SAN DORLIGO DELLA VALLE

OBČINA DOLINA

REGOLAMENTO EDILIZIO

GRADBENI PRAVILNIK

*Si attesta che il presente atto è conforme alla deliberazione consiliare n°44/c dd.28.2.1989 e della medesima forma parte integrante e sostanziale. -  
V skladu s sklepom št.44/c iz dne 28.2.1989, kot sestavni del tega dokumenta.*

Timbro/žig: DIREZIONE REGIONALE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
DEŽELNI URAD ZA OZEMELJSKO NAČRTOVANJE

timbro/žig: *illeggibile*  
*nečitljivo*

Il presente elaborato fa parte del/Akt spada v:  
D.P.G.R. n. 074 / Pres. Del 14.2.1990  
P.T. n. 28

L'ASSESSORE/ODBORNIK  
F.to CARBONE

timbro/žig: *illeggibile*  
*nečitljivo*

timbro/žig: COMUNE DI SAN DORLIGO DELLA VALLE – Trieste  
OBČINA DOLINA - TRST  
*firma/podpis*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
OVERJENA KOPIJA  
(geom. Vincenzo Maddaluna)

*firma/podpis*

febbraio 1989  
februar 1989

prof.ing./inž. Roberto COSTA  
arch./arh. Dusana Valencich

f.to/podp.: prof. R.COSTA

f.to/podp.: *illeggibile*  
*nečitljivo*

## INDICE - KAZALO

1. POGlavJE – SPLOŠNE DOLOČBE	1
1. DEL – VSEBINA IN OMEJITVE PRAVILNIKA	2
Člen 1 Vsebina pravilnika	2
Člen 2 Področja, ki jih Pravilnik ureja in sklicevanje na druge določbe	2
2. DEL – VRSTE POSEGOV	2
Člen 3 Kategorije posegov	2
Člen 4 Gradbeni posegi	2
Člen 4.1 Novogradnje	3
Člen 4.2 Razširitveni posegi	3
Člen 4.3 Nadzidave	3
Člen 4.4 Rušenje	4
Člen 4.5 Rekonstrukcija	4
Člen 4.6 Redno vzdrževanje	4
Člen 4.7 Izredno vzdrževanje	5
Člen 4.8 Restavriranje in ohranitvena sanacija	6
Člen 4.9 Gradbena obnova	7
Člen 4.10 Sprememba namembnosti	8
Člen 4.11 Spremembe med gradnjo in projektne variante	9
Člen 4.12 Zunanja oprema	9
Člen 5 Zunanji ureditveni posegi	9
Člen 5.1 Urejanje zunanjih delov zgradb in zidov	9
Člen 5.2 Urbano opremljanje	10
Člen 5.3 Začasni objekti	10
Člen 5.4 Urejanje odkritih površin	11
Člen 5.5 Zasedanje površine	11
Člen 6 Spremembe ali obnovitvena dela na ozemlju	11
Člen 6.1 Izdelava stanovanjskih kompleksov	12
Člen 6.2 Izvajanje urbanističnih gradbenih del	12

Člen 6.3	Sprememba tal ter spreminjanje okolja in prostora	13
	3. DEL – IZVEDBENI INSTRUMENTI	13
Člen 7	Izvajanje S.O.R.N.	13
Člen 8	Opredelitev neposrednih izvedbenih instrumentov	13
Člen 9	Neposredni izvedbeni instrumenti	14
	4. DEL – POSEGI, KI SO PREDMET PREVENTIVNEGA IZVEDBENEGA INSTRUMENTA	14
Člen 10	Obvezna uporaba preventivnega instrumenta v skladu s S.O.R.N.	14
Člen 11	Kategorije posegov vključenih v tem Pravilniku, ki so predmet preventivnega instrumenta	14
	5. DEL – POSEGI, KI SO PREDMET NEPOSREDNEGA INSTRUMENTA	15
Člen 12	Posegi, za katere je potrebno dovoljenje	15
Člen 12.1	Gradbeni posegi, za katere je potrebno dovoljenje	16
Člen 12.2	Preobrazba ali spreminjanje teritorija na podlagi dovoljenja	18
Člen 13	Posegi, za katere sta potrebni konvencija ali enostranski zahtevni akt	18
Člen 14	Odobreni posegi	19
Člen 14.1	Avtorizacija za gradbene posege	19
Člen 14.2	Avtorizacija za zunanja ureditvena dela	21
Člen 15	Prijava posegov	21
	6. DEL – POSEGI, KI NE ZAHTEVAJO OBČINSKEGA POSTOPKA IN OBČINSKI POSEGI ALI POSEGI NA DRŽAVNEM OZEMLJU	23
Člen 16	Posegi brez dovoljenja, avtorizacije ali prijave	23
Člen 17	Občinski posegi	23
Člen 18	Posegi na državnem ozemlju	24
	2. POGLAVJE – GRADBENA KOMISIJA	25

	1. DEL – NALOGE IN ČASOVNA DOBA GRADBENE KOMISIJE	26
Člen 19	Naloge Gradbene komisije	26
Člen 20	Sestava Gradbene komisije	27
Člen 21	Trajanje mandata	27
Člen 22	Razrešitev izvoljenih članov	27
	2. DEL – DELOVANJE GRADBENE KOMISIJE	28
Člen 23	Rednost in veljavnost srečanj	28
Člen 24	Tajnik Komisije	28
Člen 25	Zapisnik	28
Člen 26	Merila za analizo projektov in pristojnosti Komisije	28
Člen 27	Veljavnost mnenja Komisije	29
Člen 28	Neskladnosti	29
Člen 29	Možnosti vključevanja v Komisijo	29
	3. POGLAVJE – POSTOPKI PRI IZVEDBENEM PREVENTIVNEM INSTRUMENTU	30
	1. DEL– PREDHODNO RAZLIKOVANJE IZVEDBENIH URBANISTIČNIH NAČRTOV NA JAVNO POBUDO IN IZVEDBENIH URBANISTIČNIH NAČRTOV NA ZASEBNO POBUDO	31
Člen 30	Izvedbeni urbanistični načrti na javno pobudo	31
Člen 31	Izvedbeni urbanistični načrti na zasebno pobudo	31
Člen 32	Izvedbeni urbanistični načrti na javno in zasebno pobudo	31
	2. DEL – SPLOŠNI POSTOPKI, VSEBINE IN URADNE LASTNOSTI IZVEDBENIH URBANISTIČNIH NAČRTOV	32
Člen 33	Postopki in vsebina projekta	32
Člen 34	Načrtovalci izvedbenih urbanističnih načrtov	32
Člen 35	Značilnosti projekta	32

3. DEL – POSTOPKI PRI URBANISTIČNIH NAČRTIH NA ZASEBNO POBUDO	33	
Člen 36	Vsebina prošnje za dovoljenje, oziroma, občinsko dovoljenje pri izvedbenih urbanističnih projektih na zasebno pobudo	33
Člen 37	Gradivo in dokumenti projekta v primeru izvedbenega urbanističnega načrta na zasebno pobudo	33
Člen 37.1	Gradivo projekta in dokumentacija pri parcelaciji na osnovi konvencije	34
Člen 37.2	Gradivo projekta in dokumentacija za obnovitveni načrt, po zakonu 457/78	36
Člen 38	Izdaja dovoljenja za Parcelacijski načrt na podlagi konvencije in odobritev Obnovitvenega načrta.	37
4. POGlavJE – POSTOPKI NEPOSREDNEGA IZVEDBENEGA INSTRUMENTA	39	
1. DEL – PROŠNJE ZA DOVOLJENJE ALI ZA AVTORIZACIJO IN PRIJAVE	40	
Člen 39	Vsebina prošnje za dovoljenje ali za avtorizacijo	40
Člen 40	Splošne lastnosti priloženega gradiva in dokumentov ob prošnji za dovoljenje ali za avtorizacijo	41
Člen 41	Značilnosti in vsebina prijave	42
Člen 42	Gradbeni posegi, za katere se delno zahteva avtorizacijo, delno pa prijavo	42
Člen 43	Načrtovalec in izvajalec projekta	42
2. DEL – PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA POSEGOV, ZA KATERE MORA BITI IZDANO DOVOLJENJE ALI AVTORIZACIJA	43	
Člen 44	Načrti za gradbene posege, kot so: novogradnja; širjenje; nadgradnja; obnova; gradbena prenova in delna premestitev obstoječih volumnov; povečanje prostornine ali planimetrične površine in sprememba gabarita.	43
Člen 45	Projekti za rušilne posege	47
Člen 46	Projekti za posege, kot so: izredno vzdrževanje, restavriranje in ohranitvena sanacija; gradbena obnova brez delnih premikov zunanjih obsegov; sprememba namembnosti;	

	varianete, ki ne predvidevajo povečanja prostornine ali planimetrične površine ali spremembe gabarita; zunanja dodelava.	48
Člen 47	Urbanistični posegi – ceste	49
Člen 48	Projekti urbanističnih del na omrežjih	50
Člen 49	Projekti za urbanistična dela: urejanje parkirnih območji in opremljenih zelenic; zunanja športna oprema	51
Člen 50	Projekti za spremembo tal ter spremembo okolja in pokrajine; to so: izkopavanje in trajen nasip materiala; izdelava, širjenje, nadgradnja ali sprememba podpornih zidov.	52
Člen 51	Projekti za spremembo tal ter spremembo okolja in krajine, to so: odpiranje, širjenje, preoblikovanje kamnolomov in rudnikov; odpiranje in širjenje odlagališč; spremembe gozdnih površin.	53
Člen 52	Projekti za ureditvene posege na prostem, za katere je potrebna odobritev	54
	<b>3. DEL – VPIS IN PREISKAVA PROŠENJ ZA DOVOLJENJE IN AVTORIZACIJO</b>	<b>55</b>
Člen 53	Vpis prošnje za dovoljenje in avtorizacijo	55
Člen 54	Preiskava Občinskega tehničnega urada in prošnja za izpolnitev postopka	55
Člen 55	Mnenja drugih občinskih uradov in javnih ustanov	55
Člen 56	Mnenje Gradbene komisije in dodatna preiskava	56
Člen 57	Dodatno gradivo, ki ni predloženo v ustreznem roku	56
	<b>4. DEL – IZDAJA DOVOLJENJA ALI AVTORIZACIJE</b>	<b>56</b>
Člen 58	Določba Župana o prošnji za dovoljenje ali avtorizacijo ter predlog za nadomestni ukrep	56
Člen 59	Pogoji za izdajo in vsebine dovoljenja ali avtorizacije	57
Člen 60	Postopki pri javnem obveščanju o dovoljenjih in odobritvah ter pravica do pritožbe zoper izdaje.	58
Člen 61	Dovoljenje in avtorizacija ter odgovornosti	58
Člen 62	Prenos dovoljenja ali avtorizacije	58
Člen 63	Veljavnost ter razveljavitev dovoljenja in avtorizacije	59
Člen 64	Spremembe med gradnjo in projektne variante	59

5. POGLAVJE– IZVAJANJE IN NADZOR POSEGOV, ZA KATERE VELJA NEPOSREDNI INSTRUMENT		60
1. DEL – SKLADNOSTI POSAMEZNIH DELOVNIH FAZ		61
Člen 65	Določanje tlorisnih in višinskih značilnosti ter povezave z omrežji	61
Člen 66	Začetek gradnje	61
Člen 67	Vmesne faze gradnje	61
Člen 68	Zaključek gradnje	62
2. DEL – POSEBNE OBVEZNOSTI PRI IZVAJANJU POSEGA		62
Člen 69	Vzorci za zunanje obdelave	62
Člen 70	Prekinitev gradnje	63
3. DEL – POTRDILO O USTREZNOSTI ZA BIVANJE IN/ALI O USTREZNI OPREMLJENOSTI		63
Člen 71	Obvezno potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali o ustrezni opremljenosti	63
Člen 72	Prošnja za potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti	63
Člen 73	Izdaja potrdila o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti	64
4. DEL – UREDITEV GRADBIŠČA – DOLOČBE		65
Člen 74	Specifične norme	65
Člen 75	Gradbiščna tabla	65
Člen 76	Dokumenti na gradbišču	66
Člen 77	Prepoved oviranja na javni površini	66
Člen 78	Čiščenje bližnjih javnih površin in prenos odpadnega materiala	66
6. POGLAVJE – DEFINICIJE URBANISTIČNIH IN/ALI GRADBENIH MERIL TER		

PARAMETROV		68
1. DEL – DEFINICIJA IN POSTOPKI ZA MERJENJE URBANISTIČNIH		
INDEKSOV, KI SE NANAŠAJO NA PREVENTIVNE IZVEDBENE		
INSTRUMENTE		
		69
Člen 79	Površina območja	69
Člen 80	Zemljiška površina izvedbenega urbanističnega načrta	69
Člen 81	Površina namenjena urbanističnim posegom	69
Člen 82	Indeks o zazidljivosti ozemlja	70
Člen 83	Indeks o zazidljivosti zemljišča izvedbenega urbanističnega načrta	70
Člen 84	Gostota naseljenosti	70
Člen 85	Zemljiška gostota naseljenosti	70
Člen 86	Razmerje na območjih izvedbenega urbanističnega načrta	70
2. DEL – DEFINICIJA IN POSTOPKI ZA MERJENJE URBANISTIČNIH		
INDEKSOV - NEPOSREDNI IZVEDBENI INSTRUMENT		
		70
Člen 87	Površina zemljiške parcele	70
Člen 88	Indeks zazidljivosti parcele	71
Člen 89	Pokrite površine na parceli	71
Člen 90	Prostornina zgradb in celotna prostornina parcele	71
Člen 91	Pokrita površina zgradb in pokrita površina celotne parcele	71
Člen 92	Razdalja med objekti in cesto	72
Člen 93	Razdalja med objekti in vodnimi tokovi	72
Člen 94	Razdalja med objekti in mejami	72
Člen 95	Razdalja med objekti	73
Člen 96	Razdalja med stenami, na katerih se nahajajo okna ter mejami in stenami drugih stavb	73
Člen 97	Višina objektov	73
Člen 98	Število nadstropij	74
3. DEL – POSEBNI PREDPISI NEKATERIH URBANISTIČNIH INDEKSOV		
		74



Člen 99	Določanje pripadajočih območji za gradnjo pozidanih prostorov ali pokritih površin	74
Člen 100	Izračun zazidane prostornine ali pokritih površin na zemljiščih, ki spadajo na različna območja S.R.N.	74
Člen 101	Razdalja med zgradbami in mejami – posebni predpisi	75

## 7. POGLAVJE– PREDPISI ZA VKLJUČEVANJE POSEGOV V OKOLJE IN NORME ZA SPLOŠNO SPODOBNOST 76

### 1. DEL – SPLOŠNI PREDPISI ZA UREJEVANJE GRADBENIH POSEGOV NA OBČINSKEM OZEMLJU 77

Člen 102	Splošni pogoji	77
Člen 103	Merila o izpolnjevanju pogojev	77

### 2. DEL – PREDPISI, KI DOLOČAJO LASTNOSTI OBJEKTOV IN GRADBENIH POSEGOV NA STANOVANJSKEM OBMOČJU – HOMOGENA OBMOČJA A,B,C – IZ S.O.R.N. 77

Člen 104	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na stanovanjskem območju	77
Člen 104.1	Homogeno območje A	78
Člen 104.2	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju B	78
Člen 104.3	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju C	78
Člen 105	Arhitektonski elementi in zunanje obdelave stavb na stanovanjskem območju	79
Člen 105.1	Strehe	79
Člen 105.2	Fasadni omet, pleskanje in obloga	79
Člen 105.3	Kamniti elementi fasade	79
Člen 105.4	Vrata in okna, polkna, roleji in žaluzije	79
Člen 105.5	Kovinski izdelki	80
Člen 106	Namembnosti, ki so skladne s stanovanjsko funkcijo na homogenih območjih A, B in C iz S.O.R.N.	80

### 3. DEL – PREDPISI, KI DOLOČAJO POGOJE ZA GRADNJO NA OBMOČJIH

	ZA INDUSTRIJSKO IN OBRTNO DEJAVNOST – HOMOGENO OBMOČJE D – IZ S.O.R.N.	81
Člen 107	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju D iz S.O.R.N.	81
Člen 107.1	Prostori v obratih, ki so namenjeni proizvodnji	81
Člen 107.2	Jedilnice in sprejemni prostori	82
Člen 108	Arhitektonski elementi in zunanje dodelave stavb na homogenem območju D iz S.O.R.N.	82
Člen 109	Skladne namembnosti s proizvodno funkcijo na homogenem območju D	82
	4. DEL – PREDPISI ZA GRADNJO NA OBMOČJIH, KI SO NAMENJENA KMETIJSTVU TER NA GOZDNIH IN ŽIVINOREJSKIH OBMOČJIH – HOMOGENO OBMOČJE E – IZ S.O.R.N.	83
Člen 110	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju E iz S.O.R.N.	83
Člen 111	Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju E	83
Člen 112	Skladnost s proizvodnim namenom homogenega območja E	83
	5. DEL – NORME, KI UREJUJEJO LASTNOSTI GRADNJE NA OBMOČJIH TURISTIČNEGA INTERESA - HOMOGENO OBMOČJE G – IZ S.O.R.N.	84
Člen 113	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju G iz S.R.N.	84
Člen 114	Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju G	84
Člen 115	Skladnosti s turističnim namenom homogenega območja G	84
	6. DEL - GRADNJA NA OBMOČJIH ZA STORITVE IN JAVNE NAPRAVE IZ S.O.R.N.	84
Člen 116	Tlorisna in prostorska tipologija objektov na območjih za storitve in javne naprave	84

Člen 117	Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na območjih za storitve in javne naprave	85
Člen 118	Skladne namembnosti z javno funkcijo območji za storitve in javne naprave	85
	<b>7. DEL – ZUNANJA UREDITVENA DELA</b>	<b>85</b>
Člen 119	Splošne zahteve	85
Člen 120	Zunanja ureditvena dela na gradbenih objektih in zidovih	85
Člen 120.1	Postavitvev, sprememba ali odprava grbov, tabel, plošč, spominskih plošč in okrasov	86
Člen 120.2	Postavitveni posegi, spremembe in odprava izložb, tabel ali svetlobnih tabel, luči, panojev in drugih oglaševalnih znakov	86
Člen 120.3	Postavitvev tend nad javno površino ali na površini, ki je dostopna za javnost	86
Člen 121	Predpisi za urbano opremljanje	87
Člen 122	Začasna dela z avtorizacijo	87
Člen 123	Urejanje odkritih površin	87
Člen 123.1	Gradnja, povečanje, nadzidava ali sprememba zidnih ograj, zunanjih vrat in drugih ograd	87
Člen 123.2	Postavitvev ali sprememba dostopov za pešce in prepovedi parkiranja na cestah in trgih	88
Člen 123.3	Spremembe naravnih tal - člen 5.4, črka c)	88
Člen 123.4	Sečnja visokodebelnih dreves	88
Člen 124	Zasedba površine	89
	<b>8. DEL – PREOBLIKOVANJE IN SPREMINJANJE OZEMLJA</b>	<b>89</b>
Člen 125	Izdelava stanovanjskih kompleksov	89
Člen 126	Izdelava urbanističnih objektov	90
Člen 127	Spremembe tal ter okolja in krajine	90
Člen 127.1	Trajno izkopavanje in odlaganje zemlje	90
Člen 127.2	Podporni zidovi - gradnja, širitev in spremembe	90
Člen 127.3	Odpiranje, širjenje ter preoblikovanje rudnikov in kamnolomov	90
Člen 127.4	Odpiranje in širjenje odlagališč	91
Člen 127.5	Posegi na gozdnatih območjih	91

	9. DEL – DOLOČILA ZA ZAŠČITO SPLOŠNE PODOBE OZEMLJA	91
Člen 128	Varnost in spodobnost objektov	91
Člen 129	Varnost in spodobnost odkritih površin	91
Člen 130	Elementi, ki kazijo estetiko in niso v skladu z okoljem in krajino	92
Člen 131	Table, hišne številke in stenske naprave za javne storitve	92
	10. DEL – POSEBNE OMEJITVE: ARHITEKTURNA, ARHEOLOŠKA, KRAJINSKA, IDEOLOŠKA, OKOLJSKA IN NARAVNE DEDIŠČINE	92
Člen 132	Arhitekturna in arheološka dediščina	92
Člen 133	Krajina	93
Člen 134	Hidrogeološko stanje	93
Člen 135	Okolje in krajina	93
	8. POGlavJE– SANITARNO HIGIENSKI POGOJI IN GRADBENI PREDPISI	94
	1. DEL – SPLOŠNI HIGIENSKO GRADBENI PREDPISI IN PRAVILA ZA DOBRO GRADNJO	95
Člen 136	Zdrava območja in objekti	95
Člen 137	Stabilnost objektov	95
Člen 138	Izolacija objektov	95
Člen 139	Termična izolacija	95
Člen 140	Odtok odpadne vode	96
Člen 141	Strešni žlebovi in cevi	96
Člen 142	Električna napeljava	96
Člen 143	Požarna zaščita	96
Člen 144	Odstranjevanje dima in plinov	96
Člen 145	Trdi odpadki	97
	2. DEL – POSEBNE NAPRAVE	97

Člen 146	Naprave za umetno ventilacijo	97
Člen 147	Klimatske naprave	97
	3. DEL – ZGRADBE IN NAPRAVE - POSEBNE NAMEMBNOSTI	97
Člen 148	Odprava arhitektonskih ovir	97
Člen 149	Objekti - namembnosti s posebnimi predpisi	98
Člen 150	Objekti in naprave za predelavo škodljivih snovi	98
9. POGLAVJE– ZDRAVSTENO HIGIENSKE LASTNOSTI OBJEKTOV USTREZNIH ZA BIVANJE IN USTREZNO OPREMLJENIH		99
	1. DEL – MINIMALNI POGOJI ZA POSAMEZNE OBJEKTE USTREZNE ZA BIVANJE ALI USTREZNO OPREMLJENE	100
Člen 151	Definicija ustreznosti za bivanje ali ustrezne opremljenosti	100
Člen 152	Minimalni pogoji za stanovanjske objekte	100
Člen 153	Enosobni stanovanjski objekti	100
	2. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI V BIVALNIH PROSTORIH IN POMOŽNIH PROSTORIH STANOVANJ, POSLOVNIH PROSTOROV IN HOTELOV	101
Člen 154	Razlika med bivalnimi in pomožnimi prostori	101
Člen 155	Stanovanjski prostori v pritličju	101
Člen 156	Minimalna višina stanovanjskih prostorov	102
Člen 156.1	Višinska kompenzacija v stanovanjskem prostoru	102
Člen 156.2	Posebni predpisi - minimalne višine stanovanjskih prostorov na homogenem območju A	102
Člen 157	Minimalna površina bivalnih prostorov	103
Člen 157.1	Minimalna površina bivalnih prostorov v stanovanjskih objektih	103
Člen 157.2	Minimalna površina bivalnih poslovnih prostorov	104
Člen 157.3	Minimalna površina prostorov v namestitvenih turističnih objektih	104
Člen 158	Minimalne okenske površine za razsvetljavo in ventilacijo bivalnih prostorov	105

Člen 159	Zdravstveno higienski pogoji za izdelavo kuhinje in kuhinjskih kotov v stanovanjskih objektih	105
Člen 160	Minimalna višina pomožnih prostorov	106
Člen 161	Higienske naprave v stanovanjih	106
Člen 162	Higienske naprave v poslovnih prostorih	107
Člen 163	Higienske naprave v nastanitvenih turističnih objektih	107
Člen 164	Hodniki in veže	107
Člen 165	Stopnišča	108
	<b>3. DEL – GRADBENO HIGIENSKI POGOJI - KLETI IN POLKLETI</b>	<b>108</b>
Člen 166	Kleti	108
Člen 167	Polkletni prostori	108
	<b>4. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI OBJEKTOV PRIMERNIH ZA BIVANJE IN USTREZNO OPREMLJENIH: TRGOVINE, JAVNI OBRATI, OBRTNIŠKE DELAVNICE IN PROSTORI ZA SKUPNO RABO</b>	<b>109</b>
Člen 168	Prostori primerni za bivanje in ustrezno opremljeni	109
Člen 169	Pomožni prostori	109
	<b>5. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI ZA INDUSTRIJSKE IN OBRTNIŠKE OBRATE NA HOMOGENEM OBMOČJU D</b>	<b>110</b>
Člen 170	Slačilnice	110
Člen 171	Higienske naprave	110
Člen 172	Menza in pomožni prostori	110
	<b>6. DEL – GRADBENO HIGIENSKI POGOJI ZA SPECIFIČNE NAPRAVE ZA KMETIJSKO RABO IN ŽIVINOREJO NA HOMOGENEM OBMOČJU E</b>	<b>111</b>
Člen 173	Nastanitveni objekti za živali	111
Člen 174	Gnojna jama	111

10. POGLAVJE – KONČNE DOLOČBE		112
1. DEL – PRAVILA ZA IZVAJANJE NADZORA URBANISTIČNO-GRADBENIH DEJAVNOSTI IN PREPREČEVANJE ZLORABE		113
Člen 175	Nadzor urbanistično-gradbene dejavnosti	113
Člen 176	Zlorabe	113
Člen 177	Prekinitev del	113
2. DEL – UVEDBA GRADBENEGA PRAVILNIKA		114
Člen 178	Uvedba gradbenega pravilnika	114
Člen 179	Ukinjeni predpisi	114
Člen 180	Neskladnosti med določili	114

## 1. POGLAVJE – SPLOŠNE DOLOČBE



## 1. DEL – VSEBINA IN OMEJITVE PRAVILNIKA

### Člen 1 Vsebina Pravilnika

Pravilnik določa pravila, ki urejujejo vse gradbene in urbanistične spremembe, tudi začasne, na občinskem ozemlju ter urbanistična dela in urbano opremljanje.

