



OBČINA ŽALEC

URAD ZA PROSTOR IN GOSPODARSTVO

www.zalec.si, e: glavna.pisarna@zalec.si  
Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec  
t: 03 713 64 40, f: 03 713 64 64

Številka: 351-03-0109/2012

Datum: 16.11.2012

**OS**

**Odbor za okolje in prostor  
ter komunalne zadeve**

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O ŠIRITVI STAVBNEGA ZEMLJIŠČA ZA KMETIJSKO  
GOSPODARSTVO (Investitor gradnje Anton Delakorda, Petrovče)**

#### **I/ . VLOGA :**

Investitor želi obstoječo kmetijo iz centra Petrovč preseliti na območje opuščene kmetije na naslovu Kasaze 7 p. Petrovče. Zaradi dotrajanosti objektov je prisiljen v novogradnjo gospodarskega objekta hleva in gospodarskega poslopja s silosi. Ker mu obstoječe območje stavbnih zemljišč ne omogoča za kmetijsko gospodarstvo tehnološko in funkcionalno pravilno postavitev novih objektov, je podal pobudo za širitev stavbnega zemljišča na zemljišča parc. št. 296/8-del in 296/5-del, v skupni površini širitve 2482,5 m<sup>2</sup>.

#### **III/ 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 zemljišče parc. št. 296/8-del in 296/5-del (del na katere je predvidena širitev) kot najboljše kmetijsko zemljišče.

##### **2. Izvedbena prostorska dokumentacija (IPA):**

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja občine Žalec z oznako PUP 3 (Uradni list RS, št. 35/96, 68/98, 53/99, 83/03).

Navedena dokumentacija opredeljuje zemljišče parc. št. 296/8-del in 296/5-del (del na katere je predvidena širitev) kot najboljše kmetijsko zemljišče.

#### **III/ OBRAZLOŽITEV**

Pravno podlago za sprejetje sklepa o širitvi stavbnih zemljišč (v nadaljevanju sklep o širitvi) podaja Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt-B), ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 57/12 z dne 27.7.2012 (pričetek veljave 28.7.2012). Slednji v 29. členu dopušča manjše širitve območij stavbnih zemljišč zaradi gradnje posamičnih objektov, ki predstavljajo funkcionalno zaokrožitev obstoječe pozidave, namenjene opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, turističnih ali športnih dejavnosti. Ob tem morajo biti izpolnjeni še naslednji pogoji:

- da so objekti, zaradi gradnje katerih se dopusti manjšo širitev območja stavbnih zemljišč, namenjeni opravljanju industrijskih, proizvodnih, kmetijskih, turističnih ali športnih dejavnosti,
- da širitev območja stavbnih zemljišč ne posega v varstvena, zavarovana, degradirana, ogrožena in druga območja, na katerih je na podlagi predpisov vzpostavljen poseben pravni režim,
- da površina območja posamične širitve ne presega 5000 m<sup>2</sup>,
- da širitev območja stavbnih zemljišč ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami občine.

V drugem odstavku taisti člen določa, da sklep o širitvi sprejme občinski svet na pobudo investitorja.

V povezavi z drugo alinejo prvega odstavka 29. člena (glede izpolnjevanja pogojev) je potrebno poudariti, da obstaja tudi možnost, da ministrstvo pristojno za prostor in ministrstvo pristojno za kmetijstvo in okolje ugotovita morebitno neskladnost sklepa glede na podane pogoje, saj je bilo območje po zadnji spremembi veljavnega prostorskega plana Občine Žalec uvrščeno tudi v register kulturne dediščine (s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje) in sicer kot nepremična kulturna dediščina – profana stavbna dediščina (Domačija Kasaze 7). Območje je varovano, vendar pa ni zavarovano z nobenim odlokom. Zaradi slednjega menimo, da bo širitev stavbnega zemljišča dopustna.

Delno se v postopku izdelave Občinskega prostorskega načrta Občine Žalec (v nadaljevanju OPN OŽ) že predvideva širitev predmetnega območja stavbnih zemljišč na kmetijska zemljišča vendar le v površini 1461 m<sup>2</sup>. Slednje je zajeto tudi že v dopolnjenem osnutku OPN OŽ za javno razgrnitev. Ker želi investitor postaviti še druge, za kmetijsko gospodarstvo nujno potrebne objekte (koritasti silos ter prestaviti še obstoječi dvojni kozolec – topolar), mu navedena površina v velikosti 1461 m<sup>2</sup> ne zadošča. Zato je podal pobudo za širitev v skupni površini 2482,5 m<sup>2</sup>.

Pred sprejemom OPN OŽ bo gradnja na tako razširjenem območju stavbnih zemljišč možna na podlagi priporočilnih smernic pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Celje, po sprejemu OPN OŽ pa bo gradnja na stavbnem zemljišču v opredeljenem varovanem območju najverjetneje možna le ob pridobitvi kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega soglasja s strani omenjenega zavoda.

Ker je investitor pri pridobivanju finančnih sredstev vezan na izdajo gradbenega dovoljenja še v letu 2012, prosi za odobritev predmetne širitve stavbnih zemljišč v najkrajšem možnem času. V nasprotnem primeru bi to zanj predstavljalo nepremostljivo oviro pri selitvi kmetije na novo lokacijo, posledično pa tudi omejitev pri širitvi in razvoju kmetijskega gospodarstva.

#### IV/ FINANČNE POSLEDICE

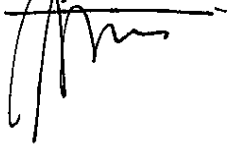
Sprejem sklepa za občino predvidoma ne bo imel finančnih posledic.

#### V/ NAMEN

Namen obravnave na Odboru za okolje, prostor in komunalne zadeve je seznanitev ter potrditev predloga Sklepa o širitvi stavbnega zemljišča za kmetijsko gospodarstvo.

S spoštovanjem!

Pripravil:  
Bojan Iršič  
Višji svetovalec za urbanizem




Tanja Razboršek-Rehar  
p.p. Vodja urada

ŽUPAN  
Janko Kos



**Priloga:**

- Izris iz PP Občine Žalec, merilo 1:5000; 1x
- Digitalni orto foto (DOF) posnetek, merilo 1:1000; 1x
- Prikaz parcel, merilo 1:1000; 1x
- Prikaz parcel z vrisano predvideno širitvijo; 1x
- Izris iz dopoljenega osnutka OPN OŽ za javno razgrnitev, merilo 1:5000; 1x
- Predlog sklepa o širitvi stavbnega zemljišča za kmetijsko gospodarstvo; 1x

