

Na podlagi 6. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – UPB1, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 Odl. US, 120/06 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US, 108/09, 61/10 – ZRud-1 in 62/10 – popr.), 6. člena Odloka o urejanju in čiščenju javnih površin in o zunanjem videzu naselij ter posebni rabi javnih površin (Uradni list RS, št. 44/12) in 16. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradne objave Primorskih novic, št. št. 41/03, 17/06 in Uradni list RS, št. 70/07 in 51/08) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o merilih in postopku za določitev nevzdrževanih objektov v Občini Kanal ob Soči**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen** (predmet odloka)

Ta odlok določa merila in postopek za določitev objektov, ki ne predstavljajo nevarne gradnje po predpisih o graditvi objektov, vendar imajo zaradi opustitve redne in pravilne uporabe ter vzdrževanja takšne pomanjkljivosti, da zaradi izrabljenosti, zastarelosti, vremenskih vplivov ali učinkovanja tretjih zelo slabo vplivajo na zunanjo podobo naselja in krajine v Občini Kanal ob Soči (v nadaljnjem besedilu: nevzdrževani objekti) in je zato na njih potrebno v skladu s prostorskim aktom izvesti vzdrževalna dela po predpisih o graditvi objektov.

##### **2. člen** (pomen izrazov)

(1) Posamezni izrazi uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

- vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist;
- redna vzdrževalna dela pomenijo izvedbo manjših popravil in del na zunanosti objekta s katerimi se ne spreminja zmogljivost inštalacij, opreme in tehnoloških naprav, ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanega videza objekta;
- investicijska vzdrževalna dela pomenijo izvedbo popravil, gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del ter izboljšav, ki sledijo napredku tehnike, z njimi pa se ne posega v konstrukcijo objekta in tudi ne spreminja njegove zmogljivosti, velikosti, namembnosti in zunanega videza, inštalacije, napeljave, tehnološke naprave in oprema pa se posodobijo oziroma izvedejo druge njihove izboljšave;
- vzdrževalna dela v javno korist pomenijo izvedbo takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katera je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona določeno, da se z namenom zagotavljanja opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremeni tudi zmogljivost objekta in z njo povezana njegova velikost;
- nevarna gradnja pomeni, da gradnja, ki se izvaja ali že zgrajeni objekt ogroža premoženje, zdravje in življenje ljudi, promet, sosednje objekte oziroma njegovo okolico.

(2) Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni določen v prejšnjem odstavku, imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja urejanja prostora, graditve objektov ter drugi predpisi.

#### **II. MERILA ZA DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL NA NJIH**

##### **3. člen** (merila za določitev nevzdrževanih objektov)

(1) Merila za določitev nevzdrževanih objektov so merila za ugotovitev pomanjkljivosti, ki so na zunanosti objekta in merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine.

(2) Merila za ugotovitev pomanjkljivosti na zunanosti objekta so zlasti:

- močno odpadanje zaključnih plasti fasade,
- poškodovana streha ali napušč,
- poškodbe na fasadi, njena močna onesnaženost in spremembe njene barve ter teksture, zamakanje fasade zaradi poškodb strehe ali napušča,
- poškodbe žlebov in neustrezno odvajanje padavinske vode,
- poškodbe strešne kritine,

– poškodbe stavbnega pohištva (vrat, oken in drugega stavbnega pohištva).

(3) Merila za ugotovitev slabega vpliva objekta na zunanjo podobo naselja in krajine so zlasti:

a) pomen objekta glede na njegovo lego oziroma območje:

– lega ob glavnih prometnih vpadnicah,

– lega ob glavnih mestnih ulicah, mestnih trgih, parkih in ob/na drugih urbanistično izpostavljenih lokacijah,

– lega v neposredni bližini kulturnega spomenika ali kulturne dediščine,

– lega v območju, ki ima status naselbinskega spomenika,

– lega v območju turističnih znamenitosti,

– lega ob objektih, namenjenih izvajanju javnih služb, kot so področje uprave, zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,

– lega v območju, kjer sicer prevladuje visoka stopnja vzdrževanosti objektov in urejenosti njihove okolice ter strnjениh urbanih središčih,

– lega v območju izjemne krajine oziroma zavarovanih naravnih vrednot.

b) Pomen objekta z vidika njegovega namena:

– objekt, v katerem se izvajajo javne službe na področju uprave, zdravstva, vzgoje, šolstva, kulture ter znanosti in raziskovanja,

– objekt javnega pomena, v katerem dela oziroma se v njem zadržuje ali ga obiskuje večje število ljudi,

– drugi objekti, v lasti fizičnih oseb ali lasti pravnih oseb.

c) Pomen objekta z vidika kulturno-spomeniške vrednosti:

– objekt, ki ima status kulturnega spomenika oziroma kulturne dediščine.

(4) Za določitev objekta kot nevzdrževanega mora biti izpolnjeno vsaj eno merilo iz drugega in vsaj eno merilo iz tretjega odstavka tega člena.

#### 4. člen

(določitev vzdrževalnih del)

(1) Za vsako ugotovljeno pomanjkljivost objekta se določi tista vzdrževalna dela, ki bodo to pomanjkljivost odpravila v največji možni meri, in sicer z vidika celovitosti sanacije, ustreznega zmanjšanja možnosti ponovnega nastanka pomanjkljivosti in stroškovne ugodnosti. Pri tem je potrebno izhajati iz določb, ki jih glede izgleda objekta določa prostorski akt ter iz stanja in izgleda okoliških objektov in območja.

