

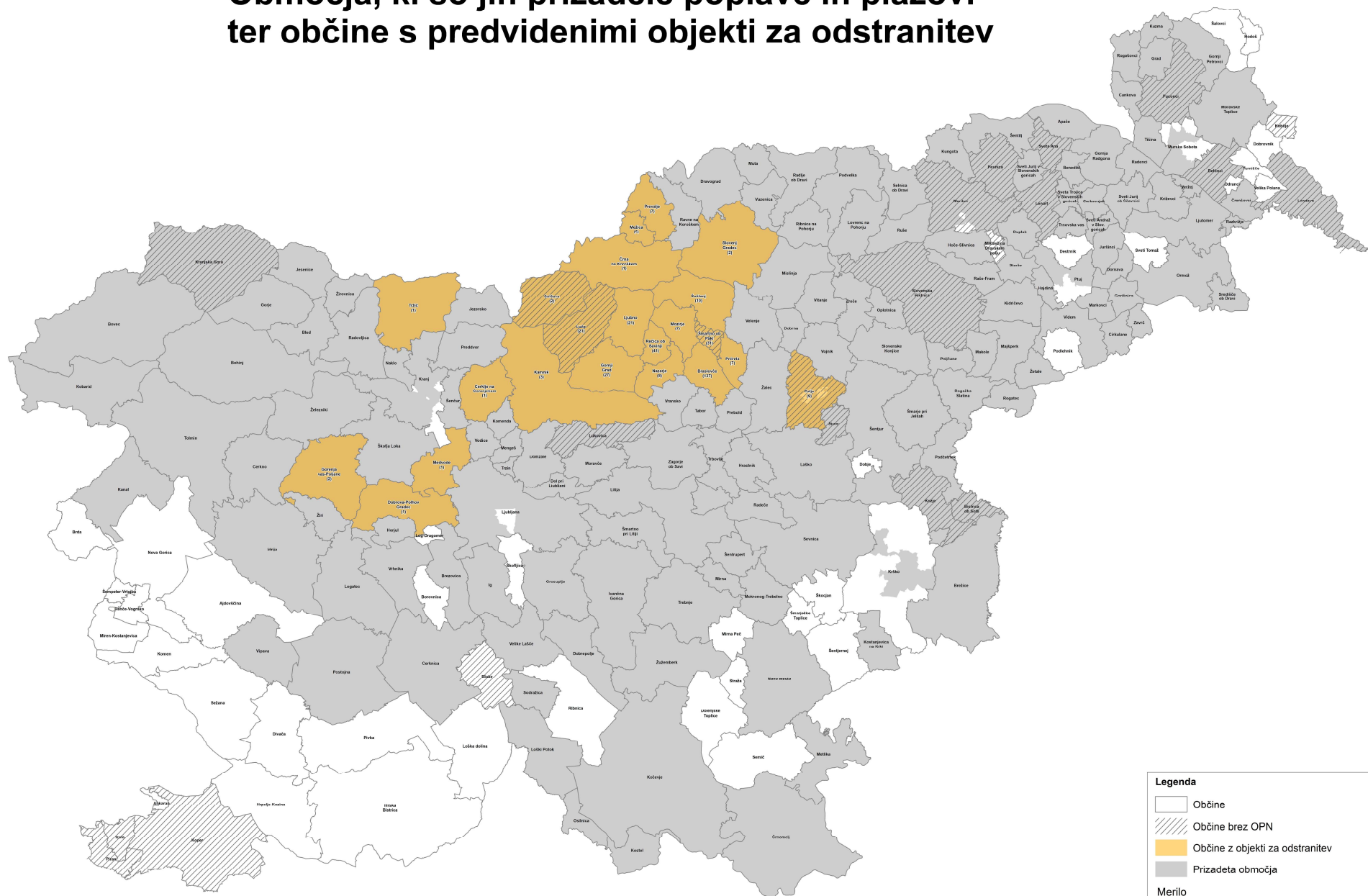


REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Načrtovanje in realizacija nadomestitvenih objektov

MNVP, Direktorat za prostor in graditev
5. januar 2024

Območja, ki so jih prizadele poplave in plazovi ter občine s predvidenimi objekti za odstranitev





- Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP; UL RS, št. 95/23)
- Spremembe in dopolnitve ZIUOPZP (UL RS, št. 117/23)
- Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS, UL RS. št. 131/23)
- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3)
- Gradbeni zakon (GZ-1)
- Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč (ZOPNN)



OBNOVA POŠKODOVANIH OBJEKTOV

- vzdrževanje
- manjša rekonstrukcija
- nujna rekonstrukcija

OBNOVA POŠKODOVANEGA OBJEKTA, (ki se ga lahko ohrani)