### Člen 2 Področja, ki jih Pravilnik ureja in sklicevanje na druge določbe

Gradbeni Pravilnik dopolnjuje Civilni Zakonik, S.P.N., državne in deželne zakone ter ostale veljavne pravilnike in določbe na tem področju, na katere se moramo sklicevati za vse primere, ki jih ta Pravilnik neposredno ne ureja.

## 2. DEL – VRSTE POSEGOV

### Člen 3 Kategorije posegov

V tem Pravilniku so glavne kategorije posegov:

- a) gradbeni posegi;
- b) zunanja ureditvena dela;
- c) posegi za spremembo ozemlja;

### Člen 4 Gradbeni posegi

Gradbeni posegi so:

- a) posegi novogradnje;
- b) razširitveni posegi;

- c) nadzidave;
- d) rušenje;
- e) rekonstrukcija;
- f) redno vzdrževanje;
- g) izredno vzdrževanje;
- h) restavriranje in ohranitvena sanacija;
- i) gradbena obnovitev;
- l) sprememba namembnosti;
- m) spremembe med gradnjo in projektne variante;
- n) zunanja oprema.

#### 4.1. Novogradnje

Novogradnje so na novo zgrajeni objekti, vključno z montažnimi strukturami in objekti brez temeljev (ne glede na namembnost), z napravami, s storitvenimi in produkcijskimi objekti; pri tem se ne upošteva javne opreme in začasne strukture, na podlagi členov 5.2 in 5.3.

#### 4.2. Razširitveni posegi

Izdelava dodatnih pokritih površin in/ali prostorov ter razširitev obstoječe površine v objektu.

#### 4.3. Nadzidave

Delna ali celotna sprememba velikosti obstoječega objekta.

#### 4.4. Rušenje

Popolna ali delna razrušitev obstoječih objektov.

#### 4.5. Rekonstrukcija

Izdelava novih objektov po popolni ali delni razrušitvi obstoječih objektov.

#### 4.6. Redno vzdrževanje

Popravila, prenove in nadomeščanje predelav pri stavbah ter dopolnilna in ohranitvena dela za primerno vzdrževanje učinkovitosti obstoječih tehnoloških naprav.

To so:

- a) delno ali popolno nadomeščanje poda;
- b) delna ali popolna prenova ometa in notranjih oblog;
- c) popravilo in nadomeščanje higiensko-sanitarnih naprav;
- d) vzdrževanje in nadgradnja obstoječih tehnoloških naprav (pitna voda, razsvetljava, elektrika, ogrevanje, prezračevalni sistemi, telefonske naprave, itd.) le v primeru, da se ne spreminja zunanji okrasov, ometov in oblog strukture in v skladu s pristojnimi določbami in pravili;
- e) popravilo in nadomeščanje žlebov, ki se po materialu in barvi ujemajo s prejšnjimi;
- f) nadomeščanje oken in zunanjih vrat, ki se s prejšnjimi ujemajo tipološko ter po materialu in barvi;
- g) manjša popravila, ki jih člen 4.7 ne predvideva, tistih objektov, ki so zaradi uporabe poškodovani.

#### 4.7. Izredno vzdrževanje

Prenavljanje in nadomeščanje sestavnih delov (tudi) poslopja ter gradnja in dopolnjevanje higiensko-sanitarnih in tehnoloških storitev, le v primeru, da poseg ne spremeni število prostorov v objektu in pokritih površin objekta.

To so:

- a) sanacija, tudi popolna, ometa in zunanjih oblog poslopja;
- b) zamenjava oken in zunanjih vrat izdelanih iz materialov, ki se od prejšnjih razlikujejo;
- c) premik, odpiranje ali odprava zunanjih votlin;
- d) zamenjava strešnih plošč – možnost spremembe materiala, oblike in višine;
- e) izdelava novih tehnoloških naprav ter dodelava ali izdelava higiensko-sanitarnih naprav;
- f) izdelava verand, zaprtih lop in podobnih objektov, ki delno ali celotno zaprejo majhne in večje terase ter vhode;
- g) notranji posegi, ki ne zahtevajo spremembo števila nepremičninskih enot, ne spreminjajo namembnosti poslopja ali posamezne nepremičninske enote in ne zahtevajo zamenjave nadstropnih plošč, ki bi spreminjale že postavljeno višino.

#### 4.8. Restavriranje in ohranitvena sanacija

Vzdrževanje strukture in njene funkcionalnosti s pomočjo sistematičnega sosledja del, ki dopuščajo kompatibilne namembnosti, ne da bi spreminjali tipoloških, formalnih in strukturnih elementov objekta.

To so:

- a) utrditev, ponovna vzpostavitev, prenova sestavnih delov poslopja;
- b) vključitev stranskih elementov in naprav, ki jih namembnost zahteva;
- c) odprava tujih elementov;

Dovoljujejo:

- a) posege iz člena 4.7, samo v skladu s 1.odstavkom tega člena.

b) spremembe v načrtu poslopij z namenom, da se na novo vzpostavi originalne arhitektonske elemente in okrase ali – predvsem na homogenem območju A – da se jih uskladi s tradicionalnimi;

te spremembe so:

- 1 – ponovna postavitvev zidov iz kamna;
- 2 – izdelava ali ponovna postavitvev okvirov vrat, oken, portalov in teras;
- 3 – ponovna postavitvev, izdelava ali nadomestitev – s spremembo vrste, materiala in barve – ograj in zapor;
- 4 – izdelava ali ponovna postavitvev gankov, malih teras in odkritih stopnišč;
- 5 - odprava elementov na fasadi (malih teras, odkritih stopnišč in okrasov nasploh), ki niso skladni z originalno strukturo.

- c) rušenje razpadajočih delov, ki so izrastek objektov in niso v skladu z originalno strukturo, rezultat katerega je zmanjšanje pokrite površine in/ali volumna stavbe.
- d) posegi v notranjosti objekta, ki povečajo število nepremičninskih enot in/ali spremenijo namembnost stavbe in celotnih posameznih gradbenih enot;
- e) zamenjava nadstropnih plošč in sprememba predvidene kote, ne da bi spreminjali število obstoječih nadstropij;
- f) sanacija in utrditev glavnih zunanjih zidov, brez rušenja in obnove.

Pri obnovitvi in ohranitveni sanaciji ni dovoljeno širjenje pokritih površin in/ali prostorov.

#### 4.9. Gradbena obnova

Gradbena obnova spremeni objekte s pomočjo sistematičnega sosledja del, ki delno ali celotno spremenijo gradbeni objekt.

To so:

- a) obnova ali zamenjava nekaterih glavnih delov stavbe;
- b) odprava, sprememba in vključitev novih elementov in naprav.

To so, podrobneje:

- a) posegi v notranjosti objekta, s katerimi se poveča število nepremičninskih enot in/ali spremeni namembnost poslopja ali posamezne nepremičninske enote;
- b) sprememba gradbenih značilnosti stavbe z drugimi materiali in kotami temeljnih struktur in/ali nadstropnih plošč in/ali glavnih zidov;

c) delni umik že obstoječih prostorov in posledična sprememba gabarita zgradbe, ne da bi povečali pokritih površin in/ali obstoječih prostorov.

#### 4.10. Sprememba namembnosti

To je funkcionalna sprememba objektov ali celotnih posameznih nepremičninskih enot iz katerih je objekt sestavljen.

Namembnosti so:

a) stanovanjska;

b) kmetijska, vključno s strukturami, ki so namenjene delovanju in zahtevam kmeta, ki zemljišče upravlja, v skladu s členom 12 zakona iz dne 9.maja 1975, št.153;

c) industrijska in obrtniška;

d) turistična, trgovska in upravna;

e) storitvena. To so: storitve, kolektivne naprave, javna dela ali dela za skupni interes, ki jih izvajajo pristojne ustanove, oziroma, sekundarna urbanistična dela, ki jih izvedejo privatniki pri izvajanju urbanističnega instrumenta.

#### 4.11. Spremembe med gradnjo in projektne variante

Spremembe del v varianti sprejetega projekta, ki pa so v skladu z gradbenim pravilnikom in s sprejetimi ali izvedenimi urbanističnimi instrumenti.

#### 4.12. Zunanja oprema

Na novo izdelani objekti na zunanji strani stavbe, kjer jih prej ni bilo. Ta dela so:

- a) postavitve ometa, barvanje, obloge in zunanji okrasi;
- b) postavitve: oken in vrat, ograd, rolet, ograj na stopniščih, gankov, malih balkonov in teras.

#### Člen 5 Zunanji ureditveni posegi

V to skupino vključujemo:

- a) dela, ki se opravljajo zunaj stavbe in na zidovih;
- b) urbano opremljanje;
- c) začasna dela;
- d) urejanje odkritih površin;
- e) zasedanje površine.

#### 5.1. Urejanje zunanjih delov zgradb in zidov

To so:

- a) postavitve, sprememba ali odstranitev grbov, tabel, plošč spomenikov, vzorcev, drugih zunanjih okrasov in podobno;
- b) postavitve, sprememba ali odstranitev trgovinskih izložb, tabel in osvetljenih napisov, luči, panojev in kateregakoli objekta, ki posreduje reklamno informacijo
- c) postavitve zaves in platen nad javno površino.



## 5.2. Urbano opremljanje

Dela, ki se jih izvaja na javni ali privatni površini. To so:

- a) postavitvev, sprememba ali odstranitev vodometrov ali spomenikov, ki so dostopni iz javne površine ali površine, ki je dostopna javnosti;
- b) gradnja, sprememba ali rušenje kapel, trafik, plošč, grobnih spomenikov in podobno;
- c) postavitvev, sprememba ali odstranitev telefonskih kabin, naprav za distribucijo goriva, trafik, podstavkov ob avtobusnih postajah, kioskov in podobno.
- d) postavitvev, sprememba ali odstranitev oglasnih izložb, ur, avtomatov, servisnih omaric, tabel in oglasnih stoječih panojev;
- e) postavitvev, sprememba ali odstranitev prometnih tabel in ogledal, ki so bila privatno postavljena.

## 5.3. Začasni objekti

Začasni objekti so tisti, ki – čeprav pritrjeni na tleh – so za sezonsko rabo ali za časovno omejeno uporabo, glede na potrebe.

To so:

- a) strukture, ki se jih lahko premika – šotori za predstave, kioski za prodajo, objekti luna parka, stoječi panoji – postavljene na prostem, ob različnih priložnostih, kot so sejmi, razstave, vaški prazniki in prireditve;
- b) začasne zaščite, vključno z rastlinjaki, samo če sezonske;
- c) delavske barake.

#### 5.4. Urejanje odkritih površin

To so:

- a) izdelava, razširitev, nadgradnja ali sprememba zunanjih zidov, zunanjih vrat in ograj;
- b) izdelava ali sprememba vhodov za pešce in vozila na cestah in trgih;
- c) spremembe na naravnih tleh, za urejanje zelenic in parkirišč na območjih, ki spadajo v površino objekta in so namenjena kmetijstvu, v primeru, da se za poseg ne potrebuje kopanja in trajnega dodajanja ali zazidavo nosilnih zidov;
- d) podiranje visokodebelnih dreves.

#### 5.5. Zasedanje površine

Vključuje se začasno in trajno zasedanje javne in zasebne površine, kot:

- a) skladiščenje materiala, zapuščeni objekti, odpadki, ki ne izhajajo iz gradbišča, iz kmetijstva in odlagališča trdih odpadkov;
- b) na prostem odložena sredstva in blago.

V obeh primerih mora biti zasedanje javne površine v skladu z zakoni in občinskimi pravili ter s sprejetimi ali izvedenimi urbanističnimi instrumenti.

#### Člen 6 Spremembe ali obnovitvena dela na ozemlju

Spremembe morfoloških, okoljskih in prostorskih lastnosti in spremembe uporabe ozemlja, ki se izvajajo preko:

- a) izdelave stanovanjskih objektov;
- b) izdelave urbanističnih objektov;
- c) spremembe tal ter okoljske in prostorske spremembe.

#### 6.1. Izdelava stanovanjskih kompleksov

Upošteva se dve kategoriji urbanistično-gradbenih posegov:

- a) izpopolnjevalni posegi in gradbeno širjenje, ki vključujejo enotno izdelavo novih stanovanjskih kompleksov s sistematičnim sosledjem gradbenih posegov in urbanističnih del za novogradnjo.
- b) urbanistična obnova, ki predvideva zamenjavo obstoječega gradbeno urbanističnega stanja z novim. To storimo z gradbenimi posegi ter s spremembo določenih parcel in prometne mreže.

Obe kategoriji posegov se nanašata na stanovanjske komplekse s stanovanjsko in storitveno namembnostjo, pa tudi produktivno ali večnamensko.

#### 6.2. Izvajanje urbanističnih gradbenih del

To so:

- a) javne ceste ali ceste, ki so dostopne javnemu prometu;
- b) dela na omrežjih (kanalizacija, vodno omrežje, energetska in plinsko omrežje, osvetljava in telefonska mreža) in naprave, kot splošne storitve, oziroma dela za izvajanje urbanističnega instrumenta;
- c) urejanje območji za postanek in parkiranje ter zelenih površin, javnih ali zasebnih: dela se izvajajo na podlagi urbanističnega instrumenta;

d) športni objekti na odprtem.

### 6.3. Sprememba tal ter spreminjanje okolja in prostora

To so:

a) izkopavanje in trajno odlaganje zemlje;

b) izdelava, širitev in sprememba podpornih zidov;

c) odpiranje, širjenje in obnova kamnolomov ali rudnikov;

d) odpiranje in razširitev odlagališč;

e) spreminjanje gozdov.

## 3. DEL – IZVEDBENI INSTRUMENTI

Člen 7 Izvajanje S.O.R.N.

Glede na določbe iz S.O.R.N., se gradbene in urbanistične posege izvaja preko:

a) preventivnih izvedbenih instrumentov;

b) neposrednih izvedbenih instrumentov.

Člen 8 Opredelitev neposrednih izvedbenih instrumentov

Neposredni izvedbeni instrumenti se nanašajo na sledeče izvedbene urbanistične načrte:

- a) Podrobnostni načrti (P.N.);
- b) konvencijski načrti parcelacije (N.P.);
- c) območni načrti za ekonomsko in socialno gradnjo (N.E.S.G.);
- d) načrti za obnovo po zakonu 457/78 (N.O.);
- e) načrti za produktivne obrate (N.P.O.);
- f) načrti za ohranjanje in razvoj naravnih parkov (N.O.R.);
- g) podrobnosti načrti zaščitenih okolji (P.N.Z.O.).

Člen 9        Neposredni izvedbeni instrumenti

Izvedbeni instrumenti so:

- a) dodelitev;
- b) dodelitev na osnovi konvencije ali enostranskega zahtevnega akta;
- c) dovoljenje;
- d) prijava.

4. DEL – POSEGI, KI SO PREDMET PREVENTIVNEGA  
IZVEDBENEGA INSTRUMENTA

Člen 10        Obvezna uporaba preventivnega instrumenta v skladu s S.O.R.N.

Na občinskem območju je obvezna uporaba preventivnega instrumenta pri:

- a) izvajanju posegov na območju, kjer velja S.O.R.N.. Za posege, kjer je jasno določena obvezna raba izvedbenega načrta, z izjemo tistih, ki jih morebitno sprejemajo I.N. veljavnega urbanističnega instrumenta.
- b) porazdelitvi sredstev za izdelavo stanovanjskih kompleksov in gradbenih posegov, tudi na območjih PN za katera IN ne predvidevajo izvedbenega načrta;
- c) izvajanju posegov, za katere Župan, na podlagi pravic, ki mu jih določajo I.N.iz S.R.N., določa, da se jih lahko izvaja po sprejetju izvedbenega načrta.

Člen 11 Kategorije posegov vključenih v tem Pravilniku, ki so predmet preventivnega instrumenta

Sledeči posegi, opredeljeni v tem Pravilniku, so vedno predmet preventivnega instrumenta:

- a) izdelava stanovanjskih kompleksov na podlagi 1.člena, črka a) in b) tega Pravilnika.

Župan lahko določi, da so tudi sledeči posegi predmet preventivnega instrumenta:

- a) gradnja urbanističnih objektov na podlagi člena 6.2, črka c) in d) tega Pravilnika, ki vključujejo:
  - 1 – nastavitev in urejanje površin za parkiranje in zelenih površin, javnih ali privatnih, izdelanih na podlagi izvajanja urbanističnih instrumentov;
  - 2 – izdelava športne opreme na prostem.

## 5. DEL – POSEGI, KI SO PREDMET NEPOSREDNEGA INSTRUMENTA

Člen 12 Posegi, za katere je potrebno dovoljenje

Na občinskem območju morajo imeti županovo dovoljenje – neposredno ali

preko preventivnega instrumenta – vsi posegi, ki predvidevajo urbanistično in gradbeno spremembo, navedeni v členih 12.1 in 12.2 tega Pravilnika. To so:

- a) gradbeni posegi, za katere je potrebno dovoljenje;
- b) predelava ali sprememba ozemlja, za katero je potrebno dovoljenje.

## 12.1 Gradbeni posegi, za katere je potrebno dovoljenje

Na podlagi člena 4 in podčlenov tega Pravilnika, potrebujejo slednji gradbeni posegi dovoljenje:

- a) novogradnje, z izjemo delov in tehnoloških naprav, ki delujejo za obstoječe stavbe, v primeru, da nepremičnine ne ureja Zakon iz dne 1.junija 1939, št.1089, oziroma, Zakon 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;
- b) širitveni posegi;
- c) nadgradnje;
- d) rušenje nepremičnin, ki jih ureja Zakon iz dne 1.junija 1939, št.1089, oziroma, zgradbe na območju, ki ga ureja Zakon 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;
- e) obnovitveni posegi;
- f) izredno vzdrževanje predelov nepremičnin, ki jih ureja Zakon iz dne 1.junija 1939, št.1089 ali – samo za spremembe na prostem – nepremičnine na območju, ki je urejeno v skladu z Zakonom 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;
- g) obnovitveni in sanacijski ohranitveni posegi:

1 – dela omenjena v členu 4.8, 3. odstavek, črka a), b) in c), v primeru, da gre za predele nepremičnin v skladu z Zakonom iz dne 1.junija 1939, št.1089 ali – samo za spremembe na prostem – nepremičnine na območju, ki je urejeno v skladu z Zakonom 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;

2 – dela zapisana v členu 4.8, 3.odstavek, črke d), e) in f).

h) gradbena obnova;

i) sprememba namembnosti;

l) spremembe med gradnjo in projektne variante, ki:

1 – predvidevajo širitev prostornine ali prostorske površine objekta v povezavi s sprejetim projektom ali spremembo obrisa ali dodajanje nepremičninskih enot ali spremembo namembnosti zgradb ali celotnih posameznih nepremičninskih enot;

2 – predvidevajo spremembo višine stropa ali spremembo vrste strešnih plošč;

3 – predvidevajo - v primeru posegov za prenovo obstoječih objektov, na podlagi člena 31, zakona iz dne 5.avgusta 1978, št.457 – spremembo že sprejete gradbene izvedbene kategorije in posledično obvezno dovoljenje namesto prijave ali avtorizacijo;

4 – zadevajo dele nepremičnin v skladu z Zakonom iz dne 1.junija 1939, št.1089 ali – samo za spremembe na prostem – nepremičnine na območju, ki ga ureja Zakon 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;

m) zunanja oprema na predelih, ki spadajo k nepremičninam v skladu z Zakonom iz dne 1.junija 1939, št.1089 ali nepremičnine na območjih v skladu z Zakonom iz dne 29.junija 1939, št. 1497 s spremembami in dopolnili.



## 12.2 Preobrazba ali spreminjanje ozemlja na podlagi dovoljenja

Glede na definicije iz člena 6 in podčlenov tega Pravilnika, morajo imeti dovoljenje, neposredno ali – ko je predpisano – na podlagi izvedbenega načrta, sledeči posegi za preobrazbo in spremembo ozemlja:

- a) urbanistična dela iz člena 6.2 tega Pravilnika.

## Člen 13 Posegi, za katere sta potrebni konvencija ali enostranski zahtevni akt

Dovoljenje na podlagi konvencije ali enostranskega zahtevnega akta je vedno obvezno na občinskem ozemlju, glede na to, da se lahko dovoljenju s konvencijo ali enostranskim zahtevnim aktom pritožimo – z namenom, v primerih in v skladu z Zakonom in dne 28.januarja 1977, št.10 – za posege, ki so navedeni v členu 12.1 tega Pravilnika, podvržene na odplačno koncesijo – in ki, skladno z veljavno zakonodajo, ne potrebujejo posega višjih Ustanov - za:

- a) spreminjanje tal ter spreminjanje okolja in prostora, kot navedeno v členu 6.3, črka c), d) in e) tega Pravilnika; to vključuje sledeče posege:

1 – odpiranje, širjenje in preoblikovanje rudnikov;

2 – odpiranje in širjenje odlagališč;

3 – spreminjanje gozdov.

Na občinskem ozemlju morajo imeti županovo dovoljenje – neposredno ali preko preventivnega instrumenta – vsi posegi navedeni v členu 14.1 in 14.2, v zvezi z:

- a) gradbenimi posegi, ki morajo imeti dovoljenje;
- b) ureditvenimi posegi na prostem, ki morajo imeti dovoljenje.

Z izjemo posegov, ki so kmetijske narave – kjer so dovoljeni – morajo imeti županovo dovoljenje vsa dela – tudi tista, ki niso izrecno zapisana v tem členu in ki niso še podvržena drugim odobritvam – na ozemlju in na homogenih območjih E2, E3 in F ter na območjih Parka Doline Glinščice in Zaščitene območja Pesek.

#### 14.1 Avtorizacija za gradbene posege

Gradbeni posegi, ki imajo samo avtorizacijo in za katere se ne zahteva koncesije, so tisti, ki se ne nanašajo na predele nepremičnin, ki jih ureja Zakon iz dne 1.junija 1939, št.1089, ali - samo za spremembe na prostem – nepremičnine na območju, ki ga ureja Zakon 28.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili.

