DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Alenka Burnik
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00FA01CF4300000000575
Potek veljavnosti: 05. 05. 2026
Čas podpisa: 27. 11. 2023 11:22
Št. dokumenta: 351-215/2023-6214-10

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA JESENICE

Cesta železarjev 6 a, 4270 Jesenice

T: 04 585 14 00
F: 04 585 14 56
E: ue.jesenice@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/jesenice/

28. 11. 2023

Številka: 351-215/2023-6214-10
Datum: 27. 11. 2023

Upravna enota Jesenice izdaja na podlagi 1. odst. 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/2021; GZ-1, 95/2023-ZIUOPZP), v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ki teče na zahtevo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa družba Styria arhitektura, d.o.o., Cankarjeva ulica 6 E, Maribor, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, Ljubljana, se izdaja gradbeno dovoljenje za novo gradnjo dveh večstanovanjskih objektov, skupnega dovoza in pripadajoče infrastrukture ter ureditev javnega parka na zemljiščih s parc. št. 1239/1, 1237/15, 1237/3, 1237/6, 1237/14, 1239/3 in 1239/2, vse k. o. 2175 - Jesenice.

Podatki o stavbi:
Objekta sta zasnovana na skupni kleti, v kateri je predvidena skupna garaža z 48 parkirnimi mesti, poleg teh bodo v kleti še ekološki otok, kolesarnica in tehnični prostor. Gre torej za en objekt, ki bo vizualno deloval kot dva ločena objekta.
zunanje mere na stiku z zemljiščem: 78,30 m x 22,50 m
najvišja višinska kota (n. v.): 585,33 m
višinska kota pritličja (n. v.): 572,00 m
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže (n. v.): 568,65 m
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 16,68 m
zaizdana površina: 1354,12 m^2
etažnost: delno K+P+3N, delno K+P+2N
število parkirnih mest: 72 (48 v podzemni garaži, od tega 5 za funkcionalno ovirane osebe, 24 na prostem, od tega 2 za funkcionalno ovirane osebe)
fasada: monolitna fasada s stenskimi polnili stavbnega pohištva
oblika strehe: ravna
naklon (v stopinjah): 1,5°
klasifikacija po CC-SI: 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe
zahtevnost: zahteven objekt

Javna parkovna površina
Na vzhodnem delu območja, v F2, je predvidena javna parkovna površina. Park je poleg okoliškim prebivalcem namenjen tudi ostalim prebivalcem mestnega središča. Javna parkovna površina je predvidena kot zelena površina na raščenem terenu, s prevladujočim deležem travnatih površin s skupinami drevja in grmovnic, z otroškimi igrišči za manjše otroke, vodnim motivom in prostori za sedenje.
klasifikacija po CC-SI: 24122 – drugi gradbeno inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
zahtevnost: zahteven objekt

Poteki priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo:
oskrba s pitno vodo: parc. št. 1239/1, k. o. 2175 - Jesenice

elektrika: parc. št. 1239/1, k. o. 2175 - Jesenice
odvajanje fekalnih voda: parc. št. 1239/1, k. o. 2175 - Jesenice
odvajanje meteornih voda: parc. št. 1239/1, k. o. 2175 - Jesenice
dostop do javne poti ali ceste: parc. št. 1239/1, k. o. 2175 - Jesenice

Odmiki najbolj izpostavljenega dela stavbe od sosednjih zemljišč:
od zemljišča s parc. št. 1242/1, k. o. 2175 – Jesenice: 3,0 m
od zemljišča s parc. št. 1237/5, k. o. 2175 - Jesenice: 12,4 m
od zemljišča s parc. št. 1237/13, k. o. 2175 - Jesenice: 18,4 m
od zemljišča s parc. št. 1399/1, k. o. 2175 – Jesenice: 5,9 m
od zemljišča s parc. št. 1244/7, k. o. 2175 – Jesenice: 4,1 m
od zemljišča s parc. št. 1244/6, k. o. 2175 – Jesenice: 4,1 m
od zemljišča s parc. št. 1455/1, k. o. 2175 – Jesenice: 8,9 m

Gradnja se dovoljuje po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 2022/14-DGD, januar 2023, z dopolnitvama, projektant: Styria arhitektura, d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, Maribor, vodja projekta David Mišič, mag. arh. (PA* ZAPS 1211).