Ni konstrukcijskih poškodb

Npr. zamenjava tlaka, stavbnega pohištva, beljenje in popravilo fasade, ter zamenjava naprav in popravilo zunanje ureditve,

Vzdrževanje objekta

Ureja GZ-1 in Uredba o razvrščanju objektov

IZVAJA: brez gradbenega dovoljenja ali prijave začetka gradnje

Ni predpisane nobene dokumentacije

Ni predpisano sodelovanje pooblaščenega strokovnjaka (vendar priporočeno)

Na podlagi ZORZFS:

- ni treba soglasja cestnega upravljalca, če se z deli ne posega zunaj linje objekta proti cestnemu zemljišču, (43. člen)
 - ni treba vodnega soglasja (70. člen)
 - ni treba naravovarstvenega soglasja (71. člen)
- Druge soglasja potrebna, le če tako določajo drugi predpisi npr. kulturnovarstveno soglasje

Poškodbe posameznih konstrukcijskih elementov Npr.:

- statične ojačitve konstrukcije,
- zamenjava istovrstnih posameznih konstrukcijskih elementov (ostrešje ali del medetažne konstrukcije),
- zamenjava elementov javnega vodovoda ali kanalizacije

Manjša rekonstrukcija

Ureja GZ-1 in Uredba o razvrščanju objektov

IZVAJA: brez gradbenega dovoljenja ali prijave začetka gradnje

IZVAJA: na podlagi pisnega mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva,
PO IZVEDBI: Pooblaščen strokovnjak s področja gradbeništva po izvedeni manjši rekonstrukciji ustreznost izvedenih del pisno potrdi.

Na podlagi ZORZFS:

- ni treba soglasja cestnega upravljalca, če se z deli ne posega zunaj linje objekta proti cestnemu zemljišču (43. člen)
- ni treba vodnega soglasja (70. člen)
- ni treba naravovarstvenega soglasja (71. člen)

Druge soglasja potrebna, le če tako določajo drugi predpisi npr. kulturnovarstveno soglasje

Večje konstrukcijske poškodbe

Npr. poškodbe na več konstrukcijskih elementih, zamenjave elementov z novimi drugačnimi konstrukcijskimi elementi

Nujna rekonstrukcija

Ureja GZ-1 in ZORZFS (27.člen)

IZVAJA: na podlagi prijave začetka gradnje (brez gradbenega dovoljenja)

Prijavi se priloži:

- Projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje in
- vodno soglasje,

Z gradnjo se mora začeti do 31. 7. 2026

PO IZVEDBI: je treba pridobiti uporabno dovoljenje
Zahtev se priloži

- Projektno dokumentacijo izvedenih del

Objekt se vzpostavi v prejšnje stanje, pri čemer so dopustna manjša odstopanja od gabarita in zunanosti (npr. gabariti večji za 0,5m, drugačna konstrukcija od osnovnega objekta itd.) po 79. členu GZ-1 .

Soglasja mnenjedajalca, če tako določajo drugi predpisi



NOVOGRADNJA OBJEKTA:

- NADOMESTNA GRADNJA
- NADOMESTITVENA GRADNJA (za nadomestitev objektov, ki se morajo odstraniti)



NADOMESTNA GRADNJA - če namerava lastnik zgraditi nov objekt na isti parceli, na delu ki ni ogrožen, ker je bil poškodovan objekt sam po sebi v slabem stanju.

NADOMESTNA GRADNJA - razširjena definicija po 9. členu ZORZFS (glede na ZUreP-3)

- premik novega objekta za največ 10m od obstoječega objekta
- povečanje vseh dimenzij za 10%
- namembnost se ne spreminja
- obstoječ objekt se odstrani pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja



REŠEVANJE OBJEKTOV, KI SE MORAJO ODSTRANITI



OBJEKTI ZA ODSTRANITEV

- 151.a – 151.č člen ZIUOPZP (poškodovani ali visoko ogroženi zaradi poplav, erozije, zemeljskega ali hribinskega plazov kot posledice poplav / plazov iz avgusta 2023)
- 87. člen ZORZFS (na območju predvidenih protipoplavnih ukrepov)
- določeni v prostorskem izvedbenem aktu za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenim v soglasju z DRSV



151.a – 151.č člen ZIUOPZP

OBJEKTI ZA ODSTRANITEV so objekti, ki se nujno odstranijo zaradi znatnega poškodovanja ali zaradi visoke ogroženosti zaradi poplav, erozije, zemeljskega ali hribinskega plazu kot posledice poplav in plazov iz avgusta 2023 in s tem povezane visoke nevarnosti porušitve kar bi lahko povzročilo škodljive posledice za življenje in zdravje ljudi.



