

Mestna občina Celje

Celje, 16.1.2023

MESTNI SVET

Trg celjskih knezov 9

3000 Celje

Tina Vrečko, vodja Službe mestnega sveta

ZADEVA: Vprašanje št. 001.23/GS svetnika Mestnega sveta MOC - KOSOVELOVA 10

Spoštovani,

Skladno s 56. členom Poslovnika Občinskega sveta Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 66/95) v nadaljevanju zastavljam pristojni strokovni službi (Oddelek za okolje in prostor ter komunalo) vprašanje v povezavi z načrtovano gradnjo na lokaciji nekdanjega stanovanjskega objekta Kosovelova ulica 10 v Celju.

Strokovna služba Mestne občine Celje za območje zemljiških parcel **št. 388 in 389/2 v k.o. Celje**, po dostopnih informacijah sočasno vodi dva različna prostorska postopka:

- spremembo PIA, Sklep o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija-območje S 10 (Ur. listu RS št. 119/2007) in
- v postopku izdaje GD, je investitorju izdala več mnenj, zadnje je bilo pozitivno.

Za načrtovano gradnjo je GD s strani UE Celje izdano z dne 14.12.2022.

Lokacija :



V zvezi z načrtovano gradnjo, postopki sprejemanja sprememb PIA in postopkom pridobivanja gradbenega dovoljenja, se je name obrnilo nekaj stanovalcev, ki živijo v neposredni bližini predmetne lokacije in opozorilo na določene nepravilnosti.

Zaradi razjasnitve dejstev pri obravnavani gradnji in v pomoč pri iskanju uravnotežene rešitve, prosim strokovno službo MOC, da pripravi celovito informacijo o zadevi in se hkrati ponovno opredeli do navedb v nadaljevanju tega dopisa.

Hvala za ažurno obravnavo in lep pozdrav.

Primož Posinek
Mestni svetnik MS MOC



OBRAZLOŽITVE PRIZADETIH KRAJANOV:

1/ **Prvi prostorski postopek** se je pričel 2007 s strani takratne lastnice zemljišča Kristine Ažman. MOC je takrat ugotovila, da je za pozidavo, oz. za umestitev primerne novogradnje na parcelah št. 388 in 389/2 v k.o. Celje potrebna sprememba PIA »Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10«, kateri je objavljen v Ur. listu RS št. 113/2004. Nato je MS MOC sprejel »Sklep o spremembah in dopolnitvah Odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10 in ga objavil v Ur. listu RS št. 119/2007. Postopek je obstal, sklep ni preklican in je še vedno v veljavi.

2/ Obravnavani zemljišči je leta 2020 kupil sedanji lastnik HD Invest d.o.o., projektant Biro Žveplan d.o.o. je izdelal projekt DGD in pri MOC pričel **drugi postopek za pridobitev GD** (izdaja mnenja k projektnim rešitvam). MOC je pred zaključkom ali prekinitvijo prvega prostorskega postopka sledila investitorju in projektantu ter z mnenji sodelovala tako, da je postopek pripeljal do pridobitve GD.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zazidalnem načrtu Glazija - območje S10«, (Ur. listu RS št. 113/2004) obravnava le pozidavo na zemljišču s parcel. št. 390 v k.o. Celje (na tem zemljišču je zakonito pozidana naša stavba Vrunčeva 11b, leta 2007). Le v 5. odstavku 6. člena PIA je navedeno: »Obstoječi objekt Kosovelova 10 bo prenovljen v eno - ali večstanovanjski objekt, pri čemer bodo upoštevane smernice ZVKDS, OE Celje.

To pomeni, da se stavba na Kosovelovi 10, na zemljiščih s parcel. št. 388 in 389/2 v k.o. Celje obnovi. Vsa ostala določila Odloka so pisana v ednini le za novogradnjo na parceli št. 390 v k.o. Celje, to je za našo stavbo na Vrunčevi 11b.

Leta 2017/2018 je stavba na Kosovelovi 10 bila porušena!

V dveh letih je MOC za obravnavano območje izdala (5) pet mnenj. Prva štiri so »ne skladna s PIA« (Odlok iz leta 2004, kateri ni merodajen za novogradnjo temveč le za obnovo Kosovelove 10), zadnje peto mnenje izdano s strani MOC je na naše začudenje pozitivno »skladno s PIA«.

- Lastniki stanovanj Vrunčeva 11b smo se odzvali na vabilo UE Celje in s predstavniki sodelovali na 1. ustni obravnavi dne 22.9.2022. Vabljen je bila tudi MOC a se ni odzvala in ni opravičila odsotnost (razvidno iz zapisnika). Obravnava je bila prekinjena, ker je UE Celje zavzela stališče, da se pred dokazovanjem nestrinjanja z novogradnjo razčisti po kateri zakonski osnovi se novogradnja umešča v prostor. UE Celje je od MOC zahtevala vso izdano dokumentacijo (historiat) za pozidavo na zemljiščih št. parcel 388 in 389/2 v k.o. Celje. Občina je UE poslala le mnenja iz zadnjega obdobja dveh let.
- UE Celje je z vabilom sklicala 2. ustno obravnavo, vabila je le: investitorja, projektanta in MOC brez stranskih udeležencev - lastnikov Vrunčeve 11b in MČ Dolgo polje, katero je UE v postopek vključila s sklepom z dne 13.12.2022, dan pred izdajo GD.
Vabljen MOC se tudi tokrat ni odzvala in ni opravičila odsotnost (razvidno iz zapisnika).
Stranski udeleženci nismo bili vabljeni, da bi dokazovali nestrinjanje z materialnimi dokazi:
Vodenje hkrati dveh postopkov, Elaborat¹, izvršilna dokumentacija porušene stavbe Kosovelova 10 in s fotografijami poplavne ogroženosti zadnjih let: 2016, 2020 in 2021.