Glede na definicije iz člena 4, podčlene in podrobnosti v tem Pravilniku, sledeči posegi morajo imeti avtorizacijo:

- a) nove gradnje – kjer je možno in dovoljeno – pritiklin in naprav za obstoječe objekte;
- b) rušenja;
- c) izredni vzdrževalni posegi – v skladu z Gradbenim Pravilnikom ter s sprejetimi in izvedenimi urbanističnimi instrumenti – če so to spodaj navedena dela iz člena 4.7 tega Pravilnika:

1 – prenova zunanje obloge stavb iz črke a), v primeru spreminjanja lastnosti in barv;

2 – zamenjava oken in zunanjih vrat, kot iz črke b), v primeru spreminjanja tipoloških lastnosti;

3 – premik, odpiranje ali odprava lukenj na prostem, kot iz črke c);

4 – zamenjava strešnih plošč in možnost spremembe materialov, gabarita in kvot, kot iz črke d);

5 – dela navedena pod črko e), v primeru, da gre za izdelavo novih tehnoloških naprav;

6 – izdelava – kjer je dovoljeno – verand, zaprtih lop in podobnih objektov, ki celotno ali delno zapirajo terase in vhode, kot iz črke f);

d) restavriranje in ohranitvena sanacija, kot iz črke c) tega odstavka in/ali v členu 4.8, 3. odstavek, črke a), b) in c).

e) spremembe med gradnjo, v primeru da spoštujejo sledeča navodila:

1 – ne spreminja se gabarita, števila nepremičninskih enot, namembnosti objektov ali posameznih nepremičninskih enot;

2 – ne kvari se stabilnosti nepremičnine ali seizmične varnosti;

3 – ne spreminjajo se višine stropa ali vrste strešne plošče;

4 – spoštuje se prvotne gradbene značilnosti, v primeru, da se nepremičnina nahaja na homogenem območju A po S.O.R.N.;

f) izdelava zunanje opreme, glede na člen 4.12 tega Pravilnika, tudi v primeru, ko gre za dopolnjevanje gradbenih posegov, za katere je potrebno dovoljenje, nedokončanih do veljavnega termina predvidenega v dovoljenju.

#### 14.2 Avtorizacija za zunanja ureditvena dela

Glede na člen 5 in podčlene tega Pravilnika, morajo imeti avtorizacijo sledeči ureditveni posegi:

- a) dela za zunanje urejanje in urejanje zidov nasploh, kot v členu 5.1;
- b) dela za urbano urejanje, kot v členu 5.2;
- c) začasna dela v skladu s členom 5.3, z izjemo delavskih barak v gradbiščih, glej črko c) istega člena;
- d) urejanje odkritih površin, kot v členu 5.4, z izjemo spreminjanja naravnih tal, iz črke c);
- e) zasedanje površin, kot iz člena 5.5.

#### Člen 15 Prijava posegov

Na občinskem ozemlju se lahko prijavi navedene posege:

- a) izredni vzdrževalni gradbeni posegi – samo v primeru, da so v skladu z 2.odstavkom tega člena -, oziroma, sledeča dela, kot v členu 4.7:

1 – popolna ali delna sanacija ometov in zunanje obloge poslopja, kot pod črko a), samo v primeru, da se obdrži lastnosti in barve;

2 – zamenjava oken in zunanjih vrat, kot iz črke b), v primeru, da se obdrži tipologijo;

3 – dela, omenjena v črki e), v primeru, da gre za dopolnjevanje ali izdelavo higiensko-sanitarnih naprav;

4 – notranja dela, kot iz črke g);

b) gradbeni posegi in ohranitvena sanacija, v primeru, da gre za dela iz črke a) tega odstavka in v skladu s sledečim 2.odstavkom tega člena;

c) nujna dela, katerih izvajanje prepreči nevarnost in škodo, pri katerih – v primerih, za katere je to predpisano – mora lastnik ali pooblaščenec pri delih oddati prošnjo za dovoljenje ali avtorizacijo.

V vsakem primeru morajo gradbeni posegi iz črke a) in črke b) v 1.odstavku tega člena slediti spodaj navedenim pogojem:

a) morajo biti v skladu z Gradbenim Pravilnikom ter z veljavnimi in izvedenimi urbanističnimi instrumenti;

b) predmet posega ne sme biti del nepremičnine, ki jo ureja Zakon iz dne 1.junija 1939, št.1089 ali, samo za spremembe na prostem, nepremičnina na območjih, ki jih ureja Zakon iz dne 29.junija 1939, št.1497 s spremembami in dopolnili;

c) posegi ne kvarijo stabilnosti nepremičnine ali seizmične varnosti;

d) spoštujejo prvotne gradbene značilnosti, v primeru, da se nepremičnina nahaja na homogenem območju A iz S.O.R.N..

## Člen 16

### Posegi brez dovoljenja, avtorizacije ali prijave

Sledeči posegi ne potrebujejo dovoljenja, avtorizacije ali prijave:

- a) redni ureditveni posegi, kot iz člena 4.6 tega Pravilnika;
- b) postavljanje delovnih barak v gradbiščih, kot iz člena 5.3, črka c) tega Pravilnika;
- c) urejanje odkritih površin, kot iz člena 5.4, z izjemo spreminjanja naravnih tal, iz črke c);
- d) postavitev prometnih znakov, navpičnih in vodoravni: postavijo jih ustanove lastnice, po predpisih prometnega zakonika;
- e) nujna dela, kot zapisano v členu 15, črka c) tega Pravilnika, ki jih določa odlok župana.

## Člen 17

### Občinski posegi

Vsi občinski posegi, upoštevajoč vse zakonske določbe v zvezi s postopki in upravnimi ukrepi - z izjemo navedenih posegov v členih 15 in 16 – so podrejeni mnenju Gradbene komisije, ki mora preveriti, ali so posegi skladni s predpisi iz S.R.N., z morebitnimi izvedbenimi urbanističnimi načrti in s tem Pravilnikom.

Za privatni poseg na ozemlju v lasti države je treba oddati prošnjo pri Županu – v primerih, kjer je to predpisano – za dovoljenje ali avtorizacijo, oziroma, prijavo.

Državne ustanove, ki posegajo na ozemlju v lasti države, z izjemo del za narodno obrambo, morajo obvestiti Občino in preveriti, da posegi ne nasprotujejo predpisom urbanističnih instrumentov in tega Pravilnika.

## 2. POGLAVJE – GRADBENA KOMISIJA



## 1. DEL – NALOGE IN ČASOVNA DOBA GRADBENE KOMISIJE

### Člen 19 Naloge Gradbene komisije

Gradbena komisija deluje za Občinsko upravo in izpelje vse naloge, ki jih predvidevajo zakoni, splošni in izredni pravilniki.

Župan lahko zahteva mnenje Komisije v zvezi z vsemi gradbenimi in urbanističnimi vprašanji, ki zadevajo občinsko ozemlje.

Gradbena komisija, glede na določila iz tega Pravilnika, mora preveriti:

- a) vse posege, za katere se zahteva preventivni instrument, kot v 4.poglavju v prvem delu tega Pravilnika;
- b) vse posege, za katere se zahteva dovoljenje, kot v členu 12 in podčlenih tega Pravilnika;
- c) vse posege, za katere se zahteva dovoljenje ali enostranski zahtevni akt, kot v členu 13 tega Pravilnika;
- d) vse posege, za katere se zahteva pooblastilo, kot v členu 14 in podčlenih tega Pravilnika. To so:

1 – gradbeni posegi iz člena 14, 2.odstavek, črki a) in b, če so v skladu z navedenimi pogoji v 1.odstavku istega člena;

2 – sledeči ureditveni posegi na prostem:

- urbano urejanje, kot v členu 5.2, črki a) in b);
- urejanje odkritih površin, kot v členu 5.4, črka a);
- zasedanje površine, kot v členu 5.5.

V skladu s tem Pravilnikom, ostali posegi, za katere sta potrebni avtorizacija ali prijava, ne

potrebujemo mnenja Gradbene komisije, čeprav lahko to mnenje Župan po lastni uvidevnosti zahteva, ko presodi, da je nujno.

## Člen 20 Sestava Gradbene komisije

Gradbena komisija ima 4 pravne člane in 5 izvoljenih članov.

Pravni člani, ki imajo lahko predstavnika, so:

- a) Župan, ali pooblaščen Odbornik, ki predseduje komisiji;
- b) Vodja Tehničnega urada;
- c) Vodja krajevne zdravstvene enote;
- d) Pokrajinski poveljnik Gasilske službe.

Izvoljene člane, izvedence na gradbenem, urbanističnem in pravnem področju, imenuje Občinski svet, tudi glede na manjšine prisotne na občinskem ozemlju.

## Člen 21 Trajanje mandata

Mandat Gradbene komisije traja pet let. V vsakem primeru pa, ko zapade mandat občinske uprave, se tudi Gradbena komisija na novo sestavi.

## Člen 22 Razrešitev izvoljenih članov

Izvoljeni člani bodo izključeni iz komisije v primeru neopravičene odsotnosti na štirih zaporednih srečanjih Komisije. Člane, ki bodo nadomestili razrešene in tiste, ki so se odpovedali članstvu, izvoli Občinski svet. Njihov mandat traja do konca mandata članov, ki so jih novoizvoljeni nadomestili.

## 2. DEL – DELOVANJE GRADBENE KOMISIJE

### Člen 23 Rednost in veljavnost srečanj

Komisija se srečuje redno enkrat na mesec na določen dan ter vsakokrat, ko določi Predsednik.

Srečanje je veljavno le v primeru da je prisotna večina članov komisije.

### Člen 24 Tajnik Komisije

Tajnik komisije je občinski tajnik ali pooblaščen občinski uradnik.

Tajnik nima volilne pravice, mora pa biti prisoten in sestaviti zapisnik seje.

### Člen 25 Zapisnik

Zapisniki morajo biti v registru, v katerem so zabeleženi točno število volivcev – za, proti in vzdržanih -, izpostavljene razloge in izjave ter, na kratko, povzetek razprave.

Končno mnenje Komisije je zabeleženo tudi na zapisu za vsak postopek.

Na vsakem projektu mora biti postavljen žig Komisije, datum seje in podpis Predsednika Komisije.

### Člen 26 Merila za analizo projektov in pristojnosti Komisije

Pri preučevanju projektov mora Gradbena Komisija preveriti skladnost s higiensko-tehničnimi predpisi in izraziti mnenje o sprejemljivosti urbanističnega in/ali arhitektonskega predloga, v skladu z varovanjem zgodovinskega in naravnega okolja.

Komisija lahko določi, katere dele projekta spremeniti, lahko zahteva vsa potrebna navodila

in lahko preverja na terenu.

#### Člen 27 Veljavnost mnenja Komisije

Mnenje Komisije je večinski rezultat volitev; v primeru, da je rezultat volitev izenačen, odloča glas Predsednika.

Občinska uprava lahko odloča tudi brez Gradbene Komisije, katere glas je posvetovalne narave.

#### Člen 28 Neskladnosti

Pri projektih ki so jih izdelali sami člani Gradbene Komisije ali pri katerih so soudeleženi, morajo biti ti člani ob obravnavi projekta odsotni.

#### Člen 29 Možnosti vključevanja v Komisijo

V primeru, da se pojavijo posebne težave, lahko Župan povabi v Komisijo izvedence, ki pa nimajo volilne pravice.

### 3. POGlavJE – POSTOPKI PRI IZVEDBENEM PREVENTIVNEM INSTRUMENTU

1. DEL– PREDHODNO RAZLIKOVANJE IZVEDBENIH  
URBANISTIČNIH NAČRTOV NA JAVNO POBUDO IN IZVEDBENIH  
URBANISTIČNIH NAČRTOV NA ZASEBNO POBUDO

Člen 30 Izvedbeni urbanistični načrti na javno pobudo

Izvedbeni urbanistični načrti samo na javno pobudo so:

- a) podrobnostni načrti;
- b) območni načrti za gospodarsko in socialno gradnjo;
- c) načrti za produktivne obrate;
- d) vzdrževalni in razvojni načrti naravnih parkov;
- e) podrobnostni načrti zaščitenih območji.

Člen 31 Izvedbeni urbanistični načrti na zasebno pobudo

Izvedbeni urbanistični načrti na zasebno pobudo so načrti za parcelacijo na osnovi konvencije. Župan jih lahko vsekakor izpolni, v skladu in s postopkom, ki ga predvideva pristojna veljavna zakonodaja.

Člen 32 Izvedbeni urbanistični načrti na javno in zasebno pobudo

Izvedbeni urbanistični načrti na javno in zasebno pobudo so lahko obnovitveni načrti po zakonu 457/78.

## 2. DEL – SPLOŠNI POSTOPKI, VSEBINE IN URADNE LASTNOSTI IZVEDBENIH URBANISTIČNIH NAČRTOV

### Člen 33 Postopki in vsebina projekta

Pri projektnih postopkih in vsebinah vsakega izvedbenega urbanističnega načrta, glej člen 30 tega Pravilnika, je treba spoštovati pristojne veljavne predpise.

Predvsem pri izvedbenih urbanističnih načrtih – načrti za parcelacijo na osnovi konvencije -, glej člen 31 tega Pravilnika, ter za načrte na javno in zasebno pobudo – obnovitveni načrti po zakonu 457/78 -, glej člen 32 tega Pravilnika, je treba spoštovati predpise 3.poglavja tega Dela Pravilnika.

### Člen 34 Načrtovalci izvedbenih urbanističnih načrtov

Izvedbene urbanistične načrte sestavijo arhitekti ali inženirji vpisani v uradni seznam ter, za specifične primere, v druge uradne sezname.

Sprejemljiv je podpis diplomiranih tehnikov pri parcelaciji na osnovi konvencije in pri obnovitvenih načrtih, v primeru, da:

- a) so v skladu z veljavnimi urbanističnimi instrumenti;
- b) je površina, na kateri bi se urbanistična dela izvajala, omejena;
- c) ne predvideva sekundarnih urbanističnih del.

### Člen 35 Značilnosti projekta

Pri izvedbenem urbanističnem načrtu na javno pobudo mora gradivo projekta podpisati pravni zastopnik Ustanove, ki je gradivo predstavil, ali Župan v primeru parcelacijskega

načrta ali obnovitvenega občinskega načrta.

Pri izvedbenem urbanističnem načrtu na privatno pobudo morajo gradivo podpisati vsi lastniki vključenih območji, v primeru parcelacijskega načrta, in lastniki predlagatelji – ki morajo izpolniti vse predvidene pogoje – v primeru obnovitvenega načrta na privatno pobudo.

V obeh primerih morajo gradivo podpisati tudi načrtovalci.

### 3. DEL – POSTOPKI PRI URBANISTIČNIH NAČRTIH NA ZASEBNO POBUDO

Člen 36 Vsebina prošnje za dovoljenje, oziroma, občinsko dovoljenje pri izvedbenih urbanističnih projektih na zasebno pobudo

Prošnjo za dovoljenje, oziroma, za občinsko dovoljenje pri izvedbenih urbanističnih projektih na zasebno pobudo prejme Župan, na dokumentu s kolkom, s priloženim potrdilom o plačilu davka, prispevkov in pravicah, ki jih predvideva zakon.

Prošnjo predstavijo in podpišejo vsi interesenti, kot zapisano v 2. odstavku člena 35 tega Pravilnika.

Prošnja mora imeti priloženo potrebno gradivo, ki dokazuje, da imajo interesenti vse zahtevane lastnosti ter, v primeru pravne osebe, naravo, sedež in pravno zastopstvo.

Člen 37 Gradivo in dokumenti projekta v primeru izvedbenega urbanističnega načrta na zasebno pobudo

Gradivo in dokumenti projekta v primeru izvedbenega urbanističnega načrta na zasebno pobudo, morajo biti v skladu s podčleni 37.1 in 37.2, ki vključujejo:

a) parcelacijske načrte na osnovi konvencije;

b) obnovitveni načrti, kot določa zakon 457/78.



### 37.1 Gradivo projekta in dokumentacija pri parcelaciji na osnovi konvencije

Za parcelacijski načrt na osnovi konvencije je treba predložiti sledeče dokumente in gradivo:

1 – poročilo projekta in skladnost z veljavnimi urbanističnimi predpisi.

Poročilo mora tudi vsebovati:

- a) morebitna urbanistična dela;
- b) morebitno izvajanje del;
- c) označitev območji, ki se jih namerava oddati ali omejiti za javno rabo;
- d) ocenjevanje stroškov za predvidena urbanistična dela.

2 – Povzetek S.R.N. o območjih, ki so vključena v načrt in o sosednjih območjih.

3 – Tloris na katastrski mapi 1:2880 ali 1:1000, iz katere so razvidne meje lastnin in namembnost površine, v skladu z veljavnim S.R.N..

4 – Prikaz horizontalnega in vertikalnega gabarita tal 1:200 ali, če je dovolj, 1:500 z označenimi smernicami za napotke in orientacijo.

Iz tega mora izhajati:

- a) obseg območji v parcelacijskem načrtu;
- b) obstoječi objekti in stavbe;
- c) prvotna urbanistična dela, tudi ko niso vključena v parcelacijski načrt, na katera se bodo projektna dela povezala, kot izhaja iz naslednje točke 6;

d) visokodebelna drevesa na parcelacijskem načrtu.

5 – Tloris projektnega območja v zgoraj navedenem razmerju, kot iz točke 4, ki vključuje:

a) porazdelitev območji in parcel projektnega območja in njihovo namembnost;

b) notranja ureditev prometa in povezave z obstoječo mrežo ter parkirna območja;

c) ureditev in glavna usklajevanja za gradnjo;

d) visokodebelna drevesa, ki jih je treba odsekati, obdržati ali premakniti.

6 – Splošne sheme in projekti primarnih urbanističnih del (ceste, parkirna območja, kanalizacija, vodovod, javna osvetljava, napeljava elektrike in plina za domačo uporabo, zelenice) z razvidnimi priključki na obstoječa omrežja.

7 – Razpredelnica urbanističnih elementov, ki so rezultat projekta.

8 – Tehnične izvedbene norme z gradbenimi predpisi in morebitnim opozorilom na uporabo materialov, ograj, barv, postavitvi dreves na zelenice, itd..

9 – Povzetek zemljiškoknjižne in katastrske mape ter posestev na parcelacijskem načrtu in morebitni načrt za razdelitev ozemlji, ki ga je zapisal pristojni tehnik.

10 – Zemljiškoknjižni povzetek in katastrsko potrdilo o posestvih, ki so vključena v načrt.

11 – Tloris 1:200 ali – če je dovolj – 1:500 – z napotki o poziciji in porazdelitvi objektov.

12 – Osnutek konvencije.

37.2 Gradivo projekta in dokumentacija za obnovitveni načrt, po zakonu 457/78

Obnovitveni načrt sestavljajo:

1 – Poročilo o predvidenih posegov, ki vsebuje realno stanje, cilje načrta, postopke in izvedbeno časovno obdobje obnovitvenih posegov, ki ga morajo lastniki ali posamezniki združeni v konzorcij spoštovati.

2 – Izvleček S.R.N. in drugih morebitnih izvedbenih načrtih, ki so veljavni na interesnem območju obnovitvenega načrta.

3 – Tloris na katastrski mapi 1:2880 ali 1:1000, iz katere so razvidne meje območja.

4 – Tlorisni in višinski profil 1:200 ali, kjer je dovolj 1:500, obstoječega urbanistično-gradbenega omrežja in navedba specifičnih obratov na območju.

5 – Grafični prikaz v minimalnem razmerju 1:200, v takem številu, ki zadostuje pri ponazarjanju predvidevanj načrta za:

a) novo infrastrukturno ureditev (ceste in druge površine namenjene prometu, pešcem in parkiriščem);

b) načrt parcel in njihova velikost;

c) urbanistična dela in omrežja.

6 – Tloris po merilu navedenem v točki 5, ki navaja:

a) namembnost površin in stavb;

b) pomembne in nujne posege javnega interesa, ki so bistvenega pomena za potek načrta in/ali zgradbe ali prostore, ki so namenjeni delom, opremi in napravam, prav tako javnega interesa.

7 – Katastrska mapa, ki ponazarja meje minimalnih izvedbenih enot.

8 – diagrami v merilu 1:200, iz katerih lahko razberemo:

a) pravilni tlorisni in višinski profili objektov ob cesti in trgih;

b) arhitektonske značilnosti stavb posebnega interesa;

c) predvidene posege za vsak objekt, glede na člen 31, zakona iz dne 5. avgusta 1978, št. 457 in členov 4.6 (redno vzdrževanje), 4.7 (izredno vzdrževanje), 4.8 (ohranitvena obnova in sanacija), 4.9 (gradbena obnova), 6.1, črka b) (urbanistična obnova) tega Pravilnika.

9 – Tehnične izvajalne norme

10 – Katastrski sezname posestev, ki jih je treba razlastiti ali obvezati.

11 – Splošni finančni oris stroškov v primeru pridobivanja območji, nepremičnin ali delov nepremičnin, ter za splošno urejevanje med izvajanjem načrta.

12 – Osnutek konvencije ob enostranskem zahtevnem aktu.

Člen 38        Izdaja dovoljenja za Parcelacijski načrt na podlagi konvencije in odobritev Obnovitvenega načrta.

Župan, na podlagi mnenj občinskega Tehničnega urada in Gradbene komisije in na podlagi mnenj, odobritev in ali dovoljenj – v primerih, ko je to potrebno – drugih pristojnih ustanov

(lokalna zdravstvena ustanova, nadzorništvo, deželna uprava, gasilci, lastniki prometnih površin) zavrne ali sprejme Parcelacijski načrt na podlagi konvencije ali Obnovitveni načrt. V primeru, da se Izvedbeni urbanistični načrt zavrne mora Župan interesentom posredovati pisno sporočilo z motivacijo.

Občinski svet pregleda sprejet Izvedbeni urbanistični načrt in konvencijo.

Po odobritvi, na podlagi zakona in določbe sveta, morajo interesenti poskrbeti za sestavo in stroške konvencije, oziroma, enostranskega zahtevnega akta.

Nato lahko Župan posreduje predlagateljem dovoljenje za Parcelacijski načrt ali dovoljenje za Obnovitveni načrt, s priloženo potrjeno kopijo gradiva in projektnih dokumentov.

#### 4. POGLAVJE – POSTOPKI NEPOSREDNEGA IZVEDBENEGA INSTRUMENTA

## 1. DEL – PROŠNJE ZA DOVOLJENJE ALI ZA AVTORIZACIJO IN PRIJAVE

### Člen 39 Vsebina prošnje za dovoljenje ali za avtorizacijo

Prošnjo za dovoljenje – tudi preko konvencije ali enostranskega zahtevnega akta – ali za avtorizacijo za izvajanje posegov, glede na člene 12, 13 in 14 in podčlene, naslovimo na Župana in zapišemo na ustrezno kolkovanem papirju s priloženim potrdilom o plačanih davkih, pristojbinah in pravicah, ki jih predvideva zakon.

Prošnjo mora podpisati lastnik ali oseba, ki oddajo prošnjo – izvajalec storitev na območju ali imetnik pravic na območju ali lastnik drugih stvarnih pravic na območju -. V primeru, da je lastnik pravna oseba, mora prošnjo oddati njegov pravni predstavnik. Prošnjo mora podpisati vložnik, tudi če ni lastnik območja.

Prošnja mora vsebovati:

- a) ime, priimek, bivališče, davčno kodo vložnika ter podatke lastnika območja, če ni vložnik prošnje;
- b) ime, priimek, bivališče, davčno kodo načrtovalca;
- c) ime, priimek, naslov vodje in upravitelja del ali zavezo o sporočanju teh podatkov sočasno ali pred začetkom del.

Prošnjo mora spremljati javna izjava, iz katere je razvidno, da ima vložnik pravico do vlaganja prošnje in, v primeru pravne osebe, katera sta narava ter sedež pravnega zastopnika. V prošnjo za gradbeno dovoljenje mora vložnik zapisati, katero območje obravnava prošnja: to bo omogočilo izračun indeksa zazidljivosti in zazidljivost prostorov.