87. člen ZORZFS

OBJEKTI ZA ODSTRANITEV ZARADI PREDVIDENIH PROTIPOPLAVNIH

UKREPOV so objekti, ki ležijo na območju, kjer so predvideni državni ukrepi za preprečitev naravnih nesreč, brez katerih ni mogoče zagotoviti varnosti pred poplavami in se za odstranitev določijo s sklepom vlade po postopku določenem v 151.a in 151.b členu ZIUOPZP.



POSTOPEK ZA DOLOČITEV OBJEKTA ZA ODSTRANITEV

- strokovno mnenje Vladne službe za obnovo
- predlog sklepa vlade javno razgrnjen najmanj 15 dni
- predlog sklepa potrdi Svet Vlade RS za obnovo
- vlada sprejme sklep



REŠEVANJE SITUACIJ ZA OBJEKTE, KI SE MORAJO ODSTRANITI

- lastniku se izplača odškodnina in sam rešuje lastno situacijo
- kupi se že zgrajen objekt ali stanovanje
- zgradi se nov objekt na novi lokaciji – nadomestitveni objekt



NADOMESTITVENI OBJEKT je objekt, ki se zgradi na drugi lokaciji namesto obstoječega objekta, ki je določen za odstranitev:

- s sklepom vlade iz 151.c člena ZIUOPZP
- s sklepom vlade iz 87. člena ZORZFS
- v PLA za izvedbo ukrepov zagotavljanja poplavne varnosti, pripravljenim v soglasju z DRSV (4. člen ZORZFS)



NAČRTOVANJE NADOMESTITVENIH STAVB

- usmerjati na obstoječa stavbna zemljišča
- ne načrtujejo se na območjih ogroženih zaradi plazov, erozije ali poplav, ne glede na stopnjo poplavne ogroženosti (ogrožena območja)
- sočasno se načrtuje tudi ustrezna regulacija na območju odstranjenih stavb
- če NUP ne izdajo mnenja v 30 dneh se šteje da je mnenje dano (razen na območju Nature 2000)



NAČRTOVANJE IN PROJEKTIRANJE NADOMESTITVENIH STAVB NA OBSTOJEČIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH



GRADNJA NADOMESTITVENIH OBJEKTOV NA OBSTOJEČIH NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

I) Za parcelo je v OPN / OPPN že določena
ustrezna namenska raba prostora (NRP) in ustrezni
prostorski izvedbeni pogoji (PIP)

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- izdelava dokumentacije za pridobitev GD (DGD)
- pridobitev mnenj mnenjedajalcev (30 dni, po tem se šteje da je mnenje dano / 30.člen ZORZFS)
- izdaja GD



GRADNJA NADOMESTITVENIH OBJEKTOV NA OBSTOJEČIH NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

II) Za parcelo je v OPN že določeno stavbno zemljišče in predviden sprejem OPPN

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- priprava in sprejem OPPN (po postopku ZUreP-3, ZUreP-2 ali ZPNačrt)
- izdelava DGD, pridobitev mnenj mnenjedajalcev in izdaja GD



GRADNJA NADOMESTITVENIH OBJEKTOV NA OBSTOJEČIH NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

III) Za parcelo je v OPN določeno stavbno zemljišče,
podrobnejša NRP (oz. PIP) NI USTREZNA

a) gre za območje manjše od 3000 m² in gre za spremembo
podrobnejše NRP oziroma PIP v skladu s 309. členom
ZUreP-3 – lokacijska preveritev po 12. členu ZORZFS

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- priprava izhodišč za LP (občina)
- izdelava elaborata LP in DGD (DTP)
- lokacijska obravnava (DTP in občina) – sodelovanje NUP in mnenjedajalcev
- zapisnik lokacijske obravnave (DTP) – šteje za pridobljena mnenja NUP in mnenjdajalcev po GZ-1
- javna razgrnitev elaborata LP in DGD (DTP in občina)
- sprejem LP (občinski svet)
- izdaja GD (upravna enota)



GRADNJA NADOMESTITVENIH OBJEKTOV NA OBSTOJEČIH NEPOZIDANIH STAVBNIH ZEMLJIŠČIH

III) Za parcelo je v OPN določeno stavbno zemljišče,
podrobnejša NRP (oz. PIP) NI USTREZNA

b) gre za območje večje od 3000 m² in gre za
spremembo podrobnejše NRP (oz. PIP) v skladu s 309.
členom ZUreP-3 – OPPN s spremembo namenske rabe
prostora (10. člen ZORZFS in ZUreP-3)

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje
(na DRSV)
- priprava OPPN v skladu z ZUreP-3 (občina) / lahko
sočasna priprava DGD
- sprejem OPPN (občinski svet)
- izdelava DGD, pridobitev mnenj mnenjedajalcev in
izdaja GD



