



Datum: 01.12.2006

OS OBČINE ŽALEC

Odbor za okolje in prostor ter komunalne zadeve

ZADEVA: OBRAVNAVA GRADNJE NADOMESTNE STANOVANJSKE HIŠE V NASELJU PONIKVA

(Investitor gradnje: Dominik in Claudia Hočevar, Grče 26, Šempeter v Savinjski dolini)

I/ UVOD :

Investitor želi na zemljišču parc. št. 1188/2 k.o. Ponikva, v naselju Ponikva zgraditi nadomestno stanovanjsko hišo. Obstoječi objekt je dimenzij 4,00 x 5,00 m + 1,30 x 2,00 m in etažnosti P+IP.

Tlorisni gabariti predvidenega objekta so 7,60 x 8,60 m in etažnosti K+P+IP.

Investitor je k vlogi med drugimi priložil tudi projekt PGD (Nadomestna gradnja stanovanjske hiše, ki ga je izdelal Arhitekt Ernst d.o.o. Celje, datum Junij 2006) in gradbeno dovoljenje za legalizacijo nedovoljeno zgrajenega objekta – počitniške hišice (na parc. št. 1188/2 k.o. Ponikva, ki ga je izdala RS, UE Žalec, dne 4.11.1996), ki je predvidena za rušitev.

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:

Parcelna št:

Osnovna namenska raba:

1188/2 k. o. Ponikva	SEVERNI-PRETEŽNI DEL PARCELE JE GOZD, PREOSTALI MANJŠI JUŽNI DEL PARCELE PA JE DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE.
----------------------	---

2. Izvedbena prostorska dokumentacija (IPA):

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja občine Žalec z oznako PUP 1 (Uradni list RS, št. 95/99).

Navedena dokumentacija opredeljuje predmetna zemljišča kot:

Parcelna št:**Osnovna namenska raba:**

1188/2 k. o. Ponikva	SEVERNI-PRETEŽNI DEL PARCELE JE GOZD, PREOSTALI MANJŠI JUŽNI DEL PARCELE PA JE DRUGO KMETIJSKO ZEMLJIŠČE.
----------------------	---

Veljavni odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP1 (Uradni list RS, št. 95/99) med pogoji glede vrste dopustnih posegov v prostor med ostalim navaja, da v kolikor so na gozdnem ali kmetijskem zemljišču obstoječi legalno zgrajeni objekti, ki pa v dokumentu kategorizacije in razvrstitve kmetijskih zemljišč še nimajo opredeljenega stavbnega zemljišča, so v okviru funkcionalnih zemljišč teh objektov dovoljene novogradnje (vendar le kot nadomestne gradnje) v okviru opredeljenih stavbnih zemljišč iste namembnosti kot je namembnost obstoječih objektov.

Med merili za urbanistično oblikovanje območij ter za arhitektonsko oblikovanje objektov taisti prostorski izvedbeni akt navaja tudi naslednje:

»Novogradnje na izpostavljenih legah in grebenih morajo imeti klet v celoti vkopano v zemlji, da se zagotovi pritičen gabarit na teh območjih. Tlorisne oblike novih objektov v okviru vaških naselij in odprtem prostoru naj bodo podolgovate in praviloma v razmerju stranic 1 : 1,5 do 1 : 2. V okviru urbanih in lokalnih središč je tlorisni gabarit potrebno podrediti obstoječi zazidavi.«

Predvideni objekt odstopa od pogojev glede posegov v prostor in določil arhitektonskega oblikovanja PUP1. Poleg navedenega pa tudi vrsta gradnje t.j. »nadomestna gradnja« (tako kot je določena v projektu PGD) ne ustreza definiciji nadomestne gradnje po ZGO-1 (Zakon o graditvi objektov; Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 57/04, 102/04).

III/ MNENJE:

Občina Žalec soglašja z nameravano gradnjo pod naslednjimi pogoji:

- Da si investitor za nameravani poseg pridobi soglasje pristojne KS Šempeter.
- Da projektant upošteva vsa ostala merila in pogoje veljavne prostorske izvedbene dokumentacije.

IV/ OBRAZLOŽITEV:

Veljavni odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja Občine Žalec z oznako PUP1 (Uradni list RS, št. 95/99) določa, da je na obravnavanem območju praviloma možna novogradnja le kot nadomestna gradnja, na izpostavljenih legah in odprtem prostoru pa določa takšno oblikovanje objektov, da v kolikor le ti imajo kletno etažo mora biti klet v celoti vkopana v zemlji. Objekt pa mora ustrezati tudi določilu, da je njegova širina napram dolžini objekta v razmerju 1 : 1,5 do 1 : 2.

Glede na izdano gradbeno dovoljenje za obstoječi objekt (počitniška hiša) je tako na predmetnem zemljišču praviloma možna le nadomestna gradnja počitniške hiše in ne stanovanjske hiše kot je navedeno v vlogi in projektni dokumentaciji. Nadalje tudi arhitektonsko oblikovanje objekta ni v skladu z določili odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja občine Žalec z oznako PUP 1.

Glede na navedeno predvidena gradnja ni skladna tudi z vsebino dolgoročnega plana Občine Žalec za obdobje 1986-2000 in kasnejših sprememb in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana in srednjeročnega družbenega plana Občine Žalec - za območje Občine Žalec.

Ne nazadnje pa tudi vrsta gradnje t.j. »nadomestna gradnja« (tako kot je določena v projektu PGD) ne ustreza definiciji nadomestne gradnje po ZGO-1 (Zakon o graditvi objektov; Uradni list RS, št. 110/02, 47/04, 57/04, 102/04), saj predvideni »nadomestni« objekt presega tlorisno

površino obstoječega objekta skoraj za 3 krat (kar je razvidno iz k projektni dokumentaciji PGD priloženega načrta odstranjevalnih del, v merilu 1:50).

Definicija nadomestne gradnje po ZGO-1 je namreč naslednja:

»nadomestna gradnja je izvedba del, ko se na mestu poprej odstranjenega objekta ali v njegovi neposredni bližini, vendar znotraj gradbene parcele, zgradi nov objekt, s katerim se bistveno ne spremeni namembnost, zunanost, velikost in vplivi na okolje dosedanjega objekta, ki se ga pred začetkom uporabe nadomestnega objekta odstrani.«

Občina Žalec z nameravanim posegom soglašava pod pogoji navedenimi v III. točki.

V/ NAMEN OBRAVNAVE :

- Seznanitev s predmetnim posegom.
- Opredelitev do predmetnega posega.

S spoštovanjem!

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

Predlog sklepa:

Občina Žalec soglašava z nameravano gradnjo stanovanjske hiše (tlorisnih gabaritov 7,60 x 8,60 m in etažnosti K+P+IP) na zemljišču parc. št. 1188/2 k. o. Ponikva, pod naslednjimi pogoji:

- Da si investitor za nameravani poseg pridobi soglasje pristojne KS Šempeter.
- Da projektant upošteva vsa ostala merila in pogoje veljavne prostorske izvedbene dokumentacije.

Priloga:

- Situacija 1:500, 1x
- Izris iz PP Občine Žalec z legendo, 1x

V vednost:

- Občina Žalec, Župan