

Št. zadeve: 037-85/2022-1

Povpraševanje SOS – Upoštevanje faktorja zazidanosti parcele

Naslovila nas je občina članica, ki zaproša za mnenje drugih občin glede upoštevanja faktorja zazidanosti parcele.

Kot navajajo, veljavni standard SIST ISO 9836 : 2018 Standard za lastnosti stavb v točki 5.1.2.2 določa, da nadstreški (in zunanja stopnišča, zunanje klančine, površine pomožnih objektov, npr. rastlinjakov in lop) niso vključeni v zazidano površino. Ministrstvo za okolje in prostor pa je septembra 2021 izdalo priročnik NAČRTOVANJE IN ORGANIZACIJA GRADBENE PARCELE STAVBE, v katerem je zapisano, da se faktor zazidanosti (FZ) določi kot razmerje med zazidano površino, pri čemer se za zazidano površino šteje površina vseh stavb in pripadajočih pomožnih objektov na gradbeni parceli stavbe.

V nadaljevanju navajajo, da so z njihove Upravne enote dobili zapis, da je upravni organ mnenja, da se nadstreški ne štejejo v faktor zazidanosti.

Prosijo za sodelovanje občin.

Odgovorile so 3 občine.

OBČINA	Kako faktor zazidanosti računajo druge občine?
HRASTNIK	Določilo glede faktorja zazidanosti (FZ) imamo vsebovano v občinskem prostorskem načrtu, in sicer: »FZ je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž stavb nad terenom in površino gradbene enote. Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo posebni sekundarni kubusi, upošteva pa se tlorisna projekcija enostavnih in nezahtevnih objektov na GE«.

KOČEVJE	<p>V našem odloku o OPN (Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Kočevje, Ur. l. RS, št. 71/16, 64/18 in 81/22) je opredeljen pomen izrazov v 5. členu.</p> <p>»Faktor zazidanosti gradbene parcele je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom in površino gradbene parcele.</p> <p>Pri tlorisni projekciji se ne upoštevajo balkoni, napušči, nadstreški nad vhodom ipd., upošteva pa se tudi tlorisna projekcija EO (enostavnih objektov) in NO (nezahtevnih objektov) na gradbeni parceli.«</p> <p>EO in NO, med katere se uvrščajo tudi npr. nadstrešnice (do 20 m² - EO in od 20 m² do 50 m² - NO) so pripadajoči pomožni objekti na gradbeni parceli stavbe zato jih upoštevamo pri faktorju zazidanosti gradbene parcele.</p> <p>Pri določanju oz. razvrščanju EO in NO pa se hkrati upoštevajo tudi določila veljavne Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/22) in Tehnična smernica TSG-V-006: 2022 Razvrščanje objektov.</p>
MARIBOR	<p>Glede na to, da je nadstrešek po novi Uredbi o razvrščanju objektov in TSG-V-006:2022 glede na konstrukcijsko povezanost z objektom prizidava ali nadzidava obstoječega objekta, se po moje všteva v FZ – faktor zazidanosti. Prosim popravite me, če kdo misli drugače.</p>

December 2022