Člen 40 Splošne lastnosti priloženega gradiva in dokumentov ob prošnji za dovoljenje ali za avtorizacijo

Prošnji za dovoljenje ali za avtorizacijo je treba priložiti gradivo in dokumentacijo, ki jo predvidevajo zakonski predpisi in pravila; priloga mora biti popolna in vsebovati vse informacije, ki lahko dokažejo skladnost posega, kot predvideno v S.R.N. in v drugih urbanističnih instrumentih ter v tem Pravilniku.

Projektno gradivo, upoštevajoč specifične zakonske predpise, mora biti v skladu z naslednjim 2.Delom.

Gradivo mora podpisati lastnik nepremičnine ali oseba, ki ima pravico do vlaganja prošnje, naročnik in načrtovalec/načrtovalci.

V primeru urejevalnih posegov na prostem, za katere je potrebna odobritev, v skladu s členom 14.2 tega Pravilnika, upoštevajoč specifične zakonske predpise, mora biti projekt podpisan samo v primeru:

- a) urbanih urejevalnih del, glede na člen 5.2, črka a), črka b) in črka c);
- b) urejanja odkritih površin, glede na člen 5.4, črka a) in črka b).

Oddati je treba tri kopije projekta (ter morebitne kopije za Zdravstveno ustanovo, za Nadzorništvo, Deželo, Gasilce in Tržaška industrijska cona - EZIT).

Pri posegih na obstoječih objektih ali pri spremembah med gradnjo (gradbeni posegi, kot so: izredno vzdrževanje, restavriranje, ohranitvena sanacija, spremembe med gradnjo in projektne variante; spreminjanje ograd in podpornih zidov), mora grafično gradivo vsebovati označena zidarska dela, ki bodo označena z:

- a) rumeno barvo za rušenja ali za dela, ki se jih ne bo opravilo;
- b) rdečo barvo za dela, ki bodo na novo opravljena.



Omenjene barve se bo prav tako uporabljalo (rumeno za izkopavanje in rdeče za nasipe materiala) pri projektih, ki predvidevajo spreminjaje naravne površine.

#### Člen 41 Značilnosti in vsebina prijave

Pri posegih, za katere je potrebna prijava, v skladu s členom 15 tega Pravilnika, mora lastnik nepremičninske enote – ob začetku del – predstaviti Županu poročilo (tri kopije), ki ga podpisuje načrtovalec in opisuje dela ter izjavlja skladnost z gradbenimi, statičnimi, varnostnimi in sanitarno-higienskimi predpisi.

Poročilo za posege iz člena 15, 1.odstavek, črka a), št.1, 2, 3 in črka b) - v primeru, da so v skladu z 2.odstavkom istega člena – lahko podpisuje samo lastnik ali pristojni za izvajanje del.

Ob vpisovanju v kataster, pri posegih iz člena 15, 1.odstavek, črka a), št.4 - v primeru, da so v skladu z 2.odstavkom istega člena – bo odposlana kopija tlorisa.

Projekti – katere zapiše in podpisuje pristojni strokovnjak - za spremembo, širjenje ali prilagajanje v skladu z zakonom tehnoloških naprav (npr.: D.Z.iz dne 20.junija 1988, št.57), pri katerih poseg zahteva prijavo, morajo biti v skladu z veljavno pristojno zakonodajo.

#### Člen 42 Gradbeni posegi, za katere se delno zahteva avtorizacijo, delno pa prijavo

Pri gradbenih posegih, za katere se delno zahteva avtorizacijo, delno pa prijavo, se za prošnjo nanašamo na vsak poseg za vsak objekt posebej.

#### Člen 43 Načrtovalec in izvajalec projekta

Načrtovalec in izvajalec projekta morata biti diplomirana tehnika ali tehnika z dokončanim dodiplomskim študijem, usposobljena vsak za svojo stroko, v skladu s pristojnimi zakoni in pravili, ter morata biti vpisana v Poklicno združenje.

## 2. DEL – PROJEKTNA DOKUMENTACIJA POSEGOV, ZA KATERE MORA BITI IZDANO DOVOLJENJE ALI AVTORIZACIJA

Člen 44 Načrti za gradbene posege, kot so: novogradnja; širjenje; nadgradnja; obnova; gradbena prenova in delna premestitev obstoječih volumnov; povečanje prostornine ali tlorisne površine in sprememba gabarita.

Za posege, ki jih navaja zgornji člen, je treba oddati sledeče gradivo in dokumentacijo:

1 – Primerno izdelano tehnično poročilo, glede na pomembnost in tipologijo projekta, v katerem je povzetek ostalega gradiva, razlaga kriterijev in ciljev, ki jih projekt zasleduje, tudi glede na okoliščine.

Poročilo mora vsebovati opis gradbenih tehnik in del za predvideno zunanjo dodelavo.

2 – Posodobljen katastrski tloris, v razmerju 1:2880 ali 1:000, kraja posega ter navedbo podrobnih informacij, kako do omenjenega kraja ter informacij o prometnem omrežju.

V tlorisu morajo biti navedene meje gradbene parcele in območja, ki spadajo v parcelo.

3 – Povzetek območne porazdelitve S.R.N., kjer ta obstaja, ter izvedbenega urbanističnega načrta s točno lokacijo navedene parcele.

4 – V primeru, da se poseg izvaja na območju, ki ga urejuje izvedbeni urbanistični načrt, ena ali več tlorisov iste površine, v primernem merilu (določeno merilo je najmanjše uporabno merilo) in s primerno navedbo glavnih elementov, ki so v povezani z vključitvijo objekta v okolje (razdelitev parcel, ceste, urbanistična dela, obmejne stavbe, planivolumetrična postavitve, zunanji urejevalni posegi).

5 – Zaznan tloris, v merilu najmanj 1:200, iz katerega izhajajo:

a) meje parcele;

- b) usmerjenost;
- c) objekti projekta ali zgradbe, ki zadevajo projekt;
- d) druge obstoječe projektne zgradbe in/ali strukture – kjer je to dovoljeno - na isti parceli;
- e) zgradbe in/ali objekti na bližnjih parcelah;
- f) razdalje do mej, ceste, vodnih tokov, razdalja med objekti, stenami z okni in stenami zgradb, ki stojijo ena nasproti druge;
- g) plani-višinske kote obstoječega in vnesenega poda;
- h) debelna drevesa, ki jih je treba odsekati, obdržati ali premakniti;
- i) ureditev odkrite površine (prehod za pešce in prevozna sredstva, parkirišča, zelenice, ograje) in seznam vrst dreves ter predvidenih materialov pri tlakovanju, postavljanju ograj in podpornih zidov;
- j) shema kanalizacije in označen iztok.

Za ograje je še predpisano: prerez v merilu 1:20, navedba uporabljenih materialov in barv ter izmerjen prerez v merilu 1:100 javne površine, na katero ograja gleda.

6 – Izmerjen prerez terena, v merilu, ki je navedeno v zgornji točki 5, iz katerega so razvidne spremembe tal in iz katerega izhaja:

- a) prerez obstoječega raščenege terena na celotni parceli s prostornino izkopa in nasutja;
- b) višinski prerez načrtovanega objekta ali objekta, ki je del projekta ter obstoječih objektov na parcelah;

c) višinski prerez zgradb in objektov, ki se nahajajo na bližnjih parcelah.

7 – Tloris vsake etaže, kadar niso enake, v merilu najmanj 1:100, izmerjene ali s sledečimi navedenimi:

a) namembnost in površina vsakega prostora;

b) odpiranje prostora za okna in vrata ter velikost odprtin.

Oddati je treba tudi tloris podzemne etaže, temeljev in kritine z navedbo tehničnih prostornin.

8 – Kotirani pomembnejši prerezi, v merilu najmanj 1:100, z navedbo:

a) višine etaž in debeline stropa;

b) strukture stopnišč.

9 – Prospekti zunanje oblike objekta, v merilu najmanj 1:100, s kotami etaž, ki so namenjene javnim prostorom in kotami raščenege terena, ki vsebujejo:

a) višinske podatke;

b) arhitektonske elemente (odprtine in okna, podstavki, kritje, dimniki, tehnične prostornine, zunanji vertikalni žleb) ter navedbo materialov in barv;

c) fasade ali eno pozicija fasad bližnjih nepremičnin, če se poslopje dotika druge zgradbe ali objekta.

Za železne objekte morajo biti priloženi izvedbeni modeli podrobnosti v merilu najmanj 1:20.

10 – Načrt kanalizacije v merilu najmanj 1:100, ki vključuje kotirano mapo pritličja in kleti poslopja, ki vsebuje:

- a) namembnost prostorov;
- b) pozicijo in velikost zunanjih in notranjih navpičnih odvodov;
- c) utore, premere, naklone, globina cevi, odprtine in pregledni jaški, pritočne odprtine, druga dela in podrobnosti pri povezavi s cestno kanalizacijo, če obstaja;
- d) odstranjevalne naprave za odpadne vode.

11 – Morebitni projekti za ogrevalne naprave in naprave centraliziranega proizvodnje tople vode na gorivo, plin ali z alternativnimi energetske viri.

12 – Morebitni projekt ventilacijskih klimatskih naprav.

13 – Dokumentacija, ki dokazuje ustreznost termične izolacije v skladu z veljavnimi predpisi – Z.iz dne 30.aprila 1976, št.373 in M. O.iz dne 28.junija 1977, št.1052 -.

14 – Izvajalni projekt električne in elektronske napeljave v stavbi, v skladu z D. Z.iz dne 20.junija 1988, št.57.

15 – Razpredelnica projektnih urbanističnih pokazateljev (ozemeljska površina, pokrita površina, prostornina, višina zgradbe, indeks zemljiške zazidljivosti, površina za parkirišče) v skladu s tistimi, ki jih predvideva S.R.N. in/ali drugi izvedbeni urbanistični načrti.

16 – Dovoljenje krajevne zdravstvene ustanove.

17 – Dovoljenje Pokrajinske Uprave Gasilske službe, kadar je to potrebno.

18 – Dovoljenje Nadzorništva, kadar je to potrebno.

19 – Dovoljenje Deželne Ustanove, kadar je to potrebno (prostorska obveza in/ali hidrogeološka obveza).

20 – Dovoljenje Tržaške industrijske cone - EZIT, kadar je to potrebno.

21 – Dovoljenje, kadar je to potrebno, za območja, ki gledajo na državne ali pokrajinske ceste izven naselja.

22 – Preverjena kopija morebitnih sklenjenih konvencij med sosednimi območji.

23 – Osnutek konvencije ali enostranski zahtevni akt, ko se zahteva dovoljenje, glede na člen 13 tega Pravilnika, z namenom in v primerih, ki jih urejuje Z.iz dne 28.januarja 1977, št.10.

24 - Pri industrijskih napravah je potrebno poročilo, ki vsebuje:

a) shemo obdelave;

b) izpis potrebnih materialov pri obdelavi, izdelkov in odpadnih materialov;

c) značilnosti obdelave v zvezi z onesnaženjem zraka, industrijskimi iztoki in delovnimi pogoji;

d) projekte za čistilne naprave rek in vode ter uničenja trdih ostankov; i

e) postopke, ki zagotavljajo optimalne delovne pogoje v tovarni.

#### Člen 45 Projekti za rušilne posege

Za gradbeno rušenje je potrebno sledeče gradivo in dokumentacija:

1 – Gradivo, ki je navedeno v členu 44, št. 1,2,3 in 4 tega Pravilnika.

2 – Tloris in prerez tal (v najmanjšem merilu 1:200), glede na člen 44, št.5 in 6 tega Pravilnika, iz katerih izhaja stanje tal pred posegom in po rušilnem posegu.

3 – Tloris, prerez in naris, iz člena 44, št.7, 8 in 9 tega Pravilnika, v merilu najmanj 1:200, objekta, ki bo porušen.

4 – Dovoljenja iz člena 44, št.18, 19 in 20 tega Pravilnika, kjer je to predvideno.

5 – Primerno fotografsko gradivo.

Člen 46 Projekti za posege, kot so: izredno vzdrževanje, restavriranje in ohranitvena sanacija; gradbena obnova brez delnih premikov zunanjih obsegov; sprememba namembnosti; variante, ki ne predvidevajo povečanja prostornine ali tlorisne površine ali spremembe gabarita; zunanja dodelava.

Za gradbena dela iz tega člena, je treba oddati sledeče gradivo in dokumente:

1 – gradivo iz člena 44, št.1, 2, 3, 4 tega Pravilnika.

2 – tloris, prerez in naris, v merilu najmanj 1:100, v skladu s členom 44, št.7, 8 in 9 tega Pravilnika, tistih delov objekta, na katerih je predviden poseg.

3 – gradivo iz člena 44, št.11, 12, 13, 14 tega Pravilnika, kadar je to potrebno.

4 – Dovoljenja glede na člen 44, št. 16, 17, 18, 19 in 20, kadar je to potrebno.

5 – Primerno fotografsko gradivo zunanjih sprememb.

6 – Dovoljenje sostanovalcev, v primeru, da se poseg izvaja v skupnem prostoru večstanovanjske hiše.

7 – Shema konvencije ali enostranski zahtevni akt, ko se zahteva dovoljenje iz člena 13, v primerih in v skladu z zakonom iz dne 28.januarja 1977, št.10.

8 – Poročilo, ko gre za industrijski obrat, kot v členu 44, št.24, v primeru, kadar poseg spreminja obstoječe proizvodjalne značilnosti.

## Člen 47 Urbanistični posegi - ceste

Za prometna urbanistična dela mora projekt vsebovati sledeče gradivo in dokumentacijo:

1 – gradivo iz člena 44, št.1, 2, 3, 4 tega Pravilnika, za celotno območje, na katerem bodo dela izvedena.

2 – zemljevid projekta, v merilu najmanj 1:500, na izmerjenem ozemlju, iz katere so razvidne:

- a) cestna trasa;
- b) določitev odsekov;
- c) višinske kote tal v obstoječem stanju in raščenege terena;
- d) zgradbe in dela na interesnem območju in na bližnjih območjih;
- e) določitev rastlin in visokodebelnih dreves, ki jih je treba odsekati, obdržati ali premakniti;
- f) kanalizacijska os in premer.

3 – Vzdolžni profil ceste, v merilu najmanj 1:500 pri dolžinah in 1:200 pri višinah, iz katerega izhajajo:

- a) prerezi;
- b) delne in postopne razdalje;
- c) terenske in projektne kote;



- d) raven cestni odsek;
- e) ravne proge in ovinki;
- f) cestna kanalizacija in premeri.

4 – Prečni prerez ceste, v merilu najmanj 1:200, iz katerega izhajajo:

- a) zasedeno območje;
- b) terenske in projektne kote;
- c) cestna površina;
- d) prerezi izkopavanja in nasipa;
- e) objekti;
- f) primer prereza ceste in značilnosti materialov.

5 – Tloris, prerez in naris načrtovanih objektov v primernem merilu.

6 – Dovoljenja glede na člen 44, št. 16, 17, 18, 19 in 20, kadar je to potrebno.

7 – Dovoljenje iz št. 21, člena 44 tega Pravilnika, kadar je to potrebno.

#### Člen 48 Projekti urbanističnih del na omrežjih

Projekti za omrežna dela morajo vsebovati sledeče gradivo in dokumentacijo:

1 – gradivo iz člena 44, št.1, 2, 3 ,4 tega Pravilnika, za celotno območje, na katerem bodo dela izvedena;

2 – zemljevid projekta, v najmanjšem merilu 1:500, na izmerjenem ozemlju, iz katerega izhajajo:

- a) projektno delo;
- b) stavbe in objekti na območju in na bližnjih območjih;
- c) višinske kote tal v obstoječem stanju in raščenege terena;
- d) določitev rastlinstva in visokodebelnih dreves, ki jih je treba odsekati, obdržati ali premakniti.

3 – Prerez tal v merilu iz točke 2, iz katerega izhajajo:

- a) profili tal v obstoječem stanju in raščenege terena na celotnem interesnem območju in označitev geometričnih prostornin izkopavanja in odlaganja;
- b) višinski profili projektних del in del, ki so s tem povezana;
- c) višinski profili že obstoječih zgradb in objektov na interesnem območju in v bližini.

3 – Tloris, prerez in naris načrtovanih objektov v primernem merilu.

4 – Dovoljenja glede na člen 44, št. 16, 17, 18, 19 in 20, kadar je to potrebno.

5 – Dovoljenje iz št. 21, člena 44 tega Pravilnika, kadar je to potrebno.

6 – Vsa dokumentacija, ki je lahko koristna pri pojasnjevanju del. To so: ugotavljanje ravninskih in višinskih točk, geognostične raziskave, izračuni, itd..

Člen 49      Projekti za urbanistična dela: urejanje parkirnih območji in opremljenih zelenic; zunanja športna oprema

Projekti za urbanistična dela iz člena 6.2, črka c) in črka d), morajo vsebovati:

1 – Gradivo iz št. 1, 2, 3 in 4, člena 44 iz tega Pravilnika.

2 – Zemljevid v merilu 1:200 – če je dovolj – ali 1:500, na katerem so zapisane:

a) meje parcele;

b) predvidene namembnosti (parkiranje, opremljena zelenica, športna oprema) in razsežnost;

c) ureditev parcele (vhodi za pešce in prevozna sredstva, drevje, talna obloga, zunanja razsvetljava in ograje);

d) višinske kote obstoječega in načrtovanega območja .

Za ograje in ograde je predpisano gradivo iz št. 5 člena 44, to so prerezi v merilu 1:20 in v izmerjenem prerezu v merilu 1:100, javnega območja na katerega meji ograja.

3 – Prerez terena v merilu, ki ga navaja zgornja točka 2, iz št.6 člena 44 tega Pravilnika.

4 – Dovoljenja, kot v členu 44, št. 16, 17, 18, 19 in 20, kadar je to potrebno.

5 – Dovoljenje, kot v členu 44, št.21, kadar je to potrebno.

Člen 50 Projekti za spremembo tal ter spremembo okolja in pokrajine, to so: izkopavanje in trajen nasip materiala; izdelava, širjenje, nadgradnja ali sprememba podpornih zidov.

Gradivo in dokumentacije, ki jih je treba predstaviti ob projektu za spremembo tal ter spremembo okolja in pokrajine, kot v členu 6.3, črka a) in črka b):

1 – Gradivo iz št. 1, 2, 3 in 4 člena 44 tega Pravilnika.

2 – Zemljevid, v merilu 1:200 ali – kadar je dovolj – v merilu 1:500, na katerem so zapisani:

- a) smer glavnih osi/orientacija
- b) meje parcele;
- c) tlorisne in višinske kote obstoječega in raščenege terena;
- d) stavbe in dela na parceli in na bližnjih parcelah;
- e) visokodebelna drevesa, ki jih je treba odsekati, obdržati ali presaditi.

3 – Presek terena v merilu, ki ga navaja dokumentacija iz zgornje št.2, iz katerega se razbere:

- a) prerez obstoječega in raščenege terena, za celotno parcelo, v katerem se navaja prostornine izkopavanj in nasipov;
- b) višinski profili projektnih zazidav.

4 – Tloris, prerez in naris, v merilu 1:100, primerno kotiranih podpornih zidov.

5 – Za podporne zidove je treba predstaviti prerez v merilu 1:20 in navesti sestavne materiale.

6 – Dovoljenja navedena v št. 17, 18, 19, 20 iz člena 44, kadar je to potrebno.

7 – Overjena kopija konvencije med lastniki sosednjih parcel.

Člen 51 Projekti za spremembo tal ter spremembo okolja in krajine, to so: odpiranje, širjenje, preoblikovanje kamnolomov in rudnikov; odpiranje in širjenje odlagališč;

spremembe gozdnih površin.

Projektom za spremembo tal ter spremembo okolja in krajine iz člena 6.3, črke c), d) in e), je treba priložiti sledeče gradivo in dokumentacijo:

- 1 – Gradivo iz člena 50 tega Pravilnika s podrobnim opisom za vsak primer.
- 2 – Fotografsko gradivo, iz katerega je razvidna okolica.
- 3 – Poročilo ali študija vplivov na okolje v skladu s pristojno veljavno zakonodajo.
- 4 – Konvencija ali enostranski zahtevni akt.

Člen 52 Projekti za ureditvene posege na prostem, za katere je potrebna odobritev.

Projekti za ureditvene posege na prostem, za katere je potrebna odobritev, morajo vsebovati:

- 1 – Poročilo posega.
- 2 – Grafični prikaz v primernem merilu in obrazložitev predlaganega posega.
- 3 – Grafično in fotografsko gradivo iz katerega je razvidno stanje območja pred posegom.
- 4 – Potrebna dovoljena glede na člen 44, št. 16, 17, 18, 19 in 20.
- 5 – Pri posegu iz člena 5.4, črka a) – gradnja, širjenje, nadgradnja in sprememba zidov, zunanjih železnih vrat in drugih ograj – mora projekt vsebovati:

a) gradivo in dokumentacijo iz člena 44, št. 1, 2, 3, 4, 5 in 6.

### 3. DEL – VPIS IN PREISKAVA PROŠENJ ZA DOVOLJENJE IN AVTORIZACIJO

#### Člen 53 Vpis prošnje za dovoljenje in avtorizacijo

Prošnje za dovoljenje in avtorizacijo se vpisuje v pristojne registre s pripisanimi sledečimi identifikacijskimi podatki:

- a) zaporedna številka vpisa;
- b) podatki vlagatelja ali pritožnika;
- c) protokolarna številka in datum prejema.

#### Člen 54 Preiskava Občinskega tehničnega urada in prošnja za izpolnitev postopka

Občinski tehnični urad sestavi pisno preiskavo projektov, za katere sta bili položeni prošnji za dovoljenje in avtorizacijo, glede na časovni vrstni red predstavitve prošenj, v skladu s členom 53 tega Pravilnika.

Občinska uprava, preden se seznanj z mnenjem Gradbene komisije – ki je vedno in vsekakor smotrno -, lahko s pisno izjavo zahteva dodatno gradivo (risbe, fotografije, fotomontaže, dokumente, itd.), če ima potrebo po temeljitejši analizi dokumentacije; v takem primeru rok 60.dni iz 1.odstavka, člena 58 tega Pravilnika začne veljati na dan, ko je dodatna dokumentacija oddana.

#### Člen 55 Mnenja drugih občinskih uradov in javnih ustanov

Pri posegih, ki so podrejeni mnenju tudi drugih občinskih uradov in za katere je bila položena prošnja za dovoljenje ali avtorizacijo, mora Tehnični urad zahtevati mnenje drugih občinskih uradov (na primer: urad za vodovod in kanalizacijo, urad za trgovsko poslovanje in distribucijo).

Ko gre za poseg, ki je podvržen mnenju drugih ustanov (Zdravstvena ustanova, Tržaška industrijska cona - EZIT, Nadzorništvo, Dežela, Gasilska služba, lastniki prometnega omrežja), če vlagatelj ni že poskrbel, mora Občinska uprava pisno zahtevati gradivo in posredovati kopijo zapisa in/ali dokumentacije.

#### Člen 56 Mnenje Gradbene komisije in dodatna preiskava

Projekt s preiskavo Občinskega Tehničnega urada – v primerih, ko je to obvezno ali primerno – pregleda Gradbena komisija.

Ko Gradbena komisija in Župan določita, da je projekt nepopoln, bo vlagatelj pisno obveščen, da mora dodati potrebno gradivo: v takem primeru rok 60.dni iz 1. odstavka, člena 58 tega Pravilnika začne veljati na dan, ko je dodatna dokumentacija oddana.

V primeru, da se Župan – tudi na podlagi mnenja Gradbene komisije odloči, da projekt zavrne, mora svojo odločitev sporočiti in utemeljiti vlagatelju v pisni obliki.

Župan – tudi na podlagi mnenja Gradbene komisije – lahko odobri projekt pod določenimi pogoji, ki morajo biti zapisani v dovoljenju ali v avtorizaciji.

#### Člen 57 Dodatno gradivo, ki ni predloženo v ustreznem roku

Vlagatelj prošnje za dovoljenje ali za avtorizacijo, ki ne predloži zahtevanega dodatnega gradiva iz 2.odstavka, člena 54 tega Pravilnika, v roku tridesetih koledarskih dni in zaporednih od prejema poziva, povzroči umik vloge.