Ob upoštevanju mnenj s pogoji, ki so jih podali pristojni mnenjedajalci:
- Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, Jesenice, mnenje o skladnosti gradnje s prostorskimi akti in mnenje o spemenjeni projektni rešitvi oba št. 351-138/2022 z dne 6. 6. 2023,
- Občina Jesenice, Komunalna direkcija, Cesta železarjev 6, Jesenice, mnenje k projektnim rešitvam št. 351-15/2023-7 z dne 7. 6. 2023,
- Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Kranj, Ručigajeva ulica 3, Kranj, pozitivno mnenje št. 37167-2142/2022-12 (1501) z dne 30. 5. 2023
- Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Kranj, Tomšičeva ulica 7, Kranj, kulturnovarstveno mnenje št. 35101-0808/2022-6 z dne 12. 6. 2023,
- Elektro Gorenjska, d. d., Ulica Mirka Vadnova 3a, Kranj, mnenje k projektu št. 1391436 z dne 6. 2. 2023,
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja zgornje Save, Ulica Mirka Vadnova 5, Kranj, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda št. 35508-3888/2023-2 z dne 14. 6. 2023,
- Jeko, d.o.o., Ravnanje z odpadki, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, mnenje št. III/13-ŽŠ-03/2023 z dne 30. 1. 2023,
- Jeko, d.o.o., Ravnanje z odpadno vodo, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, mnenje št. III/07-NJ-007/2023 z dne 3. 2. 2023,
- Jeko, d.o.o., Oskrba s pitno vodo, Cesta maršala Tita 51, Jesenice, mnenje št. III/10-MP-29/2023 z dne 12. 4. 2023,
- Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa, TKO Osrednja Slovenija, Stegne 19, Ljubljana, mnenje k projektnim rešitvam št. 117224-LJ/134-BS z dne 30. 1. 2023,
- Enos OTE, d.o.o., Cesta železarjev 8, Jesenice, mnenje s projektnimi pogoji št. III/03-GB-012/2023 z dne 8. 6. 2023,
- SŽ-Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, Ljubljana, mnenje št. 31002-611/2022-4 z dne 19. 9. 2022.

2. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

3. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, Ljubljana, je 20. 7. 2023 vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novo gradnjo dveh večstanovanjskih objektov, skupnega dovoza in pripadajoče infrastrukture ter ureditev javnega parka na zemljiščih s parc.

št. 1239/1, 1237/15, 1237/3, 1237/6, 1237/14, 1239/3 in 1239/2, vse k. o. 2175 - Jesenice. Vlogi je priložil pooblastilo in DGD. Upravni organ je po pregledu vloge ugotovil nekatere pomanjkljivosti, zato je investitorja z zahtevo z dne 2. 8. 2023 pozval k njihovi odpravi. Investitor je pomanjkljivosti odpravil z dopolnitvama vloge z dne 3. 10. 2023 in 11. 10. 2023.

Pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja določa 54. člen Gradbenega zakona. (1) Upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če: 1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt, 2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, 3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor, 4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, 5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in 6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča. (2) Gradbeno dovoljenje za izvedbo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti na obstoječem objektu se lahko izda le za objekt, ki ni nelegalen, ali za objekt, ki ima uporabno dovoljenje, odločbo o legalizaciji, odločbo o objektu daljšega obstoja oziroma gre za objekt, zgrajen pred 31. decembrom 1967. (3) Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, prizidavo ali spremembo namembnosti, ki se nanaša na zgrajeni nelegalni objekt, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že zgrajeni objekt ali z izdajo odločbe iz IV. poglavja devetega dela tega zakona in se zgrajeni objekt v tem postopku legalizira. Izvajanje del na zgrajenem objektu, ki se legalizira in se rekonstruira, priziduje ali se mu spreminja namembnost, se lahko začne po dokončnosti oziroma pravnomočnosti dela odločbe, ki se nanaša na legalizacijo osnovnega objekta. (4) Če upravni organ odloča o izdaji gradbenega dovoljenja iz drugega ali tretjega odstavka tega člena, se mora v ugotovitvenem postopku prepričati o dejanskem stanju objekta iz drugega ali tretjega odstavka tega člena. (5) Če gre za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo objekta, poškodovanega v naravni ali drugi nesreči, tako da se vzpostavi prejšnje stanje, vendar ne gre za primere iz drugega odstavka 1. člena tega zakona, se v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pogoji iz 2. točke prvega odstavka tega člena ne preverjajo. (6) Prejšnji odstavek se ne uporablja, če je predmet gradbenega dovoljenja objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

Upravni organ je preveril, ali so izpolnjeni predpisani pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja po 54. členu Gradbenega zakona.