(2) Pri določanju nevzdrževanih objektov in določitvi nabora vzdrževalnih del se poleg meril, določenih v tem odloku, upošteva tudi načelo sorazmernosti med težo predvidenega posega in javno koristjo, ki se s predvidenimi deli zasleduje. Pri tehtanju sorazmernosti se mora upoštevati vse pozitivne in negativne strani predvidenih posegov in z njim povezane javne koristi na eni strani ter pravice in interese lastnika objekta na drugi strani.

(3) Lastniku objekta se lahko naložijo samo tista vzdrževalna dela, ki so potrebna, da se izboljša izgled tistih delov objekta, ki so vidni z javnih površin.

(4) Redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist se lahko začnejo brez gradbenega dovoljenja.

### III. DOLOČITEV NEVZDRŽEVANIH OBJEKTOV IN VZDRŽEVALNIH DEL

#### 5. člen

(komisija za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

(1) Občinski svet imenuje komisijo za določitev nevzdrževanih objektov in okvirno določitev potrebnih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: komisija) za obdobje štirih let, v kateri morajo sodelovati najmanj naslednji predstavniki:

– strokovnjak s področja prostorskega načrtovanja oziroma s področja arhitekture s pooblastilom prostorskega načrtovalca oziroma pooblastilom s področja arhitekture,

– strokovnjak s področja gradbeništva, ki je obenem sodni cenilec s področja investicij in finančne presoje na področju gradbeništva,

– predstavnik medobčinske inšpekcije,

– predstavnik občinske uprave,

– predstavnik zainteresirane javnosti.

(2) Komisija na podlagi ogleda na terenu, določi objekte na katerih so potrebna vzdrževalna dela in katera vzdrževalna dela so potrebna na njih. Če komisija ugotovi, da na objektu obstajajo takšne pomanjkljivosti, ki jih ne bo možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, temveč bi bila za to potrebna rekonstrukcija objekta ali celo njegova odstranitev, to posebej izpostavi. Komisija pripravi predlog o izboru objektov in opisom potrebnih vzdrževalnih del in ga predloži županu v potrditev.

#### 6. člen

(elaborat za določitev nevzdrževanih objektov in vzdrževalnih del)

(1) Na podlagi določb 3. in 4. člena tega odloka ter predloga komisije občinska uprava izdela elaborat, v katerem se določijo območja in objekti za izvedbo vzdrževalnih del ter vzdrževalna dela na njih.

(2) V elaboratu mora biti za vsak objekt posebej obrazložena in utemeljena določitev objekta za nevzdrževanega ter predlagan nabor vzdrževalnih del. Če se ugotovi, da na objektu obstajajo takšne pomanjkljivosti, ki jih ne bo možno odpraviti samo z vzdrževalnimi deli, temveč bi bila za to potrebna rekonstrukcija objekta ali celo njegova odstranitev, mora biti to v elaboratu posebej izpostavljeno. Kolikor je objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, mora biti elaborat izdelan v sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine.

(3) Elaborat mora vsebovati tudi:

- objekt oziroma območje, na katerem stoji nevzdrževan objekt, z navedbo naslova, parcelne številke oziroma parcelnih števil in katastrske občine, na kateri stoji objekt,
- opredelitev glede prostorskega akta,
- navedbo o sodelovanju z organom pristojnim za varstvo kulturne dediščine, če je nevzdrževani objekt zavarovan v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine, ter pridobitev ustreznih pogojev in soglasij,
- prikaz stanja objekta (kot je fotografija ipd.),
- nabor oziroma vrsto vzdrževalnih del, s katerimi naj se odpravi pomanjkljivosti nevzdrževanih objektov,
- določitev predvidenih stroškov vzdrževalnih del.

7. člen  
(odločba)

(1) Na podlagi meril določenih v tem odloku, izda občinska uprava odločbo o izvedbi vzdrževalnih del in jo vroči lastniku objekta.

(2) Odločba o izvedbi vzdrževalnih del vsebuje:

- elaborat kot njegov sestavni del,
- navedbo objekta pri katerem bi bila potrebna vzdrževalna dela,
- navedbo objekta, pri katerih bi bila potrebna rekonstrukcija ali odstranitev,
- navedbo lastnika objekta,
- določbe o načinu izvedbe vzdrževalnih del.

8. člen  
(pisno obvestilo lastniku nevzdrževanega objekta)

(1) Lastnika nevzdrževanega objekta se lahko kadarkoli obvesti in se ga povabi k sodelovanju glede izvedbe nujno potrebnih vzdrževalnih del. Obvestilo lastniku mora vsebovati tudi opozorilo, da če sam ne bo opravil vzdrževalnih del, se bo na podlagi odločbe za nevzdrževani objekt odredilo prisilno vzdrževanje po predpisih o graditvi objektov.

(2) Upravno odločbo za prisilno vzdrževanje izda medobčinska inšpekcija po predpisih o inšpekcijskem nadzoru in splošnem upravnem postopku.

#### IV. KONČNA DOLOČBA

9. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. \_\_\_\_\_

Kanal ob Soči, dne \_\_\_\_\_

**Župan  
Andrej Maffi**