V takem primeru je zadeva zaključena, Župan pa mora vlagatelja pisno obvestiti.

### 4. DEL – IZDAJA DOVOLJENJA ALI AVTORIZACIJE

#### Člen 58 Določba Župana o prošnji za dovoljenje ali avtorizacijo ter predlog za nadomestni ukrep

Vlagatelj prošnje za dovoljenje ali za avtorizacijo mora biti obveščen o določbi, ki jo izda Župan v roku šestdesetih dni po prejemu prošnje.

V primeru, da Župan zavrne prošnjo - tudi na podlagi mnenja Gradbene komisije – mora

utemeljeno odločitev sporočiti vlagatelju.

V primerih, ko je projekt skladen z občinskimi urbanističnimi pravili in s pravili prostorskega načrta, je sprejetje projekta prav tako odvisno od pristojnih mnenj, avtorizacij in dovoljenj drugih ustanov, v skladu s pristojnimi veljavnimi pravili in zakonodajo.

Vlagatelj lahko na Deželi zahteva nadomestni ukrep, v skladu s pristojnimi veljavnimi predpisi, če Župan ne obvesti vlagatelja o določbi, v časovnem roku, ki ga navaja 2.odstavek.

#### Člen 59 Pogoji za izdajo in vsebine dovoljenja ali avtorizacije

Župan izda vlagatelju dovoljenje ali avtorizacijo s priloženo kopijo sprejetega projektne gradiva, ki je sestavni del projekta.

Omenjena izdaja je mogoča le v primeru, da se Občinskemu tehničnemu uradu odda sledečo dokumentacijo:

- a) potrdilo o plačilu glede na Z. 10/77 – ko je tako predpisano – o izplačilu celotnega zneska v enem obroku ali o izplačilu prvega obroka s primernim jamstvenim potrdilom, v skladu s pristojno veljavno zakonodajo, da se plačilo izvaja po obrokih;
- b) sporazum ali zahtevni akti, ki jih zakonodaja in ta Pravilnik predpisujeta.

Mnenja, dovoljenja in avtorizacije iz člena 44, št.16, 17, 18, 19, 20 in 21 tega Pravilnika, so izrecno zapisani v odredbi.

Odobritve in zahtevni akti, ki obvezujejo zavezanca in kateregakoli upravičenca, so zapisani v zemljiški knjigi.

Dovoljenje ali avtorizacija določata začetek in zaključek del v skladu s členom 63 tega Pravilnika.

Dovoljenje in avtorizacijo se izda le v primeru, da ne vplivata ali kršita pravice tretjih.



Člen 60 Postopki pri javnem obveščanju o dovoljenjih in odobritvah ter pravica do pritožbe zoper izdaje.

Izdaja dovoljenja ali avtorizacije, z navedbo naslovljenca ter kraja in vrste posega, mora biti javno objavljena na Občinski oglasni deski 15 (petnajst) zaporednih dni.

Z javno objavo ne steče rok za pritožbo.

Dovoljenje ali avtorizacija ter projektni akti so javno dostopni v občinskih uradih; vsakdo lahko vloži pritožbo zoper izdajo določbe, če ta ni v skladu s pravnimi predpisi in pravili ali zahtevami iz O.P.N.ter iz drugih urbanističnih instrumentov, ki so na interesnem območju veljavni.

Člen 61 Dovoljenje in avtorizacija ter odgovornosti

Dovoljenja in avtorizacije so osebne značaja in veljajo samo za pravno ali fizično osebo na katero so naslovljena.

Za skladnost posegov z urbanističnimi zakonskimi predpisi in pravili ter z veljavnimi urbanističnimi instrumenti na interesnem območju je odgovoren nosilec dovoljenja ali avtorizacije, naročnik dela.

Prav tako so te osebe, z vodjo del, odgovorne za skladnost posegov z dovoljenjem ali gradbeno avtorizacijo in posredujejo Županu, sočasno in utemeljeno, sporočilo o prekršku.

V primeru popolne neskladnosti ali ključnih sprememb, v skladu z zakonom, glede na dovoljenje, vodja del mora odstopiti takoj, ko odda sporočilo Županu; v primeru, da ne spoštuje tega postopka, lahko Župan obvesti Odbor pristojnega poklicnega registra o prekršku, zaradi katerega je lahko vodja del izključen iz poklicnega registra za daljše obdobje treh mesecev do dveh let.

Člen 62 Prenos dovoljenja ali avtorizacije

V primeru prenosa dovoljenja ali avtorizacije morajo prejemnik, dediči in upravičenci zahtevati spremembo naslovnika, Župan pa mora pred spremembo preveriti legitimnost postopka.

Sprememba imena lastnika dovoljenja ne potrebuje plačila prispevka.

Sprememba imena lastnika ne spremeni predvidene veljavnosti in zapadlosti.

#### Člen 63 Veljavnost ter razveljavitev dovoljenja in avtorizacije

Rok za začetek del ne sme preseči časovne dobe enega leta.

Rok za dokončanje del, do katerega mora objekt biti uporaben ali primeren za bivanje, zapade najkasneje tri leta po izdaji ukrepa.

Župan, po dogovoru z Gradbeno komisijo, lahko sprejme daljše obdobje izvajanja del, glede na obsežnost posega in na posebne tehnično gradbene lastnosti, oziroma, za javna dela, razporejena v več proračunskih letih.

Župan, na podlagi prošnje interesenta, lahko podaljša rok za dokončanje del še za tri leta, v skladu z 2.odstavkom tega člena, motivirano in po dogovoru z Gradbeno komisijo, samo v primeru, ko je med izvajanjem del prišlo do zamude zaradi okoliščin, ki niso odvisne od samega naslovljenca ukrepa.

V primeru da se rok začetka in konca del ne spoštuje, mora naslovnik ukrepa vložiti neposreden predlog za novo dovoljenje ali avtorizacijo; v primeru, da dela niso dokončana v določenem roku, lahko nov predlog upošteva samo nedokončani del posega.

Začetek veljavnosti novih urbanističnih predlogov pomeni razveljavitev dovoljenj in avtorizacij, ki so neskladna z novimi; izjema so tista dela, ki so že v teku, dokončana v roku treh let od začetka del.

#### Člen 64 Spremembe med gradnjo in projektne variante

V primeru, da pride do projektne variante ali spremembe med gradnjo, mora naslovnik položiti posebno prošnjo za dovoljenje – za posege iz člena 12.1, črka l) tega Pravilnika - ali avtorizacijo – za posege iz člena 14.1, I in 2. odstavek, črka e) tega Pravilnika in posege za urejanje na prostem iz člena 14.2 -.

Izdaja dovoljenja ali avtorizacije pri izvajanju sprememb med gradnjo ali projektnih variant ne spreminja veljavnih terminov in zapadlosti, ki jih določa prvotni ukrep.

Variante iz člena 12.2, črka l) tega Pravilnika se lahko izvaja le po izdaji dovoljenja.

Variante iz člena 14.1, 1. in 2. odstavek, črka e) tega Pravilnika se lahko izvaja že pred izdajo odobritve, za katero je treba oddati prošnjo pred zaključkom del.

5. POGLAVJE– IZVAJANJE IN NADZOR POSEGOV, ZA KATERE VELJA  
NEPOSREDNI INSTRUMENT

## 1. DEL – SKLADNOSTI POSAMEZNIH DELOVNIH FAZ

### Člen 65 Določanje tlorisnih in višinskih značilnosti ter povezave z omrežji

Naslovnik dovoljenja ali drugega neposrednega izvedbenega instrumenta – ko se to zahteva – mora pri Županu takoj zaprositi za:

- a) določitev in odobritev tlorisnih in višinskih značilnosti za poseg;
- b) povezave z glavno kanalizacijo, priklop na vodovod in, kjer je potrebno, povezave na druga omrežja.

Občinski tehnični urad poskrbi za zgoraj omenjene zahteve pred začetkom del, Občinska uprava pa lahko od naslovnika zahteva kritje stroškov.

Zadevna oseba mora za ta postopek priskrbeti delavce in vsa potrebna sredstva.

Sestaviti je treba zapisnik o določitvah iz 1.odstavka tega člena (v dveh kopijah) in priložiti - kjer se to zahteva – sheme in podpis zadevnih oseb.

### Člen 66 Začetek gradnje

Začetek gradnje je treba prijaviti na Občini v pisni obliki.

V obvestilu je treba navesti vodjo in naročnika posega, v primerih, ko je to obvezno in še ni bilo posredovano.

Spremembo vodje ali naročnika posega je treba sporočiti najkasneje v roku osmih dni: v primeru nespoštovanja tega pravila se dela prekinejo.

Pri gradbenih posegih, za katere se zahteva izročitev dokumentacije iz Z.373/76 in Pravilnika in/ali D.Z. 57/88 Tehničnemu uradu pred začetkom del ali sočasno, je omenjeno sporočanje odvisno od posredovanja zgoraj omenjenega gradiva.

### Člen 67 Vmesne faze gradnje

V primeru, kadar posebni zakonski predpisi in pravila zahtevajo izpolnjevanja in kontrole v vmesnih fazah gradnje, je treba omenjene faze v pisni obliki predstaviti Občini, ki bo

preko Tehničnega urada, poskrbela za obveznosti, za katere je pristojna.

## Člen 68 Zaključek gradnje

Zaključek gradnje je treba v pisni obliki takoj sporočiti Občini.

Zaključek gradnje pomeni popolno in dokončno izpolnjevanje vseh delov projekta; pri gradbenih posegih je to stavba, ki – glede na zakonske predpise in pravila – je primerna za bivanje in ustrezno opremljena in se zato lahko postopa po 3.odstavku 5.Poglavja tega Pravilnika.

V skladu s členom 64, pri izvajanju del in projekta za katere je potrebno dovoljenje, na datum zaključka gradnje – pred izdajo potrdila o ustreznosti za bivanje in ustrezne opremljenosti, ko je to predpisano – tudi variante iz člena 14.1, 1.in 2.odstavek, črka e) morajo imeti ustrezno dovoljenje.

V primerih s posebnimi zakonskimi predpisi in pravili – na primer člen 5, 4.odstavek D.Z.iz dne 20.junija 1988, št.57 -, ki zahtevajo posebne obveznosti pred zaključkom gradnje, se lahko konec del sporoči, ko so obveznosti izpolnjene.

Tehnični urad bo z obiskom preveril skladnost izvedenih del z dovoljenjem, avtorizacijo ali prijavo takoj po prejemu potrdila o zaključku posega, z izjemo tistih gradbenih objektov, za katere velja potrdilo o ustreznosti za bivanje in ustrezne opremljenosti v skladu s členom 71 tega Pravilnika.

Preverjanju sledi izdelava zapisnika v dveh kopijah, na podlagi katerega lahko Župan – v skladu s specifičnimi zakonskimi predpisi – izda, na podlagi prošnje interesenta, potrdilo o pravilnem poteku.

## 2. DEL – POSEBNE OBVEZNOSTI PRI IZVAJANJU POSEGA

### Člen 69 Vzorci za zunanje obdelave

Občini je treba pravočasno oddati vzorce barv in materialov, ki so predvideni za zunanje obdelave: pristojni preverijo nato skladnost s sprejetimi navedbami v projektnem gradivu in v dovoljenju ali avtorizaciji ter preverijo primernost, ki jo Župan ratificira s potrdilom.

## Člen 70 Prekinitev gradnje

V primeru, da se – iz kateregakoli razloga – gradnjo prekine, mora lastnik takoj obvestiti Župana, ki bo lahko s pisnim sporočilom določil, po posvetovanju s občinskim Tehničnim uradom, primerne posege, ki bodo med prekinitvijo zagotovili javno varnost, higieno in dostojnost.

Stroške posega krije interesent.

### 3. DEL – POTRDILO O USTREZNOSTI ZA BIVANJE IN/ALI O USTREZNI OPREMLJENOSTI

## Člen 71 Obvezno potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali o ustrezni opremljenosti

Vsi objekti, na katerih so bila izvedena gradbena dela iz člena 4 tega Pravilnika – z izjemami iz 2.odstavka tega člena – so uporabni po namembnosti le potem, ko je Župan izdal potrdilo o ustreznosti za bivanje ali/in o ustrezni opremljenosti.

Obnova potrdila ni potrebna za:

- a) redna vzdrževalna gradbena dela iz člena 4.6;
- b) izredna vzdrževalna gradbena dela iz člena 4.7;
- c) posege za obnovo in ohranitveno sanacijo iz člena 4.8, 3.odstavek, črka a) in črka b);
- d) zunanje obdelave iz člena 4.12.

## Člen 72 Prošnja za potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti

Za potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti mora naslovník dovoljenja poslati županu prošnjo, skladno z zakonom in pravili.

Prošnja lahko upošteva samo del objekta, če je ta del samostojen, v skladu s členom 151

tega Pravilnika.

Prošnji mora priložiti, če niso že bili oddani, vse predpisane dokumente za izdajo potrdila o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti v skladu z zakonskimi predpisi in pravili statike, gradbene varnosti in izvajanja tehnoloških naprav.

V primeru gradbenih posegov na podlagi projekta, ki je med izvajanjem imel eno ali več variant, je treba Občini posredovati dokumentacijo o končnem stanju, ki izhaja iz vseh predhodnih odobrenih projektov.

#### Člen 73 Izdaja potrdila o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti

Potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti izda Župan po preverjanju Občinskega Tehničnega urada in Zdravstvene ustanove.

Lastnik, ki je predhodno obveščen o datumu in uri pregleda, je lahko prisoten ali zastopan.

Uslužbenci Občinskega Tehničnega urada in Zdravstvene ustanove morajo preveriti – glede na pristojnosti – skladnost posega s projektom in z izvajanjem, ki je določeno v vsebini ukrepov za izdajo potrebnih dovoljenj, predpisi urbanističnih instrumentov ter veljavnimi predpisi in pravili za to področje.

Ogledu sledi zapisnik, ki ga je treba, v primeru odobritve, priložiti potrdilu o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti iz 1.odstavka tega člena.

V primeru, da je objekt nedokončan, se ogled objekta ponovi na podlagi prošnje interesenta, če datum ni že določila Občina.

V primeru, da iz ogleda objekta izhajajo neskladnosti z izdanim dovoljenjem – upoštevajoč določbe v skladu s pristojno veljavno zakonodajo za urbanistično in gradbeno zlorabo - bo potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti izdano takrat, ko bodo neskladnosti rešene.

Zavrnitev prošnje za potrdilo o ustreznosti za bivanje in/ali ustrezne opremljenosti mora Župan sporočiti interesentom in v sporočilu navesti vzroke.

#### 4. DEL – UREDITEV GRADBIŠČA - DOLOČBE

##### Člen 74           Specifične norme

Na gradbiščih je treba spoštovati vse pristojne zakonske predpise in pravila, med katerimi se sklicujemo predvsem na:

- a) varnostne ukrepe za preprečevanje poškodb in stabilnost začasnih struktur, ustreznost delovnih sredstev, uporaba električne energije, goriva in strojev;
- b) varnostni ukrepi za preprečevanje nesreč;
- c) zakonske obveznosti prijave arheoloških in umetniških ostankov med rušenjem in izkopavanjem;
- d) odgovornost do škode in nasilja do oseb ter javnih in privatnih dobrin, kot posledica izvajanja del.

Pristojni uradi lahko pregledajo, kontrolirajo in preverijo uporabo ter zahtevajo spoštovanje zakonskih predpisov in pravil; v primeru ponovnega prekrška lahko zahteva prekinitev del in zaprtje gradbišča v skladu z zakonskimi postopki.

Za ograde gradbišča in ogrodja ob javni površini – ko je postopek že odobren - lahko Župan zahteva posebne predpise in izvajalne postopke.

##### Člen 75           Gradbiščna tabla

Na gradbišču mora biti izpostavljena čitljiva dvojezična tabla primerne velikosti, izobešena na vidnem mestu. Gradbiščna tabla mora vsebovati sledeče informacije:

- a) vrsta posega;
- b) podatke o dovoljenju ali avtorizacije in datum izdaje, oziroma, prijave ter datum



vložitve;

c) ime in priimek naslovljenca postopka;

d) ime, priimek in kvalifikacija projektanta in vodje del;

e) ime/naziv podjetja, ki prevzame dela;

f) naslov nadzornika.

#### Člen 76 Dokumenti na gradbišču

Na gradbišču morajo biti dostopni sledeči dokumenti:

a) kopija dovoljenja, avtorizacije ali prijave ter kopija projekta, ki jo je Župan overil;

b) vsa pristojna dokumentacija, ki je predvidena v skladu z zakonodajo in pristojnimi veljavnimi pravili.

Omenjena dokumentacija mora biti dostopna Občinskim organom, tako da jo lahko uradniki in pooblašteni organi za nadzor nad urbanističnimi in gradbenimi posegi lahko pregledajo.

#### Člen 77 Prepoved oviranja na javni površini

Prepovedano je oviranje cest in javnih površin, ki mejijo z gradbiščem.

Samo če je to potrebno lahko Župan dovoli začasno zasedanje javne površine za skladiščenje materiala in/ali parkiranje vozil.

Dovoljenje bo vsebovalo norme in primerne varnostne ukrepe za posamezni primer, v skladu s predpisi iz Pravilnika mestnih redarjev.

#### Člen 78 Čiščenje bližnjih javnih površin in prenos odpadnega materiala

Na bližnjih javnih površinah mora biti poskrbljeno redno čiščenje. Material, ki nastane ob rušenju, izkopavanju, itd., je treba odpeljati v določen kraj, po postopku, ki ga določa

Občinska uprava.

V primeru, da se pri tovoru izgubi nekaj materiala na cesti, mora podjetje, ki material odpelje poskrbeti za redno čiščenje cestišča.

6. POGLAVJE – DEFINICIJE URBANISTIČNIH IN/ALI GRADBENIH MERIL TER  
PARAMETROV

1. DEL – DEFINICIJA IN POSTOPKI ZA MERJENJE URBANISTIČNIH  
INDEKSOV, KI SE NANAŠAJO NA PREVENTIVNE IZVEDBENE  
INSTRUMENTE

Člen 79 Površina območja

Celotna površina na območju, ki je v skladu z ORN podvrženo izvedbenemu urbanističnemu načrtu, vključno s primarnimi in sekundarnimi urbanističnimi posegi, ki pa ne vključuje:

- a) območja, ki jih ORN namenja glavnemu prometnemu omrežju;
- b) javne površine;
- c) ceste, ki so več kot tri leta odprte javnemu prometu.

Člen 80 Zemljiška površina izvedbenega urbanističnega načrta

To je površina, ki spada k stavbi.

Definira se z odštevanjem od površine območja - definirane v členu 79 tega Pravilnika – obstoječo in/ali predvideno površino namenjeno primarnim urbanističnim posegom in, kjer se to zahteva, tudi sekundarnim urbanističnim posegom.

Vključuje pa se zelenice in parkirišča, ki spadajo k stavbi.

Zemljiško površino lahko delimo na parcele.

Člen 81 Površina namenjena urbanističnim posegom

Površina, ki zajema vsa območja namenjena primarnim in/ali sekundarnim urbanističnim posegom, na podlagi minimalnih zahtev, ki jih določajo veljavna zakonodaja, D.U.N.in S.R.N., za vsako območje ali za vsako področje S.R.N., ki je predmet izvedbenega urbanističnega načrta.

Člen 82 Indeks o zazidljivosti ozemlja

Maksimalna zazidljiva prostornina – ali tudi minimalna – v m<sup>3</sup>/ha (ali v m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), za vsak hektar ali za vsak m<sup>2</sup>, ozemeljske površine iz člena 79 tega Pravilnika.

Člen 83 Indeks o zazidljivosti zemljišča izvedbenega urbanističnega načrta

Maksimalna - ali minimalna – prostornina pri izvedbenem preventivnem instrumentu, v zazidljivih m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> za vsak m<sup>2</sup>, zemljiške površine iz člena 80 tega Pravilnika.

Člen 84 Gostota naseljenosti

Razmerje med prebivalci (ali zaposlenimi na območju) na določenem območju ali na področju S.R.N.in ozemeljsko površino, ki je določena v skladu s členom 79 tega Pravilnika.

Člen 85 Zemljiška gostota naseljenosti

Razmerje med prebivalci (ali zaposlenimi na območju) na določenem območju ali na področju S.R.N.in zemljiško površino, ki je določena v skladu s členom 80 tega Pravilnika.

Člen 86 Razmerje na območjih izvedbenega urbanističnega načrta

Razmerje, ki se ga lahko izrazi v odstotkih, med celotno pokrito površino – vključno s pozidanimi površinami – območji ali področji, ki so predmet S.R.N., izvedbenega urbanističnega načrta, in zemljiško površino, glede na člen 80 tega Pravilnika.

2. DEL – DEFINICIJA IN POSTOPKI ZA MERJENJE URBANISTIČNIH

INDEKSOV, KI SE NANAŠAJO NA NEPOSREDNI IZVEDBENI INSTRUMENT

Člen 87 Površina zemljiške parcele

Pri gradbenem posegu, ki izhaja iz neposrednega izvedbenega instrumenta, je stvarna površina parcele v m<sup>2</sup>, ki spada k zgradbi in izhaja iz topografskih raziskav, ne glede na

območja za javno uporabo (ceste, trgi in zelenice ter javna parkirišča), obstoječa ali predvidena, ter na nezazidljiva območja v skladu s S.R.N.in z izvedbenimi urbanističnimi načrti.

To površino merimo z vodoravno projekcijo.

#### Člen 88 Indeks zazidljivosti parcele

Maksimalna zazidljiva površina v  $m^3/m^2$  na parceli, za vsak  $m^2$  zemljiške površine, določena v skladu s členom 87 tega Pravilnika.

#### Člen 89 Pokrite površine na parceli

Razmerje, ki se ga lahko izrazi v odstotkih, med pokritimi površinami vseh obstoječih in predvidenih zgradb na parceli – vključno s tistimi, ki spadajo k glavnemu objektu – in relativno zemljiško površino določeno v skladu s členom 87 tega Pravilnika.

#### Člen 90 Prostornina zgradb in celotna prostornina parcele

Prostornina stavbe je celotna prostornina od zunanje strani zidov, raščenege terena in spodnjim delom stropa – ravnega ali poševnega – v zadnjem stanovanjskem nadstropju, vključno s podstrešjem, v primeru, da njihova povprečna višina ne presega minimalne, ki jo določa člen 156 in podčleni tega Pravilnika.

V primeru, da stavba deli zidove z drugimi bližnjimi objekti, se prostornino računa iz središčne osi.

Celotna prostornina parcele je vsota prostornin vseh stavb – tudi tistih, ki spadajo k glavnemu objektu – obstoječih ali predvidenih, določenih v skladu s prejšnjimi odstavki tega člena.

#### Člen 91 Pokrita površina zgradb in pokrita površina celotne parcele

Pokrita površina zgradb, v  $m^2$ , je tista površina, ki izhaja iz projekcije na vodoravni ravnini vseh gradbenih objektov na površju.

Pokrito površino sestavljajo tudi stebriščne lope, nadstrešja in na treh straneh

zaprte terase.

Celotna pokrita površina je vsota vseh pokritih površin v notranjosti zgradb – vključno s tistimi objekti, ki spadajo k glavnemu – obstoječe ali predvidene na parceli, določene na podlagi zgornjih odstavkov tega člena.

#### Člen 92 Razdalja med objekti in cesto

Minimalna razdalja v tm, izmerjena preko vodoravne projekcije med:

a) obsegom pokritega gradbenega območja glede na člen 91 tega Pravilnika, 1. in 2. odstavek, ter vodoravne projekcije projektiranih objektov, ki jih ne omejujejo zunanje stene (zunanja stopnišča, terase, robovi, itd.), če štrlijo več kot 1,50 tm;

b) robom ceste, kot meja pripadnosti ali mejna črta cest in trgov – pri tem so vključene stranske strukture (bankine, ograje in jarki) - obstoječe ali predvidene v S.R.N. in v izvedbenih urbanističnih načrtih.