Na osnovi točke 5. pozitivnega mnenja o skladnosti gradnje s PIA, Urbanističnega mnenja MOC in mnenja ZVKD je UE Celje dne 14.12.2022 izdala GD.

Lastniki stanovanj Vrunčeve 11b in MČ Dolgo polje smo dne 12.1.2023 na MOP vložili pritožbo, drugače bi se po izdanem GD kaj hitro pričela nezakonita pozidava.
Pri oblikovanju pritožbe smo imeli zunanjo strokovno pomoč.

Navedena prostorska problematika je nastala v obdobju »prejšnjega občinskega vodstva« vendar postopki se nadaljujejo v obdobje »sedanjega občinskega vodstva«, problematiko bo potrebno na zakoniti način razrešiti.

Pri razrešitvi le tega je potrebno aktivno sodelovanje MOC saj so z drugim prostorskim postopkom naložili veliko breme lastnikom stanovanj Vrunčeva 11b in MČ Dogo polje, ki se že dlje časa ukvarja s prostorsko problematiko, z izdanim GD pa se nam prostorske, okoljske in bivalne razmere le še poslabšujejo.

Ostale navedbe za lažjo predstavo obsega načrtovane pozidave:

Investitor projekta je HD-INVEST d.o.o., Začret 66a, 3202 Ljubečna

Po dokumentaciji DGD, izdelovalca Biro Žveplan d.o.o. Celje ima novogradnja:

- tlorisne dimenzije 19 x 22 m, daljša stranica je v smeri S-J
- višina stavbe 15,6 m oz. pet (5) nadzemnih etaž (oz. P+4N).
- novogradnja ima 12 stanovanj in 12 zunanjih parkirišč
- neto tlorisne površine 1.604,0 m², bruto tlorisne površine 1.982,2 m²
- Vila Cibi se namerava gradi na zemljišču 1238 m². Odmik stavbe od pločnika Kosovelove ulice je 4 m, odmik od sosednje stavbe Vrunčeva 11b je 10,6 m.

Novogradnja je megalomanska, po gabaritu in višini, novogradnja je po neto površini prostorov (pet krat večja v primerjavi s površino porušene stavbe na Kosovelovi 10.

Novogradnja se umešča v prostor neskladno s prostorsko izvedbenim aktom oz. ZN - Odlokom.

Novogradnja po gabaritih in obliki izstopa v prostoru individualnih stanovanjskih stavb.

Novogradnja je za ca 5 m višja od stavbe Vrunčeva 11b, in nekoliko nižja od srednje ekonomske šole na Kosovelovi 4.

Porušena stavba (Ažmanova vila) na Kosovelovi 10

- Stavba je bila porušena 2017/2018 leta skladno s kulturnovarstvenim soglasjem, izdanim l. 2007
- po izvršilni dokumentaciji je stavba imela tri etaže: pritličje, 1. etaža in 2. etaža
- tloris stavbe pri stiku z zemljo je ca 12x13,5 m
- bruto površina 469 m², neto tlorisna površina je 335,1 m²

^{1.1} Elaborat preveritve dokumentacije za gradbeno dovoljenje, izdelovalca družbe POPULUS d.o.o. iz Ljubljane - september 2022« (v nadaljevanju Elaborat) v poglavju IV. prav tako ugotavlja da v veljavnem ZN ni pravne podlage za novogradnjo na zemljiščih št. 388 in 389 v k.o. Celje.

Izsek primerjave veličine pozidave iz vložene pritožbe na MOP

Opis	Kosovelova ulica 10 Ažmanova vila	Načrtovan objekt	opomba
površina zemljišča (m2)	1.238	1.238	
Št. stanovanj oz. uporabnikov	meščanska vila (eno stanovanje s sobami za goste in služinčad) - predvidoma 10-15 oseb	12 stanovanj oz. predvidoma 42 oseb	Vila: Glede na namen gre dejansko za možnost bivanja med 10-15 ljudi (katerih število ni stalno); Načrtovan objekt: projekcija je ob predvidevanju 3,5 osebe na stanovanje
Etažnost	P+N+M	P+4	dodatna 2 nadstropja
Neto tl. površ. (m2)	335,1	1.604,0	podatek o površine vile povzet iz posnetka stanja; podatek o neto površini novega objekta iz DGD - povečanje površ. + 1.298,90 m2 ali s faktorjem 3,79 glede na obstoječo površino!
Bruto tl. površ. (m2)	469,5	1.982,2	povečanje površ. + 1.513,5 m2 ali faktor 4,22!
površ. zemlj. pod stavbo (m2)	189 (po podatkih uradne evidence GURS)	310,2	površina zemljišča pod stavbo novega objekta je vprašljiva, saj gre dejansko za objekt tlorisnih dimenzij 19 x 22 m = 418 m2 . Povečanje tlorisnih gabaritov 64 % . Faktor pozidanosti: obst.: 0,15, predv.: 0,25

Posredovano v elektronski obliki: 16.1.2023

- služba mestnega sveta (ga. Tina Vrečko),
- OOPK MOC (g. Dušan Slapnik),
- kabinet župana MOC
- arhiv Gibanje Svoboda Celje