



Številka: 02/05/2005-M
Datum: 12. 09. 05

OS
ODBOR ZA OKOLJE IN PROSTOR
TER KOMUNALNE ZADEVE

ZADEVA: ODMIK OD PROSTORSKEGA PLANA OBČINE ŽALEC ZARADI
POMOTE PRI POTRDILU O STATUSU ZEMLJIŠČ

Pritožba: KOS Igor, ki ga zastopa odvetnik Branko Verstovšek

I/UVOD

Pritožnik KOS IGOR, Ljubljanska 86a, Celje, ki ga zastopa odvetnik Branko Verstovšek, Ljubljanska 5a, Celje, kot lastnik zemljišč- parc.št. 2024/6 in 1928/5 k.o.Železno, želi zaradi pomote Občine Žalec pri izdaji potrdila o statusu zemljišč iz leta 1999 (potrdilo je bilo izdano kot Zazidano stavbno zemljišče – dejansko pa je šlo za kmetijsko zemljišče, za katerega pa je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje) uveljavljati odškodninsko odgovornost Občine Žalec (povrnitev škode), ki jo je utrpel s tem, da navedenih parcel »ni mogel prodati resnemu kupcu«, ki je navedeni parceli hotel kupiti kot »nezazidani stavbni parceli«, pa jih ni kupil izključno iz razloga, ker imata navedeni parceli po LI z dne 8.12.2004 status najboljšega kmetijskega zemljišča.

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)

2. Prostorski ureditveni pogoji (PUP 1):

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za del območja občine Žalec z oznako PUP 1 (Uradni list RS, št. 95/99, 113/00). Navedena dokumentacija opredeljuje predmetno zemljišče kot najboljše kmetijsko zemljišče.

2.1 Vrste dopustnih dejavnosti:

- **Kmetijsko zemljišče:** Kmetijska oz. obstoječa dejavnost, v kolikor je zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje
- **Stavbno zemljišče:** Stanovanjska oz. obstoječa dejavnost, v kolikor je zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje

2.2 Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del:

Na celotnem območju

- Urejanje kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč ter vodnogospodarske ureditve
- Redno vzdrževanje obstoječih objektov in naprav, adaptacije in rekonstrukcije,
- Za prometno, komunalno, energetska in naprave za zveze so dopustna vzdrževalna dela, obnovitvena dela, razširitve (dograditve), rekonstrukcije in odstranitve,

Stavbno zemljišče na območju razpršene gradnje – dodatno:

- Novogradnje (kot dopolnilna in nadomestna gradnja stanovanjskih objektov),
- Spremembe namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov za potrebe turistične dejavnosti na kmetiji, za stanovanja, za potrebe kmetijstva in za gospodarske dejavnosti.
- Gradnja pomožnih objektov znotraj funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov,
- Gradnja enostavnih objektov in dela v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih

objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči; Uradni list RS, št. 114/03).

Kmetijsko zemljišče-dodatno:

- Dela v zvezi z splošno rabo naravnih dobrin (Pravilnik... Uradni list RS, št. 114/03, 130/04)
- V kolikor so na 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 dovoljeni še naslednji posegi:
 - Novogradnje le kot nadomestna gradnja v okviru opredeljenih stavbnih zemljišč iste namembnosti kot je namembnost obstoječih objektov.
 - Dozidave in nadzidave obstoječih objektov,
 - Spremembe namembnosti obstoječih objektov ali delov objektov za potrebe turistične dejavnosti na kmetiji, za stanovanja, za potrebe kmetijstva in za gospodarske dejavnosti.
 - Gradnja pomožnih objektov znotraj funkcionalnih zemljišč obstoječih objektov,
 - Gradnja enostavnih objektov in dela v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči; Uradni list RS, št. 114/03).

Razlaga: V kolikor na kmetijskem zemljišču stoji objekt s pridobljenim gradbenim dovoljenjem med obema statusoma zemljišč (Stavbno zemljišče-kmetijsko zemljišče) ni bistvenih razlik glede dovoljenih posegov v prostor po Prostorsko ureditvenih pogojih 1 (PUP1). Pri kmetijskem zemljišču na katerem stoji objekt ni vključena samo dopolnilna gradnja. Pojem »nezazidanega in zazidanega« stavbnega zemljišča po Zakonu o graditvi objektov ne obstaja več (ZGO-1, Ur. list RS, št. 110/02, 47/04).

III. Ostala dokumentacija:

- **GRADBENO DOVOLJENJE**, SO Žalec, št. 351-713/80-6/9, 11/11-1980, za gradnjo enodružinske stanovanjske hiše, investitor Gaber Bojan in Štefka, Vojkova 12, Celje, parc.št. 2024/6, in 1928/5 k.o Železno. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se graditev objekta ne prične v roku enega leta od izdaje. Investitorja sta priložila dokazilo o plačilu odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča
- **ODLOČBA RS, UE Žalec** št. 35102-1019/99-0103/MD, 8.11.99 – Spremeni se gradbeno dovoljenje na ime Kos Igor, Pod kostanji 4, Celje. Vsi ostali pogoji in določila iz že izdanega GD ostanejo še nadalje v veljavi. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se graditev objekta ne prične v roku enega leta od izdaje.
- ZK IZPISEK, Okrajno sodišče v Žalcu - 12.08.1999, 1928/5-njiva, 2024/6 – travnik
- **POTRDLILU O STATUSU ZEMLJIŠČ, Občina Žalec**, št. 46505/0403/99-Z-02/08 MG, z dne 17.10.99, predmetni parceli imata status ZAZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA – **napaka občine Žalec**, ker referent ni upošteval stanja iz prostorske planske dokumentacije, temveč je status opredelil glede na izdano gradbeno dovoljenje.
- **LOKACIJSKA INFORMACIJA, Občina Žalec** št. 35004-1333/2004 29, datum 08.12.04
Najboljše kmetijsko zemljišče trajno namenjeno kmetijski obdelavi (navedeno v skladu z PP OŽ). Za parceli je izdano gradbeno dovoljenje in odločba o spremembi gradbenega dovoljenja.

IV/ MNENJE:

Občina Žalec ugotavlja, da gre v danem primeru za pomoto Občine Žalec z leta 1999, ko je opredelila obravnavano zemljišče kot zazidano stavbno zemljišče glede na izdano gradbeno dovoljenje, dejansko pa je šlo za kmetijsko zemljišče po Prostorskem planu Občine. Zemljišče meji na večje območje razpršene poselitve ob lokalni cesti Velika Pirešica – Lopata in je v naravi primerno za poselitve.

Glede na to, da se je z navedenim zemljiščem vršil promet kot s stavbnim zemljiščem predlagamo, v izogib zapletom, da OS OŽ zemljišče (parc.št. 2024/6 in 1928/5 k.o. Železno) opredeli kot stavbno zemljišče v skladu z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1, Ur. list RS, št. 110/02, 47/04), sama sprememba prostorske dokumentacije pa se opravi ob izdelavi novih

**prostorskih planskih dokumentov OŽ - Strategije prostorskega razvoja in
Prostorskega reda.**

V/ NAMEN OBRAVNAVE :

- Seznanitev s problemom.
- Opredelitev do predmetnega predloga

Zapisala:

VIŠJA SVETOVALKA ZA OKOLJE
Marjana Kopitar, univ. dipl. inž. kr. arh.

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

Priloga: Izris iz PP OŽ M 1: 5000