#### Člen 93 Razdalja med objekti in vodnimi tokovi

Najmanjša možna razdalja v tm, izmerjena z vodoravno projekcijo, med:

a) obsegom območja iz člena 92, črka a) tega Pravilnika;

b) robom vodnega toka, kot meja pripadnosti ali meja območja, ki vključuje: strugo, bregove in nasipe ter stranske površine za javno uporabo – obstoječi ali predvideni v urbanističnem instrumentu – začasnih in varnostnih objektov.

#### Člen 94 Razdalja med objekti in mejami

Najmanjša razdalja v tm, izmerjena z vodoravno projekcijo, med obsegom območja iz člena 92, črka a) tega Pravilnika in mejami posestva.

## Člen 95 Razdalja med objekti

Najmanjša možna razdalja v tm, izmerjena z vodoravno projekcijo, med obsegi območji iz člena 92, črka a) tega Pravilnika, stavb, ki si stojijo nasproti.

Najmanjšo razdaljo, ki jo določajo S.R.N. in izvedbeni urbanistični načrti, je treba spoštovati v vsaki točki, tudi v primeru zunanjih sten, ki niso popolnoma ravne ali takih, ki stojijo le delno ena proti drugi.

## Člen 96 Razdalja med stenami, na katerih se nahajajo okna ter mejami in stenami drugih stavb

Razdalja med stenami, na katerih se nahajajo okna in bližnjimi stavbami, kjer to določajo S.R.N. ali drugi izvedbeni instrumenti, je najmanjša možna razdalja v tm, izmerjena z vodoravno projekcijo, med:

a) vodoravno projekcijo zunanje površine zunanjih sten, na katerih se nahaja eno ali več oken, v skladu s Civilnim Zakonikom, ki gledajo na sosednje posestvo ali izvajajo funkcijo osvetljave in prezračanja, v skladu z 9.delom tega Pravilnika.

b) mejo posestva in vodoravno projekcijo na zunanjo površino zunanjih sten – tudi brez oken – objekta pred steno.

V primeru višinske razlike med stavbami, ki si stojijo nasproti – ko je razlika vsaj enakovredna višini nižje stavbe – razdalja med stenami z okni ni obvezna.

## Člen 97 Višina objektov

Razlika med višino tal in intradosom zadnjega uporabnega nadstropja, ki se izmeri na stičišču notranje površine zunanjih sten, za vsako stranico.

V primeru, da nista tla ali cesta vodoravni, se višina nanaša na srednjo višino cestnega poda. Najvišji dovoljeni odmik od povprečja ne sme presegati 1,50 tm.



Člen 98 Število nadstropij

Število nadstropij nad zemeljsko površino.

Pritličje je vključeno, tudi ko ni ustrezno za bivanje ali ustrezno opremljeno, v skladu z 9.Poglavjem tega Pravilnika.

Podstrešje ni vključeno, če ni ustrezno za bivanje ali ustrezno opremljeno, v skladu z 9.Poglavjem tega Pravilnika.

3. DEL – POSEBNI PREDPISI NEKATERIH URBANISTIČNIH INDEKSOV

Člen 99 Določanje pripadajočih območji za gradnjo pozidanih prostorov ali pokritih površin

Vsem objektom – tudi že obstoječim -, ki vključujejo pozidane prostore ali pokrite površine v skladu s členoma 90 in 91 tega Pravilnika, pripada površina, ki spoštuje določen indeks zazidljivosti ali razmerja pokrite površine v skladu z veljavnim urbanističnim instrumentom za interesno območje ali področje na katerem se zgradbe nahajajo.

Tako definirano območje, z izjemo območji iz 3.odstavka tega člena, ne glede na naknadne delitve ali spremembe lastništva, se ne upošteva, niti delno, pri ustvarjanju novih zazidanih prostorov ali pokritih površin.

Delno ali celotno rušenje objektov, ki ustvarjajo zazidane prostore ali pokrito površino, zmanjša ali izniči objektu pripadajoče območje.

Pri sprejemanju novega urbanističnega instrumenta se površina, ki spada k obstoječemu objektu na območju kjer velja zniževanje indeksa o zazidljivosti ali maksimalno razmerje pokritosti, razširi na vse bližnje funkcionalne odkrite površine v lasti imetnika objekta, v skladu z novim urbanističnim indeksom.

Člen 100 Izračun zazidane prostornine ali pokritih površin na zemljiščih, ki spadajo na različna območja S.R.N.

V primeru, da se zemljišče nahaja na več območjih S.R.N., je rezultat izračuna zazidane prostornine ali pokritih površin vsota zazidanih prostorov ali pokritih površin, kot rezultat množenja tistih predelov zemljišča, ki so vključena na vsako območje za ustrezni indeks o zazidljivosti ali maksimalno razmerje pokritosti .

## Člen 101 Razdalja med zgradbami in mejami – posebni predpisi

Ob upoštevanju razdalj med zgradbami ali stenami iz S.R.N. in iz veljavnih urbanističnih izvedbenih načrtov, je lahko razdalja med zgradbo in mejo – v skladu s členom 94 tega Pravilnika – manjša od tiste, ki jo predvidevajo omenjeni urbanistični instrumenti, če se v zemljiško knjigo vpiše posebno nezazidljivo služnost namesto obmejnega terena.

7. POGLAVJE– PREDPISI ZA VKLJUČEVANJE POSEGOV V OKOLJE IN  
NORME ZA SPLOŠNO SPODOBNOST

## 1. DEL – SPLOŠNI PREDPISI ZA UREJEVANJE GRADBENIH POSEGOV NA OBČINSKEM OZEMLJU

### Člen 102 Splošni pogoji

Vsi gradbeni posegi – tudi tisti, ki se jih izvaja na podlagi urbanističnega izvedbenega načrta – morajo strogo spoštovati naselitveni, okoljski in krajinski kontekst, v katerem se nahajajo.

Posege je treba nastaviti homogeno in skladno z arhitektonskimi ter gradbenimi in okrasnimi značilnostmi stavbe in bližnjih stavb, kot predvideva S.R.N. na območju, na katerem se poseg nahaja.

### Člen 103 Merila o izpolnjevanju pogojev

Pogoji, ki jih mora gradbeni poseg, v skladu s členom 102, so:

- a) tlorisna in prostorska tipologija;
- b) arhitektonski elementi in zunanja dodelava;
- c) namembnosti, ki so skladne s stanovalno dejavnostjo.

V tem Poglavju – od 2.do 6.dela – se zgornje lastnosti ureja na podlagi specifičnih območnih napovedi in norm iz občinskega S.R.N..

## 2. DEL – PREDPISI, KI DOLOČAJO LASTNOSTI OBJEKTOV IN GRADBENIH POSEGOV NA STANOVANJSKEM OBMOČJU – HOMOGENA OBMOČJA A, B, C – IZ S.O.R.N.

### Člen 104 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na stanovanjskem območju

Člen 104 določa tlorisno in prostorsko tipologijo objektov, ki se nahajajo na stanovanjskem

območju: norme, zapisane v podčlenih 104.1, 104.2 in 104.3, so sestavljene glede na posamezna homogena območja – A, B, in C – iz SO.R.N..

#### 104.1 Homogeno območje A

Na homogenem območju A morajo vsi gradbeni posegi iz člena 4 tega Pravilnika, v skladu s I.N.iz S.R.N. - na podlagi izvedbenega urbanističnega načrta ali neposrednega izvedbenega instrumenta -, spoštovati formalne, prostorninske in prostorske lastnosti naselja.

Posegi morajo upoštevati premo razvrščanje in skladnosti stavb ob cestah in notranjih dvoriščih, glede na tradicionalne urbanistične kriterije in tipologije.

V primeru višinske razlike med cesto in dvoriščem ali prostorom za njim, polkleti ne upoštevamo pri izračunu višine, ki jo določa S.R.N., ampak samo v primeru, da se polklet nahaja v zgoraj omenjenem prostoru za dvoriščem, ne presega višine 2,5 tm ter višinska razlika med kotama ni manj kot 2,00 tm.

#### 104.2 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju B

Dovoljene tipologije na posameznih podobmočjih homogenega območja B, v skladu s S.R.N., so:

a) posamezni objekt, dovoljen na homogenih območjih B1 in B2, kot stavba, ki – v skladu s predpisi za največje število dovoljenih prostorov v I.N.iz S.R.N. - nima več kot dva glavna vhoda.

b) vrstni objekt, dovoljen na homogenem območju B2, ki ga sestavlja več enostanovanjskih prislonjenih objektov – delno ali celotno - na dveh stranskih stenah, z izjemo zadnjih, ki so prislonjeni le vzdolž ene stene. Globinska razlika med posameznimi objekti, ki so delno prislonjeni, mora biti za vse enaka in arhitektonsko enotna.

#### 104.3 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju C

Tipologija na homogenem območju C, v skladu s S.R.N., je določena pod črko a),

1.odstavek člena 104.2 tega Pravilnika.

## Člen 105 Arhitektonski elementi in zunanje obdelave stavb na stanovanjskem območju

Arhitektonski elementi in zunanje obdelave stavb na vseh stanovanjskih območjih morajo biti v skladu s tistimi, ki so značilni za okolje v katerem se nahajajo in predvsem za ustrezno območje S.O.R.N.

### 105.1 Strehe

Ostrejša morajo prekrivati rdeči opečni koritasti strešniki, geometrična struktura strehe mora biti enostavna.

Kamini morajo slediti tradicionalnim modelom in meram, ki so primerne njihovi funkciji.

### 105.2 Fasadni omet, pleskanje in obloga

Obdelovanje fasad mora biti unitarno.

Z izjemo vidnih kamnitih pozidav, morajo stavbe biti ometane in prepleskane, brez zaribanega ometa.

Prepovedane so zunanje obloge iz mozaika ali ploščic.

### 105.3 Kamniti elementi fasade

Vidne kamnite zazidave, okviri, portali. Okrasni elementi. Plinte morajo biti iz belega kraškega kamna ali iz peščenjaka.

Na homogenih območjih B in C so lahko ti elementi iz umetnega kamna, iz sivega ali belega cementa – ne barvanega – ali iz betona, naravnega in štokanega ali zaribanega.

Na homogenem območju A je barvanje kamnitih sten na stavbah prepovedano; lahko se jih le očisti.

### 105.4 Vrata in okna, polkna, roleji in žaluzije

Vrata in okna na homogenem območju A morajo biti – v skladu s predpisi – lesena lakirana

ali pobarvana; prepovedana so okna in vrata iz anodiziranega aluminija in barvana preko elektroforeze.

Polkna morajo imeti tradicionalno obliko, primerno za območje na katerem se nahajajo. Uporaba rolejev je dovoljena samo na območjih B in C in samo v primeru, da so skladni z gradbenimi okoljem v katerem se nahajajo.

Dvojna okna in vrata niso dovoljena na homogenem območju A; dovoljena so na homogenih območjih B in C, če sta material in barva enaka materialu iz katerega so izdelana okna in vrata.

Za vrata in okna javnih obratov, na vseh stanovanjskih območjih – vključno s homogenim območjem A, če se primerno uskladijo z obstoječimi gradbenimi objekti – se lahko uporabi železne roleje in enostavne kovinske okvire.

#### 105.5 Kovinski izdelki

Ograje, rešetke in vsi kovinski izdelki morajo imeti preprost profil, enostaven vzorec in enotno barvo.

Na homogenem območju A je obvezna uporaba pravokotnega ali kvadratnega profila, ni dovoljena uporaba votlih profilov in spajkanih pločevin.

#### Člen 106 Namembnosti, ki so skladne s stanovanjsko funkcijo na homogenih območjih A, B in C iz S.O.R.N.

Na homogenih območjih A, B in C so, poleg stanovanjske funkcije, dovoljene še druge produktivne funkcije, ki ne ogrožajo higiene in spodobnosti.

Dovoljeni so:

- a) trgovine in javni obrati, v skladu z občinskim razvojnim in trgovskim načrtom;
- b) pisarne in uradi, trgovskega in storitvenega značaja;
- c) sedeži ustanov ter kulturnih in športnih društev;
- d) posebni stanovanjski objekti in turistične nastanitve;

e) obrtne delavnice higiensko neškodljivih aktivnosti, ki ne povzročajo hrupa, izpust škodljivih snovi, hlapov in plinov;

f) skladišča za dejavnosti, ki so na območju dovoljena.

Dejavnosti, ki so vezane na kmetijstvo so dovoljene le na homogenem območju A, samo v primeru, da niso industrijskega značaja ter ne ogrožajo higiene in spodobnosti naselja.

V primeru, da so kmetijski objekti dovoljeni, mora stanovanjska stavba biti primerno ločena od objekta, ki je namenjen kmetijski dejavnosti.

Obstoječi objekti, vezani na kmetijsko dejavnost, morajo izpolnjevati higienske zahteve, ki jih določata Župan in Gradbena Komisija.

### 3. DEL – PREDPISI, KI DOLOČAJO POGOJE ZA GRADNJO NA OBMOČJIH ZA INDUSTRIJSKO IN OBRTNO DEJAVNOST – HOMOGENO OBMOČJE D – IZ S.O.R.N.

Člen 107 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju D iz S.O.R.N.

Na celotnem homogenem območju D mora tlorisna in prostorska tipologija zgradb ustrezati, poleg splošnim kriterijem iz člena 102 tega Pravilnika, funkcionalnim zahtevam ter higienskimi in varnostnim zahtevam, ki so značilne za strukture, glede na vrsto proizvodnje.

Na podobmočjih homogenega območja D, ki je podrejeno preventivnemu izvedbenemu instrumentu, bo tlorisna in prostorska tipologija zgradb določena na podlagi izvedbenega urbanističnega instrumenta, ki bo zagotovil skladnost objekta z naseljem.

107.1 Prostori v obratih, ki so namenjeni proizvodnji

Prostori v obratih, ki o namenjeni proizvodnji, morajo biti tako porazdeljeni:



- a) slačilnice – ločene za ženske in moške – so lahko centralne ali postavljene v bližini vsakega oddelka;
- b) kopalnice s prhami morajo biti povezane s slačilnicami;
- c) prav tako kopalnice z umivalniki in stranišča morajo biti povezani med sabo in s slačilnicami.

#### 107.2 Jedilnice in sprejemni prostori

Jedilnice in sprejemni prostori morajo biti ločeni od proizvodnih in povezani z zunanjimi zelenicami in površinami namenjenimi skupnim dejavnostim v prostem času, v skladu z I.N.in S.O.R.N..

Povezava med delovnimi prostori in jedilnico mora biti na pokritem in po možnosti na zaprtem.

Jedilnica mora imeti predsobo, povezano s kopalnico z umivalniki in s straniščem.

#### Člen 108 Arhitektonski elementi in zunanje dodelave stavb na homogenem območju D iz S.O.R.N.

Arhitektonski elementi morajo biti skladni s podobo stavbe in spoštovati okolje ter dostojno dopolnjevati strukture in celotno naselje.

Zunanje dodelave morejo biti izbrane na podlagi trajnosti in potrebe po vzdrževanju.

Pri obdelavi fasad morajo materiali in barve biti enotni.

#### Člen 109 Skladne namembnosti s proizvodno funkcijo na homogenem območju D

Na homogenem območju D so dovoljene – poleg proizvodne funkcije – vse namembnosti predvidene na vsakem podobmočju, glede na S.R.N.in na izvedbene urbanistične načrte.

Čuvajnica: v skladu z urbanističnimi instrumenti se zahteva strogo ločevanje stanovanjskih prostorov od tistih, ki so namenjeni proizvodnji in storitvam.

#### 4. DEL – PREDPISI ZA GRADNJO NA OBMOČJIH, KI SO NAMENJENA KMETIJSTVU TER NA GOZDNIH IN ŽIVINOREJSKIH OBMOČJIH – HOMOGENO OBMOČJE E – IZ S.O.R.N.

Člen 110 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju E iz S.O.R.N.

Stanovanjski objekti, kadar je to dovoljeno, lahko imajo značilnosti iz 1.odstavka člena 104,2, črka a), z razliko, da se te objekte lahko zgradi – skladno s higienskimi predpisi – tudi v neposredni bližini spodaj navedenih objektov, ki so namenjeni proizvodnji. Tlorisna in prostorska tipologija objektov, ki so namenjeni proizvodnji (hlevi, skladišča in dodane kmečke strukture), mora spoštovati – poleg splošnih zahtev iz člena 102 tega Pravilnika – predvidene funkcionalne in higienske zahteve.

Strukture, ki so namenjene shranjevanju, prvi predelavi in prodaji kmetijskih pridelkov ali oskrbi in vzdrževanju kmetijskih strojev, ter strukture namenjene industrijskemu gojenju morajo biti tlorisno in prostorsko skladne z zahtevami in lastnostmi iz prejšnjega odstavka tega člena.

Kmetijska skladišča, ko to dovoljuje S.O.R.N., morajo spoštovati velikosti, ki jih določa občinski urbanistični instrument.

Na homogenih območjih E, ki so podvržena preventivnemu izvedbenemu instrumentu, mora, za skladnost posega, tlorisne in prostorske lastnosti določati izvedbeni urbanistični instrument.

Člen 111 Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju E

Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju E morajo biti v skladu z določili iz člena 105 in podčleni za homogena območja B in C iz S.O.R.N..

Člen 112 Skladnost s proizvodnim namenom homogenega območja E

Namembnosti, ki so dovoljene na podobmočjih homogenega območja E, so določene v pristojnih I.N.v S.O.R.N..

Kmetijska skladišča - kjer je to dovoljeno – niso proizvodne podjetne strukture, zato za koncesijo ali avtorizacijo niso potrebna posebna potrdila in gradivo.

## 5. DEL – NORME, KI UREJUJEJO GRADNJO NA OBMOČJIH

### TURISTIČNEGA INTERESA - HOMOGENO OBMOČJE G – IZ S.O.R.N.

Člen 113 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na homogenem območju G iz S.R.N.

Izvedbeni urbanistični načrti, sestavljeni na podlagi S.O.R.N.za vsako podobmočje in področje – v skladu z lastnostmi naselja, prostora in krajine -, določajo tlorisne in prostorske lastnosti ter omejitve pri novogradnji.

Člen 114 Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju G

Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na homogenem območju G sledijo predpisom iz člena 105 in podčlenom tega Pravilnika, ki veljajo tudi za homogeni območji B in C iz S.O.R.N..

Člen 115 Skladnosti s turističnim namenom homogenega območja G

Na homogenem območju G so dovoljene namenske rabe, ki jih predvidevajo I.N.iz S.O.R.N..

Strukture, ki so namenjene uporabi za turistično namestitvev in potrebujejo dovoljenje na posameznem področju ali podconi, se razvrstijo in urejajo na podlagi veljavnih pristojnih zakonov in pravil.

## 6. DEL – GRADNJA NA OBMOČJIH ZA STORITVE IN JAVNE NAPRAVE IZ S.O.R.N.

Člen 116 Tlorisna in prostorska tipologija objektov na območjih za storitve in javne naprave

Tlorisna in prostorska tipologija objektov na območjih za storitve in javne naprave, poleg splošnih pravil iz člena 102 tega Pravilnika, mora zadovoljiti funkcionalnim zahtevam, glede na specifično rabo vsakega objekta.

V primeru posega, ki je podrejen preventivnemu izvedbenemu instrumentu, bo tlorisne in prostorske značilnosti objekta določal izvedbeni urbanistični načrt, v skladu s podobo

celotnega območja za storitve in javne naprave.

Člen 117 Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na območjih za storitve in javne naprave

Arhitektonski elementi in zunanje dodelave objektov na območjih za storitve in javne naprave so tisti, ki jih predvideva člen 105 in podčleni tega Pravilnika za homogena območja B in C iz S.O.R.N..

V primerih, ko ni razlogov, ki bi onemogočili primerno vključevanje v okolje, prostor in krajino, lahko Župan – po dogovoru z Gradbeno Komisijo – odstopa od zgoraj navedenih določb, pri obravnavanju streh iz člena 105.1 ter oken in vrat in elementov iz člena 105.4 tega Pravilnika.

Člen 118 Skladne namembnosti z javno funkcijo območji za storitve in javne naprave

Namembnosti na območjih za storitve in javne naprave so določene v S.O.R.N.in v morebitnih izvedbenih urbanističnih načrtih.

Dovoljena je izdelava čuvajnice le v primeru, da se jo izdelava v glavnem objektu, kateremu je čuvajnica namenjena.

## 7. DEL – ZUNANJA UREDITVENA DELA

Člen 119 Splošne zahteve

Urejanje in dodelava zunanjih površin iz člena 5 tega Pravilnika morajo biti skladni s splošnimi zahtevami reda in spodobnosti ter z vsebino sledečih členov tega Pravilnika.

Člen 120 Zunanja ureditvena dela na gradbenih objektih in zidovih

Načrtovanje posegov na zunanjih površinah gradbenih objektov in zidov ne sme povzročati motenja, vizualne zmede ali biti nespodobno za okolje v katerem se objekt nahaja.

Naslednji členi 120.1, 120.2 in 120.3 urejajo, s posebnimi določili, posege iz člena 5.1, črka a), črka b) in črka c) iz tega Pravilnika.

## 120.1 Postavitev, sprememba ali odprava grbov, tabel, plošč, spominskih plošč in okrasov

Posegi iz člena 5.1, črka a) tega Pravilnika, ne smejo spreminjati ali prekriti arhitektonskih elementov na fasadi.

Materiali in gradbene metode za postavitev navedenih elementov, morajo zagotoviti trajnost izdelka ter čimbolj enostavno čiščenje in vzdrževanje.

Pri odstranitvi lahko Župan, v izdanem dovoljenju, določi poseben poseg na fasadi (pleskanje, ponovna postavitev okrasov, itd.), na kateri so potekala dela.

V primeru, da je odstranitev posledica posegov na obstoječem gradbenem objektu (redno vzdrževanje; izredno vzdrževanje; restavriranje in ohranitvena sanacija; gradbena obnovitev; zunanje dodelave) ali posegov za urejanje zidov, ponovna postavitev iz člena 5.1, črka a), mora biti predvidena v načrtu za izvajanje omenjenih posegov, oziroma, je lahko določena, na podlagi posebnega postopka, v dovoljenju ali avtorizaciji.

## 120.2 Postavitveni posegi, spremembe in odprava izložb, tabel ali svetlobnih tabel, luči, panojev in drugih oglaševalnih znakov

Posege iz člena 5.1, črka b), ureja tudi člen 120.1, 1.in 2.odstavek, tega Pravilnika.

Pri posegih iz prejšnjega člena je treba spoštovati splošne lastnosti celotnega objekta in naselja v katerem se objekt nahaja.

Oblika, materiali in barve morajo biti v skladu s podobo objekta.

Izložbe lahko sežejo čez zunanji rob zunanje stene največ 10 cm.

Tabele, table, luči, panoji ter drugi podobni izdelki, ki so vidni iz javne površine ali iz javnega prostora, lahko štrlijo, pod pogojem, da ne sežejo 50 cm od roba pločnika in so postavljeni na višini najmanj 2,50 tm od pločnika.

## 120.3 Postavitev tend nad javno površino ali na površini, ki je dostopna za javnost

Postavitev tend nad javno površino ali na površini dostopni za javnost je dovoljena samo tam, kjer je pločnik.

Tende lahko sežejo največ do 50 cm pred robom pločnika.

Tende, viseči dodatki – tudi robovi in vezani robovi – in podpore morajo biti postavljeni na višini najmanj tm 2,20 od pločnika.

V primeru, da je na isti javni površini ali prostoru več tend, morajo te biti med sabo skladne in se homogeno ujemati v obliki, materialih in barvi.

Zahteve iz tega odstavka je treba izpolniti ob predstavitvi prošnje za avtorizacijo, obenem pa jih lahko določi Župan – s primernimi zahtevami – ob izdaji dovoljenja.

#### Člen 121 Predpisi za urbano opremljanje

Posegi za urbano opremljanje iz člena 5.2 tega Pravilnika morajo upoštevati harmonično vključevanje v naselje, okolje in pokrajino.

