



Številka: 25049/07
Datum: 10.01.2007

OS
Odbor za okolje in prostor
ter komunalne zadeve

ZADEVA: GRADNJA NADOMESTNE STANOVANJSKE HIŠE
(Investitor Strenčan Viktor)

I. VLOGA :

Investitor Strenčan Viktor, Levec 61, p. Petrovče, želi na zemljišču parcelnih št. *122, 640-zahodni del in 641-zahodni del, vse k.o. Kasaze v naselju Brnica zgraditi nadomestno stanovanjsko hišo tlorisnih dimenzij 13,40 x 8,40 m.

II. PROSTORSKA DOKUMENTACIJA :

1. Prostorska planska dokumentacija:

- Dolgoročni plan Občine Žalec za obdobje 1982-2000 (Uradni list RS, št. 21/90),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec (Uradni list RS št. 34/92, 69/93, 7/94, 11/94, 20/94, 76/94, 77/94, 13/96, 35/96, 43/96, 72/97, 7/98, 17/99, 28/99 in 37/99),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec – za območje Občine Žalec (Uradni list RS, št. 98/00).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec za območje Občine Žalec - dopolnitev v letu 2000 (Uradni list RS, št. 94/02).

Navedena dokumentacija opredeljuje predmetna zemljišča kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja.

2. Izvedbena prostorska dokumentacija (IPA):

Obravnavano zemljišče navedenih parcel leži na območju, ki se ureja z odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP3 (Uradni list RS, št. 35/96, 68/98, 53/99, 83/03). Le ta v svojem 5. čl. (pregled ureditvenih območij naselij in drugih ureditvenih območij, ki se urejajo na podlagi PUP po krajevnih skupnostih območja PUP3) navaja med ureditvenimi območji naselij KS Liboje tudi območje z oznako A14 – Brnice (počitniški objekti).

Navedena dokumentacija opredeljuje predmetna zemljišča kot stavbno zemljišče znotraj ureditvenega območja z oznako A14.

III. MNENJE :

Glede na dejansko stanje poselitve v obravnavanem območju ter na določila tekstualnega dela prostorskih ureditvenih pogojev (PUP3) je Občina Žalec mnenja, da je v ureditvenem območju z oznako A14 med ostalimi možna tudi nadomestna gradnja vseh obstoječih – legalno zgrajenih objektov, ki so dotrajani ali arhitektonsko in funkcionalno neustrezni s tem, da ostane namembnost novega objekta nespremenjena, ob tem pa je upoštevati še ostale pogoje gradnje iz prostorske izvedbene dokumentacije.

Občina Žalec se zato strinja s posegom gradnje nadomestne stanovanjske hiše investitorja Strenčan Viktorja, na zemljišču parcelnih št. *122, 640-zahodni del in 641-zahodni del, vse k.o. Kasaze v naselju Brnica.

IV. OBRAZLOŽITEV :

Veljavna prostorska izvedbena dokumentacija (Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP3), v svojem 31. členu (dodatni posebni pogoji) navaja, da je

gradnja počitniških objektov možna v okviru ureditvenih območij, kjer so že tovrstni objekti in so možne dopolnitve znotraj le teh, med ta območja pa uvršča tudi območje z oznako A14 (Brnica).

Nadalje odlok navaja, da so v ureditvenih območjih s pretežno počitniškimi objekti in zidanicami dopustne novogradnje kot dopolnilna gradnja počitniških objektov oz. zidanic in dozidave obstoječih objektov ter spremembe namembnosti objektov ali delov objektov za bivalne prostore.

Iz tekstualnega dela PUP3 je razbrati, da ureditveno območje Brnica (A14) vključuje poseljen greben s posameznimi domačijami in zidanicami, na južni strani grebena prevladujejo vinogradi, na severni pa sadovnjaki. Objekti so pretežno dotrajani, imajo naklon strešin 45 stopinj in opečno kritino, podolgovat tloris in etažnost VK(vkopana klet)+P+IP. Možne so zapolnitve vzdolž grebena, upoštevati pa je določila podana v odloku in elemente stare obstoječe kvalitetnejše zazidave.

Glede na dejansko stanje poselitve v obravnavanem območju A14, kjer so poleg počitniških objektov prisotne tudi druge vrste objektov (domačije s stanovanjskimi in gospodarskimi objekti, posamezne stanovanjske hiše, zidanice ipd.) ter na predhodno navedeno dejstvo o dotrajanosti objektov je nujno izpostaviti, da je potrebno te objekte vzdrževati, jih rekonstruirati in v fazi, ko so le ti dokončno dotrajani ali arhitektonsko in funkcionalno neustrezni tudi nadomestiti z nadomestnimi gradnjami. Zato smo mnenja, da je poleg novogradenj počitniških objektov oz. zidanic, dozidav obstoječih objektov in spremembe namembnosti objektov ali delov objekta za bivalne prostore, potrebno omogočiti tudi nadomestne gradnje vseh legalno zgrajenih objektov.

Namembnost novega – nadomestnega objekta mora ostati nespremenjena, ob tem pa je upoštevati še ostale pogoje gradnje iz prostorske izvedbene dokumentacije.

V. NAMEN OBRAVNAVE :

- Seznanitev s predmetnim posegom.
- Opredelitev do predmetnega posega oz. sprejetje sklepa.

S spoštovanjem!

VODJA ODDELKA
Aleksander Žolnir, univ.dipl.inž.kmet.

Predlog sklepov:

- 1.) Investitorjem nadomestnih gradenj legalno zgrajenih objektov v ureditvenem območju z oznako A14 (Brnica), območje prostorskih ureditvenih pogojev PUP3, se omogoči nadomestna gradnja legalno zgrajenih objektov pod naslednjimi pogoji:
 - da namembnost novega – nadomestnega objekta ostane nespremenjena,
 - da za ostale pogoje gradnje za nadomestne objekte veljajo enaki pogoji kot veljajo za druge novogradnje (glede na vrsto gradenj).
- 2.) Investitorju Strenčan Viktorju iz Levca 61, p. Petrovče, se dovoli gradnja nadomestne stanovanjske hiše (tlorisnih dimenzij 13,40 x 8,40 m) na zemljišču parcelnih št. *122, 640-zahodni del in 641-zahodni del, vse k.o. Kasaze v naselju Brnica pod naslednjim pogojem:
 - da si investitor pridobi soglasje pristojne krajevne skupnosti.

Priloga:

- Izris iz PP Občine Žalec z legendo, m1:5000,1x
- Arhitektonska zazidalna situacija predvidenega objekta, m 1:500, 1x

V vednost:

1. Občina Žalec – Župan Lojze Posedel, univ.dipl. ekon.