NAČRTOVANJE IN PROJEKTIRANJE NADOMESTITVENIH STAVB NA ZEMLJIŠČIH, KI ŠE NISO STAVBNA ZEMLJIŠČA



I) LOKACIJSKA PREVERITEV za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč (12. člen ZORZFS)

- območje manjše od 3000 m² in manjše od 80% obstoječega območja stavbnih zemljišč
- fizično povezano z območjem stavbnih zemljišč
- praviloma se širitvi določi enaka NRP kot je na območju ki se širi; če se določi drugačna NRP je ta lahko drugačna z upoštevanjem pravil iz 309. člena ZUreP-3
- izvedena je minimalna komunalna oprema oz. jo je mogoče realizirati na ekonomsko racionalen način
- ne posega (bistveno) v varstvena, zavarovana, ogrožena območja oz. ni v nasprotju s pravnimi režimi
- se ne načrtuje PVO objekt ali objekt za katerega je treba izvesti predhodni postopek po ZVO-2



I) LOKACIJSKA PREVERITEV za načrtovanje sprememb stavbnih zemljišč (12. člen ZORZFS)

POSTOPEK:

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- priprava izhodišč za LP (občina)
- izdelava elaborata LP in DGD (DTP)
- lokacijska obravnava (DTP in občina) – sodelovanje NUP in mnenjedajalcev
- zapisnik lokacijske obravnave (DTP) – šteje za pridobljena mnenja NUP in mnenjdajalcev po GZ-1
- javna razgrnitev elaborata LP in DGD (DTP in občina)
- sprejem LP (občinski svet)
- izdaja GD (upravna enota)



II) OPPN ZA OBNOVO (131. člen ZUreP-3 in 17. člen ZORZFS)

NAMEN:

- načrtujejo se prostorske ureditve, potrebne zaradi obnove na območjih poplav in plazov



II) OPPN ZA OBNOVO (131.a člen ZUreP-3 in 17. člen ZORZFS)

POSTOPEK:

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- priprava OPPN v skladu z ZUreP-3 (občina) / lahko sočasna priprava DGD
- sprejem OPPN (občinski svet)
- izdelava DGD, pridobitev mnenj mnenjedajalcev in izdaja GD



III) OPPN po zakonu o kmetijskih zemljiščih (3.ea člen ZKZ in 57. člen ZORZFS)

NAMEN:

- za nadomestitev kmetijskih objektov in kmetij

POSTOPEK:

- pridobitev podatka, da ne gre za ogroženo območje (na DRSV)
- priprava OPPN v skladu z ZKZ in ZUreP-3 (občina)
- sprejem OPPN (občinski svet)
- izdelava DGD, pridobitev mnenj mnenjedajalcev in izdaja GD



NAČRTOVANJE NADOMESTITVENIH STAVB

- koordinacijska skupina za spremljanje priprave prostorskih aktov, koordinacijo pridobivanja mnenj NUP in njihovo usklajevanje
- vodi državni sekretar MNVP, člani državni NUP in državni mnenjedajalci



NAČRTOVANJE NADOMESTITVENIH STAVB

- uporaba 100. člena ZJN ni obvezna (projektni natečaj za objekt z vrednostjo nad 2.5 mio EUR)
- uporaba alternativnih oblik natečaja (izbor variantne rešitve, urbanistična delavnica, idejni natečaj) je obvezna pri načrtovanju območij s spremembo NRP večjih od 5 ha (50.000 m²)



OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ

- program opremljanja ne izdelava:
 - če se gradnja komunalne opreme z v celoti financira iz drugih virov
 - če nova komunalna oprema služi samo za opremljanje zemljišč za nadomestitvene objekte
- gradnja objektov dopustna še preden so zemljišča opremljena (sočasno opremljanje in gradnja stavb → uporabno dovoljenje za nadomestitve objekte ko je zagotovljeno opremljanje)



KOMUNALNI PRISPEVEK

- zakonska oprostitvev plačila komunalnega prispevka za novo in obstoječo komunalno opremo v obsegu nadomeščenega objekta (samo za legalno zgrajene objekte)
- stroški izvedbe priključkov na GJl za nadomestne in nadomestitvene objekte se financirajo iz proračuna Republike Slovenije



Kontaktna oseba na Direktoratu za prostor in graditev:

Melita Jurca

melita.jurca@gov.si

Tel.: 01 478 7063

Razlaga zakonodaje:

Saša Galonja, Barbara Radovan, Tanja Mencin,
Tjaša Remic

Razlaga postopkov OPA-obnova: Melita Jurca,
Boštjan Jerebic, Tjaša Remic