Izvaja se jih lahko le v skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili.

#### Člen 122 Začasna dela z avtorizacijo

Začasna dela iz člena 5.3, črka a) tega Pravilnika, brez poseganja v specifične zakonske predpise in pravila, za katera je treba imeti avtorizacijo, v skladu s členom 14.2, se lahko sprejme le v določenem obdobju, v skladu z namembnostjo, ki ju predvideva S.R.N. na specifičnem območju in s splošnim smislom za spodobnost.

Avtorizacija lahko postavi posebna izvajalna pravila, ki zagotovijo spodobnost in javno varnost; obenem mora biti v njej predpisano, da se ob izteku dovoljenja ponovno izpostavi stanje pred posegom.

#### Člen 123 Urejanje odkritih površin

Posegi za urejanje odkritih površin iz člena 5.4 tega Pravilnika, morajo slediti splošnim zahtevam za red in spodobnost iz člena 119 tega Pravilnika.

##### 123.1 Gradnja, povečanje, nadzidava ali sprememba zidnih ograj, zunanjih vrat in drugih ograd

Ograde morajo biti primerne in skladne z naseljem, okoljem in krajino v kateri se nahajajo. V skladu s predpisi za prometno varnost, zidne ograje - v primeru, da niso v oporo terenu – ne smejo presegati višine m 1,20.

Zgornji del zidne ograje mora biti surov.

Zidne ograje so lahko polnega tipa do višine 3,00 m, ko Župan presodi, po mnenju Gradbene Komisije, da je to skladno z lastnostmi iz 1.odstavka tega člena, oziroma, potrebno za javno varnost.

Zidovi morajo biti celotno ali vsaj na vidnih položajih iz vidne kamnite pozidave ali ometa. Za zunanjo dodelavo ograj pa veljajo pravila iz tega Poglavlja, od 2.do 6.dela, za območje, na katerem se poseg izvaja.

Za ograje na stanovanjskem območju ali na območjih, kjer veljajo ista pravila se sklicujemo na člene 105.2, 105.3 in 105.5, ki se nanašajo na omet, prepleskanje, oblogo zunanjih fasad; kamnite elemente na fasadah; kovinske izdelke.

Odmik vhodnih vrat, ki gledajo na katerokoli cesto ali javno površino ali prostor za javno uporabo, mora od roba ceste, kjer je to dovoljeno, biti tolikšen, da je na mestu možen postanek avtomobila, ki vstopa ali izstopa iz cestišča, s polno vidljivostjo.

#### 123.2 Postavitev ali sprememba dostopov za pešce in prepovedi parkiranja na cestah in trgih

Dostopi do javnih površin ali prostorov za javno uporabo morajo biti izdelani tako, da imajo vozniki pri premiku primerno vidljivost.

Ob vhodu za prevozna sredstva, izdelanem v obliki nagnjene ravnine, mora biti prostor za postanek avtomobila, kot v členu 123.1 tega Pravilnika.

Vhodi morajo biti izdelani tako, da se deževnica ne razlije na javno površino.

#### 123.3 Spremembe naravnih tal - člen 5.4, črka c)

Spremembe naravnih tal iz člena 5.4, črka c), ki so namenjene izdelavi zelenic in parkirišč ob objektu, morajo imeti spodobno obliko.

Obloga tal mora biti izdelana iz tradicionalnega materiala ali temu skladnega.

Na zelenicah je treba uporabljati avtohtone rastlinske vrste.

Odstranjevanje odpadne vode mora biti zagotovljeno.

#### 123.4 Sečnja visokodebelnih dreves

V avtorizaciji za sečnjo visokodebelnih dreves mora Župan zahtevati njihovo nadomestitev. Novogradnje morajo biti izdelane in postavljene tako, da se lahko ohrani obstoječa

visokodebelne drevesa; v primeru, da je to nemogoče, je treba odsekana drevesa nadomestiti z novimi, na podlagi navodil, ki jih bo posređoval Źupan.

#### Člen 124 Zasedba površine

Skladiščenje materialov, razbitin in odpadkov iz člena 5.5, 1.odstavek, črka a), vidno iz javnega prostora, je prepovedano na stanovanjskem območju, v gozdu, na turističnem območju in na območju javnih storitev in naprav ter v Parku Doline Glinšćice, na Zaščitenem območju na Pesku in v zaščitenih naravnih okoljih.

Na kmetijskem območju je prepovedano razdiranje avtomobilov in skladiščenje odpadkov, ki izhajajo iz razdiranja.

V gozdu, v Parku Doline Glinšćice, na Zaščitenem območju na Pesku in v zaščitenih naravnih okoljih, ki jih predvideva S.O.R.N.je izpostavljanje prevoznih sredstev in materialov strogo prepovedano.

Źupan lahko v avtorizaciji določi poseben postopek ureditve in nameščanja, ki ne moti reda in splošne spodobnosti.

### 8. DEL – PREOBLIKOVANJE IN SPREMINJANJE OZEMLJA

#### Člen 125 Izdelava stanovanjskih kompleksov

Pri izdelavi stanovanjskih kompleksov je treba spoštovati I.N.iz S.O.R.N.in pravila iz tega Poglavlja, ki določajo gradbene značilnosti glede na območje, na katerem se nahajajo.

Lokacija in gostota poslopij morata biti:

- a) skladni na vseh območjih;
- b) skladni z značilnostmi naselja na homogenem območju A v naselitvenemu okolju;
- c) skladni z značilnostmi naselja, okolja in krajine na homogenih območjih B in C, z izjemo homogenega območja A;
- d) skladni z zahtevami za kvalifikacijo okolja na homogenih območjih D.



## Člen 126 Izdelava urbanističnih objektov

Urbanistične posege iz člena 6.2 tega Pravilnika je treba načrtovati tako, da bo njihovo izvajanje in načrtovanje avtomatično vključeno v okolje in da bo v najmanjši možni meri vplivalo na okolje in krajino.

## Člen 127 Spremembe tal ter okolja in krajine

Spremembe tal ter okolja in krajine se izvaja v najmanjši možni meri in samo za predvidene uporabe, tako da je vpliv na okolje čimbolj omejen.

### 127.1 Trajno izkopavanje in odlaganje zemlje

Pri izkopavanju in odlaganju zemlje v gradbene namene mora biti prostornina izkopanega materiala - z izjemo tistega materiala, ki izhaja iz raščenege terena – večja od prostornine odloženega materiala ali v primerjavi morata biti geometrično enaki.

### 127.2 Podporni zidovi - gradnja, širitev in spremembe

Podporni zidovi, ki omejujejo lastnino ali parcelo ne smejo presegati tm 1,50, z izjemo tistih, ki sovpadajo z robom obstoječe ali predvidene javne ali privatne ceste.

Na lastnini ali na posamezni parceli se lahko zgradi ali nadgradi podporne zidove samo v primeru, da je razdalja po vodoravni projekciji med robovoma dveh bližnjih zidov večja od višinske razlike med robovoma.

Pravilo iz prejšnjega odstavka velja tudi za razdaljo med robovi zgrajenega ali nadgrajenega zidu in mejno koto lastnine ali parcele.

Pri merjenju višine podpornih zidov se ne upošteva ograj, če ne presegajo ml 1,20.

Obstoječe podporne zidove, ki presegajo ml 1,50 se lahko poruši in na novo zgradi z isto višino, pod pogojem, da je to primerno terenu, ki ga zid podpira.

### 127.3 Odpiranje, širjenje ter preoblikovanje rudnikov in kamnolomov

Odpiranje, širjenje ter preoblikovanje rudnikov in kamnolomov je dovoljeno samo na

območjih S.O.R.N., ki so temu izrecno namenjena – homogena območja D4 –, izvaja se jih v skladu s pristojnimi veljavnimi normami in s pogoji, ki jih določajo potrebna dovoljenja.

#### 127.4 Odpiranje in širjenje odlagališč

V skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili, odpiranje novih odlagališč ali širitev obstoječih odlagališč ni dovoljeno na gozdnatih območjih, v Parku Doline Glinščice, na Zaščitenem območju na Pesku in na zaščitenih naravnih območjih.

Vsi posegi morajo spoštovati in biti v skladu s pristojno veljavno zakonodajo in s pogoji, ki jih določajo potrebna dovoljenja.

#### 127.5 Posegi na gozdnatih območjih

Posegi na gozdnatih območjih morajo spoštovati in biti v skladu s pristojno veljavno zakonodajo in s pravili ter s pogoji, ki jih določajo potrebna dovoljenja.

Župan lahko, pri sečnji dreves, zahteva njihovo nadomestitev ter določi vrsto na novo vsajenih dreves.

Za novo sajenje gozdov je treba uporabiti tiste vrste dreves, ki so značilne za naravno okolje, v katerem bodo posejana.

### 9. DEL – DOLOČILA ZA ZAŠČITO SPLOŠNE PODOBE OZEMLJA

#### Člen 128 Varnost in spodobnost objektov

Lastniki morajo skrbeti za varnost, higieno in spodobnost svojih objektov.

V primeru, da so ti pogoji zanemarjeni, lahko Župan zahteva izvajanje vseh potrebnih posegov, vključno z rednim in izrednim vzdrževanjem.

#### Člen 129 Varnost in spodobnost odkritih površin

Odkrite površine morajo biti spodobno urejene (vrt, grede, zagrajeni vrtovi, itd.).

V primeru da je odkrita površina del objekta, na katerem je predviden poseg, je izdaja

dovoljenja ali avtorizacije odvisna in pogojena od ureditve omenjene površine, s predhodnim odmikom materialov in sredstev iz gradbišča.

Župan lahko zahteva vzdrževanje in ohranitev zelenic, jarkov, živih mej, itd. ter odstranjevanje materialov, ki kazijo okolje ali ogrožajo javno varnost.

#### Člen 130      Elementi, ki kazijo estetiko in niso v skladu z okoljem in krajino

Župan lahko zahteva odmik vseh elementov, ki niso estetsko primerni in se ne ujemajo z okoljem (napisi, okrasi, oglasi, itd.).

#### Člen 131      Table, hišne številke in stenske naprave za javne storitve

Občina izobesi na zunanje stene zgradb in na zidove vse tabele (toponomastične, prometne, itd.) za katere je pristojna ter hišne številke in ima pravico, da postavi – in predhodno obvesti interesente - označbe in naprave za javne storitve.

V zgoraj navedenem primeru lastniki zgradb:

- a) ne smejo odstraniti omenjenih predmetov;
- b) ne smejo pokriti predmete, ker morajo biti vidni za javnost
- c) morajo kriti stroške za ponovno postavitvev, v primeru, da so krivi za uničevanje, kvarjenje ali odstranjevanje predmeta;
- d) morajo obveščati Župana, ki bo posegal, v primeru, da so na zunanjih zidovih ali fasadah, kjer se predmet nahaja, predvidena dela ali drugi posegi.

#### 10. DEL – POSEBNE OMEJITVE: ARHITEKTURNA, ARHEOLOŠKA, KRAJINSKA, IDEOLOŠKA, OKOLJSKA IN NARAVNE DEDIŠČINE

#### Člen 132      Arhitekturna in arheološka dediščina

Vse disciplinarne ukrepe iz tega Pravilnika, ki se nanašajo na nepremičnino – ali na del

nepremičnine –, v skladu z Zakonom iz dne 1.junija 1939, št.1089, mora pristojna Uprava za nadzor nad pravilno uporabo pravil predhodno pooblastiti, glede na pristojne veljavne zakonske predpise in pravila.

#### Člen 133      Krajina

Vse disciplinarne ukrepe iz tega Pravilnika, ki se nanašajo na nepremičnino – ali na del nepremičnine –, v skladu z Zakonom iz dne 1.junija 1939, št.1089 s spremembami in dopolnili, mora pristojna Uprava za nadzor nad pravilno uporabo pravil predhodno pooblastiti, glede na pristojne veljavne zakonske predpise in pravila.

#### Člen 134      Hidrogeološko stanje

Vse disciplinarne ukrepe iz tega Pravilnika, ki se nanašajo na nepremičnino – ali na del nepremičnine –, v skladu s K.Z.O. iz dne 30.decembra 1923, št.3267, mora pristojna Uprava za nadzor nad pravilno uporabo pravil predhodno pooblastiti, glede na pristojne veljavne zakonske predpise in pravila.

#### Člen 135      Okolje in krajina

Vse ukrepe iz tega Pravilnika za nepremičnine, ki se nahajajo, v skladu z veljavnimi urbanističnimi instrumenti, na območjih kjer veljajo pravila za varstvo okolja ali na zaščitnih območjih, oziroma, naravnih Parkih, iz Podrobnostnega načrta ali načrta za ohranitev in razvoj, potrebni posebnega dovoljenja, je treba predstaviti pristojnim upravnim ustanovam, kot določajo veljavna pristojna pravila.

## 8. POGLAVJE– SANITARNO HIGIENSKI POGOJI IN GRADBENI PREDPISI

## 1. DEL – SPLOŠNI HIGIENSKO GRADBENI PREDPISI IN PRAVILA ZA DOBRO GRADNJO

### Člen 136 Zdrava območja in objekti

Novogradnja na močvirnatih območjih ali na območjih kjer so možni plazovi in poplave ali na terenih, na katerih se je nahajalo odlagališče smeti, gnoja in drugih škodljivih materialov, je za določeno časovno obdobje prepovedana.

Posegi, ki spreminjajo stanje površinskih in podzemnih vodnih tokov, so prepovedani; sprejema se jih na podlagi primernega načrta, ki zagotavlja varnost in primernost predvidenih objektov, bližnjih objektov in območji ter podzemlja.

V primeru, da je interesno območje vlažno in/ali podvrženo prehodu površinskih in podzemnih vodnih tokov, so obvezni drenaža in kanali za preusmerjanje vode.

### Člen 137 Stabilnost objektov

Vsi objekti morajo biti v skladu s pristojnimi veljavnimi predpisi, ki obravnavajo stabilnost temeljev in strukture.

Prepovedana je gradnja na terenih, ki niso čvrsta in nimajo heterogene strukture, brez predhodne geološke in tehnične raziskave in brez primernih gradbenih ukrepov.

Župan lahko, ob potrebi in po posvetu z Gradbeno Komisijo, zahteva ob projektu tudi geološko raziskavo, z namenom, da zagotovi primerne temelje in strukturna dela glede na značilnosti terena.

### Člen 138 Izolacija objektov

Vse zgradbe morajo imeti izolirana tla.

Nepropustna in neprekinjena stratificirana izolacija sten mora začeti pri tleh, pod pohodno ploskvijo.

### Člen 139 Termična izolacija

Termična izolacija sten mora braniti prostore od zunanjih termičnih sprememb, od vlage in

vremenskih pojavov tako, da se na notranjih površinah ne pojavi kondenzacija.

Pri gradnji objektov, za katere veljajo določbe in pravila za primerno izolacijo in omejitve energetske porabe, je treba upoštevati vsa pristojna pravila.

#### Člen 140 Odtok odpadne vode

Državna in deželna pravila za zaščito vodnih tokov pred onesnaženjem urejajo odtok odpadne vode, do sprejema Občinskega Pravilnika za kanalizacijo.

#### Člen 141 Strešni žlebovi in cevi

Žlebovi na vseh kritinah poslopja, vključno s terasami, morajo biti dovolj široki in številni, da se iz njih brez težav iztečejo meteorne vode.

Prepovedano je odlivanje odpadnih vod v žlebove in cevi.

Kjer obstaja cevovod za napeljavo meteornih vod, morajo cevi biti na njega povezane.

#### Člen 142 Električna napeljava

Električna napeljava mora biti izdelana v skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili.

#### Člen 143 Požarna zaščita

Zgradbe morajo biti izdelane v skladu s pristojnimi veljavnimi protipožarnimi zakonskimi predpisi in pravili.

#### Člen 144 Odstranjevanje dima in plinov

Ogenj, dimniki, gorilniki, kamini, peči, kuhinje in štedilniki – v stanovanjski stavbi in v zgradbi, ki je namenjena proizvodnji – morajo imeti svojo izpušno cev za odstranjevanje dima in izpušnih plinov.

Dimniki morajo biti primerno visoki, pri gradnji pa je treba upoštevati vse tehnične zahteve, ki preprečijo uhajanje izpušnih plinov v atmosfero.

Župan, po dogovoru z Gradbeno Komisijo in, po potrebi, z Zdravstveno ustanovo, lahko

zahteva postavitev posebnih naprav za odstranjevanje dima in izpušnega plina tudi za obstoječe dimnike.

#### Člen 145 Trdi odpadki

Trajno shranjevanje odpadkov na domovih je prepovedano, z izjemo posebnih primerov, ki pa so lahko le začasni in na območjih, kjer še ne deluje služba za odvoz odpadkov.

### 2. DEL – POSEBNE NAPRAVE

#### Člen 146 Naprave za umetno ventilacijo

Umetna ventilacija je dovoljena v straniščih stanovanj, poslovnih prostorov, hotelov, trgovin, javnih prostorih in delavnicah, če je v skladu z zdravstveno higienskimi določbami in pravili. Prošnji za dovoljenje ali avtorizacijo je treba za vsako napravo priložiti izvedbeni načrt, v katerem so zapisane vse potrebne informacije za ocenjevanje naprave.

#### Člen 147 Klimatske naprave

Prezračevanje prostorov za posebno rabo – industrije, javni prostori in prireditveni prostori, poslovni prostori, hoteli, itd. ter s tem povezani prostori – je možno preko centralnih klimatskih naprav, samo če se strogo spoštuje pogoje, ki jih postavljajo pristojni veljavni zakonski predpisi. Prošnji za dovoljenje ali avtorizaciji je treba za vsako napravo priložiti vse potrebne informacije za primerno ocenjevanje naprave.

### 3. DEL – ZGRADBE IN NAPRAVE - POSEBNE NAMEMBNOSTI

#### Člen 148 Odprava arhitektonskih ovir

Pri načrtovanju zgradb in javnih posegov ali posegov za javno rabo je treba spoštovati vse pristojne veljavne zakonske predpise in pravila za odpravo arhitektonskih ovir.



#### Člen 149 Objekti - namembnosti s posebnimi predpisi

Pri načrtovanju gradbenih posegov, katerih namembnost je predmet posebnih predpisov – šolska poslopja, nastanitve, gledališča, kinodvorane, živinorejske strukture, obrtniški in industrijski obrati, poslopja za industrijsko rabo, garaže in delavnice, itd. - je treba upoštevati pristojne veljavne zakonske predpise in pravila.

#### Člen 150 Objekti in naprave za predelavo škodljivih snovi

Zgradbe in naprave za predelavo škodljivih snovi – kjer so dovoljene – morajo biti izdelane v skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili.

9. POGLAVJE– ZDRAVSTENO HIGIENSKE LASTNOSTI OBJEKTOV  
USTREZNIH ZA BIVANJE IN USTREZNO OPREMLJENIH

## 1. DEL – MINIMALNI POGOJI ZA POSAMEZNE OBJEKTE USTREZNE ZA BIVANJE ALI USTREZNO OPREMLJENE

### Člen 151 Definicija ustreznosti za bivanje ali ustrezne opremljenosti

Objekt, ki je ustrezen za bivanje ali ustrezno opremljen je tista zgradba ali del nje, ki odgovarja minimalnim zahtevam iz tega Pravilnika ali drugim zakonskim predpisom in pravilom, glede na specifično namembnost.

### Člen 152 Minimalni pogoji za stanovanjske objekte

Vsak stanovanjski objekt mora imeti stanovanjsko površino najmanj 14 m<sup>2</sup> za prve štiri stanovalce in 10 m<sup>2</sup> za vsakega dodatnega stanovalca.

Imeti mora dnevno sobo, kuhinjo ali kuhinjski kot in vsaj eno kopalnico.

Za prostore iz prejšnjega odstavka je treba spoštovati minimalne mere, ki jih predpisuje naslednji 2.del tega Poglavlja.

### Člen 153 Enosobni stanovanjski objekti

Enosobni stanovanjski objekti – z izjemo primerov, ki so navedeni v naslednjem 2.odstavku – morajo imeti tako minimalno specifično velikost, da lahko vsebujejo vse potrebne storitve. Minimalna velikost pa mora biti:

a) 28 m<sup>2</sup> za eno osebo;

b) 38 m<sup>2</sup> za dve osebi.

V primeru, da so stavbe nastavljene na povprečno koto večjo od 4.00 m n.v. - samo v primeru izrednega vzdrževanja, restavriranja in ohranitvene sanacije in gradbene obnove – ali se nahajajo na homogenem območju A iz S.O.R.N., najmanjše celotne površine enosobnih stanovanjskih enot, vključno s stranišči, so:

a) m<sup>2</sup> 25, za eno osebo;

b) m<sup>2</sup> 35, za dve osebi.

Stranišča morajo biti v prostoru, ki je gradbeno ločen do bivalnega.

## 2. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI V BIVALNIH PROSTORI IN POMOŽNIH PROSTORIH STANOVANJ, POSLOVNIH PROSTOROV IN HOTELOV

### Člen 154 Razlika med bivalnimi in pomožnimi prostori

V tem poglavju delimo prostore, ki sestavljajo stanovanje, javne in privatne poslovne prostore ter hotele na:

- a) stanovanjske prostore za zgoraj omenjeno rabo: bivanje, javni ali privatni poslovni prostor in hoteli;
- b) pomožne prostore za kuhinjo in kuhinjske kote;
- c) pomožne prostore, kot so hodniki, veže, kopalnice, stranišča, shrambe in podobno;
- d) pomožne prostore za stopnice.

### Člen 155 Stanovanjski prostori v pritličju

Vsi stanovanjski prostori v pritličju morajo imeti pod sabo klet ali medprostor, z ventilacijsko omrežno napravo, ki je povezana z zunanostjo na vsaki strani poslopja. Prosta površina odprtih mora biti velika vsaj eno trinajstino podstrešne površine.

Višina medprostora pa mora biti najmanj 20 cm.

Pohodna ploskev mora biti odmaknjena od tal najmanj 15 cm, teren pa mora biti raščten in nepropusten v širini najmanj 80 cm.

V primeru, da je med celotnimi tlemi in pločnikom potrebna razlika manjša od 15cm, mora pohodna ploskev biti na kvoti najmanj 35cm od dna odvodnega in izolacijskega kanala.

## Člen 156 Minimalna višina stanovanjskih prostorov

Potrebna notranja višina – od tal do stropa – na nadstropjih, kjer je dovoljeno bivanje, je najmanj:

- a) tm 2,50 za stavbe nastavljene na povprečno koto pod 400 m n.v.;
- b) tm 2,40 za stavbe nastavljene na povprečno koto nad 400 m n.v..

### 156.1 Višinska kompenzacija v stanovanjskem prostoru

V primeru, da je v stanovanjskih prostorih višina neenakomerna, se jo lahko kompenzira, v primeru da:

- a) višina ni nikjer nižja od 2,00 tm;
- b) povprečna višina je v skladu z določili iz člena 156 tega Pravilnika;
- c) prostornina bivalnega prostora ne sme biti manjša od produkta najmanjše površine prostora in najmanjše dovoljene višine, v skladu s členom 156 tega Pravilnika.

### 156.2 Posebni predpisi - minimalne višine stanovanjskih prostorov na homogenem območju A

Na homogenih območjih A iz S.O.R.N. - samo v primeru gradbenih posegov za izredno vzdrževanje, restavriranja in ohranitvene sanacije ter gradbene prenove in v primerih, ko ni mogoče posegati v skladu s členoma 156 in 156.1 tega Pravilnika – se lahko obdrži obstoječo višino bivalnih prostorov, če ni nižja kot:

- a) tm 2,20, v bivalnih prostorih z enakomerno višino;
- b) tm 2,00, v bivalnih prostorih z neenakomerno višino, za kompenzacijo iz

člena 156.1 tega Pravilnika

#### Člen 157 Minimalna površina bivalnih prostorov

V tem členu se bivalne prostore iz člena 154, črka a) tega Pravilnika deli na:

- a) bivalni prostori stanovanja;
- b) bivalni poslovni prostori;
- c) bivalni prostori v turističnih objektih

Minimalne površine za vsak objekt so določene v naslednjih členih 157.1, 157.2 in 157.3.

#### 157.1 Minimalna površina bivalnih prostorov v stanovanjskih objektih

Bivalni prostori stanovanjskih objektov so: spalnice, dnevne sobe, jedilnice, kleti in podobno.

V vseh primerih, razen navedenih v naslednjem 3.odstavku, morajo bivalni prostori imeti sledeče minimalne površinske mere:

- a) m<sup>2</sup> 9, za enoposteljne spalnice;
- b) m<sup>2</sup> 14, za dvoposteljne spalnice;
- c) m<sup>2</sup> 14, za dnevno sobo;
- d) m<sup>2</sup> 9, za jedilnico, klet in podobno, samo v primerih, kjer je tudi dnevna soba z minimalno prostornino, ki je določena pod črko c).

V primeru, da so stavbe nastavljene na povprečno 400 m n.v.ali - samo v primeru izrednega vzdrževanja, restavriranja ter ohranitvene sanacije in gradbene obnove – so vključene na homogeno območje A iz S.O.R.N., minimalne površine bivalnih prostorov pa so lahko:

a) m<sup>2</sup> 8, za enoposteljno sobo;

b) m<sup>2</sup> 12, za dvoposteljno sobo;

c) m<sup>2</sup> 12, za dnevno sobo;

d) m<sup>2</sup> 8, za jedilnico, klet in podobno, samo v primerih, kjer ima tudi dnevna soba minimalno prostornino, ki je določena pod črko c).

#### 157.2 Minimalna površina bivalnih poslovnih prostorov

Minimalna površina bivalnih poslovnih prostorov je m<sup>2</sup> 8.

#### 157.3 Minimalna površina prostorov v namestitvenih turističnih objektih

Skladno z zgornjim členom je minimalna površina v namestitvenih turističnih objektih določena samo za spalnice.

Ostale bivalne prostore (restavracije, skupne sobe, itd.) urejajo tisti zakonski predpisi in pravila iz tega Poglavja, ki veljajo za bivalne prostore s podobno funkcijo in namenom. Spalnice namestitvenih turističnih objektov – razvrščene glede na pristojno zakonodajo - morajo imeti minimalno bivalno površino:

a) m<sup>2</sup> 8, za enoposteljno sobo;

b) m<sup>2</sup> 12, za dvoposteljno sobo;

c) m<sup>2</sup> 16, za triposteljno sobo.

Sobe, ki imajo več kot tri postelje morajo imeti najmanj 4 m<sup>2</sup> površine za vsako dodatno posteljo.

## Člen 158 Minimalne okenske površine za razsvetljavo in ventilacijo bivalnih prostorov

V vseh bivalnih prostorih morata biti primerna naravna razsvetljava in neposredna ventilacija iz ceste ali iz dvorišč.

Okna morajo biti postavljena tako, da v osvetljenem prostoru ni zasenčenih območji; vrata, v skladu z okni, morajo biti postavljena tako, da v prostoru ni območji, ki bi imela slabo ventilacijo.

Minimalna površina oken, ki se jih lahko odpira, v bivalnih prostorih je:

a) 1/8 talne površine, v stavbah na največ 400m n.v.;

b) 1/12 talne površine, v stavbah na največ 400m n.v.;

Na homogenem območju A - samo v primeru izrednega vzdrževanja, restavriranja in ohranitvene sanacije in gradbene obnove – se lahko sprejme že obstoječo okensko površino, ampak samo v primerih, ko je ta površina večja od 1/15 površine tal.

## Člen 159 Zdravstveno higieniški pogoji za izdelavo kuhinje in kuhinjskih kotov v stanovanjskih objektih

Kuhinjski kot se od kuhinje razlikuje po velikosti, saj ima manjšo minimalno velikost, se nahaja v bivalnem prostoru in je z njim povezan neposredno, brez vrat.

Minimalno višino kuhinje in kuhinjskega kota določajo člen 156 in podčleni tega Pravilnika.

Minimalna površina kuhinje je 6 m<sup>2</sup>, kuhinjskih kotov pa pa 4 m<sup>2</sup>.

Kuhinje in kuhinjski koti morajo imeti neposredno ventilacijo; minimalna okenska površina je določena v členu 153 tega Pravilnika, v posebnih primerih.

Kuhinje in kuhinjski koti morajo imeti kuhinjsko napo in izpušno cev podaljšano do strehe, minimalne velikosti 100 cm<sup>2</sup>; predvsem kuhinjski kot mora imeti primerno sesalno napravo nad gorilniki.

V kuhinjah in kuhinjskem kotu morajo biti stene, vsaj ob gorilnikih in umivalniku, obložene s ploščicami ali s podobnim materialom, do višine 1,80 tm s stranskim robom pa vsaj 30 cm.



## Člen 160 Minimalna višina pomožnih prostorov

Minimalna višina pomožnih prostorov - od tal do stropa – je tm 2,4.

Neenakomerne višine se lahko kompenzira, samo če minimalna višina ne seže pod tm 1,70 in če je povprečna višina prostorov najmanj ml 2,40, kot določa zgornji 1. odstavek.

Na homogenem območju A – samo v primeru izrednega vzdrževanja, restavriranja in ohranitvene sanacije ter gradbene obnove, ko ni mogoče upoštevati pogojev, ki jih zahtevajo zgornji odstavki tega člena – se lahko obdrži obstoječe notranje višine, če niso nižje kot:

a) tm 2,00 v primeru enakomernega stropa;

b) tm 1,70, v primeru neenakomernega stropa, z namenom, da se višine kompenzira, glede na 2.odstavek prejšnjega člena.

## Člen 161 Higienške naprave v stanovanjih

Vsako stanovanje mora imeti kopalnico, katere velikost je najmanj  $m^2$  4 ter vsebovati sledeče higienške naprave: straniščno školjko, bidet, kopalno kad ali prho, umivalnik. Stanovanja, ki imajo več kot pet sob morajo, poleg omenjene kopalnice, imeti še eno kopalnico, v kateri morata biti straniščna školjka in umivalnik, velikost pa mora biti najmanj  $2 m^2$  s stranico najmanj 1 tm.

Oba higienška prostora morata imeti primerno svetlobo in ventilacijo neposredno iz zunanosti, okensko površino kot določeno, glede na primer iz člena 158; dovoljeni sta umetni razsvetljava in ventilacija z napravo, ki je v skladu s pristojnimi veljavnimi predpisi.

Tla morajo biti primerno tlakovana z materialom, ki je nepropusten in enostaven za čiščenje. Stene morajo biti obložene s ploščicami, prav tako iz nepropustnega materiala, od tal do višine najmanj 1,50 m.

## Člen 162 Higienske naprave v poslovnih prostorih

Vsak poslovni prostor mora imeti svoje stranišče s straniščno školjko in umivalnikom, veliko najmanj 50 m<sup>2</sup>, s stranico najmanj 1,00 tm.

Okenška površina, v primeru prostora, ki ima osvetljavo in ventilacijo neposredno iz zunanosti, je določena za vsak specifičen primer v členu 158 tega Pravilnika.

Tudi za higienske naprave v poslovnih prostorih se izvajajo zahteve iz zadnjih treh odstavkov zgornjega člena 161.

## Člen 163 Higienske naprave v nastanitvenih turističnih objektih

Sobe za nastanitev ali – kjer je to dovoljeno – stanovanja v namestitvenih turističnih objektih morajo imeti kopalnico, v kateri morajo biti sledeče naprave: straniščna školjka, bidet, kopalna kad ali prha, umivalnik.

Število omenjenih naprav je odvisno od števila postelj in kategorije objekta, glede na pristojne specifične zakonske predpise in pravila.

Kopalnice, ki so namenjene uporabi samo za eno sobo ali stanovanje, morajo biti velike najmanj 3 m<sup>2</sup>.

Kopalnice, ki so povezane z več sobami morajo biti velike najmanj 5 m<sup>2</sup>.

Ostali prostori v nastanitvenem objektu, kot so restavracije, bar, jedilnice, morajo imeti svojo higiensko napravo.

V vseh kopalnicah/straniščih nastanitvenih objektov sta dovoljeni umetna razsvetljava in ventilacija.

V primeru naravne razsvetljave in ventilacije, okenska površina je določena za vsak specifičen primer v členu 158 tega Pravilnika.

Tla in stene morajo biti izdelani v skladu z določili iz zadnjih dveh odstavkov člena 161 tega Pravilnika.

## Člen 164 Hodniki in veže

Hodniki in veže morajo imeti primerno razsvetljavo in ventilacijo. Minimalna dovoljena velikost manjše stranice je 1,10 m.

## Člen 165 Stopnišča

Niz stopnic v notranjosti poslopja mora biti širok najmanj 1 m.

Na vsakem nadstropju mora biti vmesna ploščad široka najmanj 1,20 m.

Stopnice morajo imeti ograjo ali oprijemno drogovje s premerom najmanj 14 cm.

Dovoljena so najmanj 1 m široka spiralna stopnišča ali delno spiralna s pohodno površino najmanj 30 cm.

Stopnišča morajo imeti naravno razsvetljavo in ventilacijo iz okenske površine najmanj 1/12 celotne površine stopnišča.

Na homogenem območju A – samo v primeru izrednega vzdrževanja, restavriranja in ohranitvene sanacije ter gradbene obnove – je dovoljeno obdržati obstoječo okensko površino, v primeru da je njena velikost najmanj 1/15 površine stopnišča.

Stopnišče je lahko izdelano brez oken v primeru, da ima primerno ventilacijo, ki izhaja iz neposredne povezave z zunanostjo na spodnji strani in na vrhu prostora.

### 3. DEL – GRADBENO HIGIENSKI POGOJI - KLETI IN POLKLETI

## Člen 166 Kleti

Minimalna dovoljena višina kleti je tm 2,00 pod nosilnimi strukturami.

Kleti morajo imeti primerno razsvetljavo in ventilacijo.

Tla morajo biti vsaj iz gladkega cementa na kamniti površini z minimalno višino 0.30 cm.

Zidovi ob zemlji morajo biti izdelani iz trdnega betona s minimalno širino 30 cm in minimalno lomno trdnostjo 120 kg/cm<sup>2</sup>, z izolacijsko oblogo in zunanjo bituminozno projekcijo.

## Člen 167 Polkletni prostori

Polkletni prostor je tisti prostor, ki ima tla, celotno ali delno, pod površino zunanjega raščenega terena.

V polkletju niso dovoljeni bivalni prostori iz člena 154, črka a) tega Pravilnika ne pomožni prostori kot so kuhinje in kuhinjski koti iz člena 159.

Pomožni prostori iz člena 154, črka c), so v podkletju dovoljeni le s primerno izolacijo in ventilacijo v skladu s pristojnimi veljavnimi predpisi.

#### 4. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI OBJEKTOV PRIMERNIH ZA BIVANJE IN USTREZNO OPREMLJENIH: TRGOVINE, JAVNI OBRATI, OBRTNIŠKE DELAVNICE IN PROSTORI ZA SKUPNO RABO

##### Člen 168 Prostori primerni za bivanje in ustrezno opremljeni

Trgovine, javni obrati, delavnice in prostori za skupno rabo, ki se nahajajo v pritličju morajo imeti minimalno višino 3,20 tm.

Omenjena višina lahko seže do 2,70 v primeru, da so prostori v višjih nadstropjih.

Okenске površine ureja zgornji člen 158.

##### Člen 169 Pomožni prostori

Vsi prostori, v katerih se nahajajo trgovine in delavnice morajo imeti vsaj eno stranišče in umivalnik, z minimalno površino 2 m<sup>2</sup>.

Javni obrati morajo imeti vsaj eno stranišče in umivalnik v ločenem prostoru, z minimalno površino m<sup>2</sup> 1,50.

Višina teh pomožnih prostorov je določena za vsak specifičen primer posebej v členu 160. Pri naravni razsvetljavi in ventilaciji preko okenske površine je treba slediti predpisom iz člena 158.

Dovoljeni sta umetna razsvetljava in ventilacija v skladu s pristojnimi veljavnimi predpisi.

Tla in stene morajo biti izdelane v skladu z zadnjima dvema odstavkoma člena 161 tega Pravilnika.

## 5. DEL – ZDRAVSTVENO HIGIENSKI POGOJI ZA INDUSTRIJSKE IN OBRRTNIŠKE OBRATE NA HOMOGENEM OBMOČJU D

### Člen 170 Slačilnice

Minimalna površina slačilnice je 1 m<sup>2</sup> na osebo.

Slačilnice – ločene ženske od moških – morajo imeti primerno naravno razsvetljavo in ventilacijo, okenska površina pa mora biti najmanj 1/8 površine celotnega prostora.

Vsak uslužbenec mora imeti svojo omarico visoko najmanj 1,40 tm, njena zmogljivost pa mora biti taka, da v ločenih prostorih lahko osebje hrani obleko in delovno obleko.

### Člen 171 Higienške naprave

Prostor za prhe mora vsebovati tuš v primerni niši s preddverjem - slačilnico, vsakih osem oseb, najmanj pa morata biti dva prostora za prho.

Prostor z umivalniki mora vsebovati en umivalnik vsakih osem oseb, najmanj pa mora imeti dva umivalnika.

Prostor za stranišča mora vsebovati eno straniščno školjko in en pisoar vsakih deset oseb, najmanj pa mora vsebovati dve školjki in dva pisoarja.

Prostor za tuš, prostor za umivalnik in prostor za stranišča morajo imeti naravno razsvetljavo in ventilacijo, minimalna okenska površina pa je 1/8 celotne površine prostora.

### Člen 172 Menza in pomožni prostori

Površina menze, kjer je predvidena, - brez kuhinje, preddverja, skladišč in prostora za samopostrežbo – mora biti najmanj 1,20 m<sup>2</sup> za vsako osebo.

Menza mora imeti vežo z minimalno površino 0,50 m<sup>2</sup> za vsako osebo.

Menza mora imeti slačilnico z minimalno velikostjo primerno za število obešalnikov enako številu oseb za vsak turnus in izdelano tako, da je primerna za hiter odtok ljudi iz nje.

Menza mora imeti med sabo povezane prostore za stranišča in umivalnike.

V prostoru mora biti en umivalnik vsakih šest oseb, najmanj pa jih mora biti tri.

V straniščih morajo biti vsaj dve straniščni školjki in dva pisoarja na osebo, najmanj pa en pisoar vsakih petnajst oseb.

## 6. DEL – GRADBENO HIGIENSKI POGOJI ZA SPECIFIČNE NAPRAVE ZA KMETIJSKO RABO IN ŽIVINOREJO NA HOMOGENEM OBMOČJU E

### Člen 173 Nastanitveni objekti za živali

Poslopja namenjena nastanitvi živali, kjer so dovoljena, morajo imeti primerno razsvetljava in ventilacijo.

Struktura mora biti izdelana v skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili, njena velikost in specifične značilnosti pa morajo biti primerne za vsako vrsto reje.

Minimalna višina od tal do stropa, ob upoštevanju višin v skladu z določbami navedenimi v zgornjem odstavku, je:

a) tm 3.00 v hlevu;

b) tm 2,50 v svinjaku.

V vsakem hlevu in svinjaku mora biti nastavljena vsaj ena pipa s pitno vodo.

Talna obloga mora biti primerna za enostavno čiščenje in dezinfekcijo, na tleh pa morajo biti vsi potrebni odtoki.

Stene morajo biti ometene in obeljene.

### Člen 174 Gnojna jama

Gnojne jame morajo biti postavljene na samem, v skladu s pristojnimi veljavnimi zakonskimi predpisi in pravili.

Župan, po posvetu z Zdravstveno ustanovo, lahko predpiše posebne zahteve za obstoječe gnojne jame, ko meni, da je to potrebno za izpolnjevanje zdravstvenih higienskih pogojev.

## 10. POGLAVJE – KONČNE DOLOČBE

## 1. DEL – PRAVILA ZA IZVAJANJE NADZORA URBANISTIČNO-GRADBENIH DEJAVNOSTI IN PREPREČEVANJE ZLORABE

### Člen 175 Nadzor urbanistično-gradbene dejavnosti

Župan nadzoruje urbanistično-gradbenim dejavnostim na občinskem ozemlju in preveri skladnost z zakonskimi normami, pravili, predpisi in urbanističnimi instrumenti ter izvajalnimi metodami, ki jih določajo potrebna dovoljenja.

Župan izvaja nadzorovanje preko uslužbencev, občinskih agentov in vseh potrebnih nadzornih metod.

Nadzorniki imajo prost vstop na gradbišča in lahko izvajajo vse potrebne inšpekcije, vključno s preverjanjem ustreznosti dovoljenj in načrtu priloženega gradiva, ki mora biti na gradbišču, v skladu s členom 76 tega Pravilnika.

Med pregledom mora naslovnik ukrepa dati na razpolago delovno silo, orodje in sredstva, odgovorne osebe pa, ko se to zahteva, morajo posredovati zahtevana pojasnila.

### Člen 176 Zlorabe

V primeru, da iz nadzorovanja urbanistično-gradbenih dejavnosti izhaja neskladnost z normami, predpisi in izvajalnimi postopki iz 1.odstavka člena 175 tega Pravilnika, mora Župan postopati na podlagi veljavnih določil za zatiranje in preprečevanje zlorabe.

### Člen 177 Prekinitev del

Župan lahko prekini dela v skladu s specifičnimi zakonskimi predpisi in pravili – vključno z normami za preprečevanje zlorabe – ter lahko prav tako postopa vsakič, ko meni, da je to potrebno za javno varnost in varnost pri delu.



## 2. DEL – UVEDBA GRADBENEGA PRAVILNIKA

### Člen 178 Uvedba gradbenega pravilnika

Pravilnik stopi v veljavo, ko ga sprejmejo pristojni deželni organi in po petnajstdnevni objavi na občinski Oglasni deski.

### Člen 179 Ukinjeni predpisi

Od začetka veljave tega Pravilnika so ukinjena vsa določila iz Gradbenega Pravilnika z dodatki in dopolnili, ki ga je sprejel Občinski svet dne 14/06/1972, odl.št.26/c in odobril Deželni svet FJk, dne 15/01/74, št.86.

Na isti dan so ukinjena vsa občinska določila in predpisi, ki so v nasprotovanju ali v neskladju s predpisi iz tega Pravilnika.

### Člen 180 Neskladnosti med določili

V primeru neskladja med predpisi iz tega Pravilnika, Higienskim pravilnikom in I. N.iz S.O.R.N.ter drugimi izvedbenimi urbanističnimi instrumenti, je treba upoštevati najbolj restriktivne in previdnostne predpise.

Dokumentacija v gradbenem pravilniku:

A) Upravni akti :

iz O.S.št.44/C iz dne 28.2.1989;

B) Tehnični elaborati: \_

Elaborat podpisujeta prof.inž.Roberto Costa in arh.Dusana Valencich.

## PREGLED BESEDILA GRADBENEGA PRAVILNIKA

Gradbeni Pravilnik sestavlja 10 poglavji, 180 členov, katerih vsebina ureja sledeče argumente:

1. Poglavje – Splošne določbe
2. Poglavje – Gradbena komisija
3. Poglavje – Postopki pri izvedbenem preventivnem instrumentu
4. Poglavje – Postopki neposrednega izvedbenega instrumenta
5. Poglavje – Izvajanje in nadzor posegov, za katere velja neposredni instrument
6. Poglavje – Definicije urbanističnih in/ali gradbenih meril ter parametrov
7. Poglavje – Predpisi za vključevanje posegov v okolje in norme za splošno spodobnost
8. Poglavje – Sanitarno higienski pogoji in gradbeni predpisi
9. Poglavje – Zdravstveno higienske lastnosti objektov ustreznih za bivanje in ustrezno opremljenih
10. Poglavje – Končne določbe

Iz analize tega G.P. izhaja, da je besedilo sestavljeno v pravilni obliki ter razčlenjeno in zato uporabno kot primerno sredstvo pri upravljanju gradbenih posegov na občinskem ozemlju.

Vendar so v pravilniku nekatere nepopolnosti, kot posledica državnih in deželnih norm, ki so začele veljati po predlogi tega dokumenta ter nekatere pravne nejasnosti, za katere se zahteva primerna dopolnila.

V zvezi z izdelanim besedilom se torej določa:

Člen 4 – Gradbeni posegi – 1.točka (spremembe namembnosti) mora biti izbrisana, saj na podlagi pristojne veljavne zakonodaje, tudi če upoštevamo definicijo iz člena 4.10, ni dovoljen urbanistični gradbeni nadzor sprememb namembnosti, ki ne zahtevajo del;

Člen 4.6 – Redno vzdrževanje – pod črko b) bi bilo primerno dodati „zapolnjevanje zunanjega ometa“, glede na to, da D.Z.47/85 definira „celotno predelavo zunanjega ometa“ izredno vzdrževanje kot predmet prijave;

Člen 4.7 – Izredno vzdrževanje – na podlagi zgornje spremembe je treba pod črko a) izbrisati besedo „tudi“;

Člen 4.7 – črka g) zamenjava nadstropnih plošč s spremembo postavljene višine ali brez nje je izredno vzdrževanje, tudi če v skladu s členom 5 D.Z. 47/85 se postopek spremeni in je predmet prijave ali dovoljenja; zato je treba po „bi“ dodati še „ali ne bi“;

Člen 4.8 - Restavriranje in ohranitvena sanacija – črki d) in e) je treba dopolniti, kajti bi se lahko predvidene posege zamenjalo za izredna vzdrževalna dela in gradbeno prenovu.

Zato se lahko pod črkama d) in e) doda stavek „z namenom, ki je opisan v 1.odstavku tega člena“;

Člen 4.10 – Sprememba namembnosti - na podlagi vsebine člena 4, je treba v prvi vrsti, po besedi „funkcionalna“ dodati še besedi „in strukturalna“;

Člen 4.12 – Zunanja oprema – ganki, balkoni in terase ne spadajo pod definicijo zunanje opreme, temveč so strukturalna dela; zato se predlaga njihovo izključitev iz tega člena.

Člen 5.5 – Zasedanje površine – pod črko b) je treba dodati, da gre za delujoča sredstva, ne pa razbitine za katere veljajo predpisi iz D.Z. 65/88 v zvezi z odstranjevanjem odpadkov; predlagamo torej dodatno besedo „delujoča“ ob besedi „sredstva“;

Člen 6.2 – Izvajanje urbanističnih gradbenih del – to je seznam v glavnem primarnih urbanističnih del.

Izključevanje sekundarnih urbanističnih del ni utemeljeno: ker seznam izhaja iz točno določenih zakonskih predpisov se lahko izognemo napakam z zamenjavo besed „vsa“ z besedama „med temi“

Člen 11 - Kategorije posegov vključenih v tem Pravilniku, ki so predmet preventivnega instrumenta – Tudi v tem členu je posredovan primer nejasen ter prepušča veliko možnosti Županu; urejanje pa je predvideno v Izvajalnih normah S.R.N..

Norma, ki prepušča ob izvajanju veliko možnosti odločitve Županu, bi morala opredeliti primere in tipologijo problemov, kar bi v nekaterih primerih zahtevalo izvedbeni načrt. Zato bi 2.odstavek moral biti: „na podlagi utemeljene Županove določbe, ko je urbanističnih del premalo ali ko več urbanističnih del zahteva enotno načrtovanje, morajo biti tudi ta dela predmet preventivnega instrumenta.“

Člen 13 - Posegi, za katere je potrebna konvencija ali enostranski zahtevni akt – za odpiranje kamnolomov ni potrebna koncesija sindikalnega dovoljenja, glede na D.Z. 35/86 ; predlagamo torej, da se točko 1) izbriše, v člen pa doda: „Pri urbanistični dejavnosti za kamnolome je treba posegati v skladu s pristojno veljavno deželno zakonodajo“.

Člen 14.1 – Avtorizacija za gradbene posege – pod črko e) je treba dodati „v skladu s 3.odstavkom člena 15 Z.“