Predložen DGD št. 2022/14-DGD je izdelan v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS št. 36/2018, 51/2018-popravek, 197/2020); iz datumov izdaje mnenj je razvidno, da so za to izpolnjeni pogoji iz 2. odstavka 29. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS št. 30/2023). DGD št. 2022/14-DGD sta podpisala projektant Styria arhitektura, d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, Maribor (razvidno iz Poslovnega registra Slovenije, da ima vpisano dejavnost 71.111 – arhitekturno projektiranje) in vodja projekta David Mišič, mag. arh., ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice (razvidno iz imenika Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije). H gradnji so pridobljena vsa predpisana mnenja v skladu s 4. odst. 43. člena Gradbenega zakona, kar je razvidno iz izreka tega dovoljenja.

Minimalna komunalna oskrba je oskrba, ki pri novo zgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta. Iz DGD izhaja, da bo del infrastruktirnih priključkov od meje obdelave po projektni dokumentaciji št. 2022/14-DGD obdelan v projetni dokumentaciji št. 22250-00, Sava projekti, d.o.o., naročnika in investitorja Občine Jesenice. Investitor gradnje večstanovanjskega objeka Stanovanjski sklad Republike Slovenije je z Občino Jesenice, investitorico gradnje komunalne infrastrukture, sklenil pogodbo o priključitvi (številka pogodbe pri Občini Jesenice je 478-34/2023), katere predmet je dogovor o izpolnitvi obveznosti plačila komunalnega prispevka s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja, dogovor da bo Občina Jesenice pravočasno zgradila novo komunalno opremo in prometno infrastrukturo, ter določitev načina izgradnje in financiranje javnega parka ter njegovega prenosa na občino. Po 1. odstavku 239. člena Zakona o urejanju prostora (ZureP-3, Uradni list RS št. 199/2021) se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in občina s pogodbo o priključitvi dogovorita, da bo občina odmerila komunalni prispevek za novo komunalno opremo iz programa opremljanja, še preden bo komunalna oprema zgrajena in predana v upravljanje, in o roku, do katerega bo občina zagotovila opremljanje stavbnih zemljišč. V pogodbi o priključitvi se določijo tudi druge pravice in obveznosti v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno opremo iz programa opremljanja. Če občina ne zagotovi opremljanja in ne omogoči priključitve na komunalno opremo v dogovorjenem roku, odgovarja za povzročeno škodo. 2. odstavek 239. člena ZureP-3 določa, da s sklenjeno pogodbo o priključitvi investitor pred upravnim organom, pristojnim za gradbene zadeve, izkazuje minimalno komunalno oskrbo objekta v skladu s predpisi, ki urejajo graditev. S sklenitvijo pogodbe o komunalnem opremljanju je investitor Stanovanjski sklad RS torej izkazal izpolnjevanje pogoja minimalne komunalne oskrbe.

Objekt se ne nahaja na območju, ki je varovano s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, zato ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Iz zemljiške knjige je razvidno, da je investitor lastnik zemljišč s parc. št. 1239/1, 1237/15, 1237/3, 1237/6, 1237/14, 1239/3 in 1239/2, vse k. o. Jesenice, na katerih bo potekala gradnja; s tem je pravica graditi izkazana. V obravnavanem primeru ne gre za nedovoljeno gradnjo, zato investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora.

Investitorju je bil z odločbo Občine Jesenice št. 354-86/2023 z dne 14. 11. 2023 odmerjen komunalni prispevek; investitor je komunalni prispevek plačal 23. 11. 2023 in upravnemu organu dostavil dokazilo o plačilu.

11. odst. 3. g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011, uradno prečiščeno besedilo, 58/2012, 27/2016, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 44/22) med drugim določa, da mora investitor, ki vloži vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima takšna parcela v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 35, plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Dejanska raba zemljišč, na katerih bo gradnja, ni kmetijska, gre za zemljišča, ki so po dejanski rabi poseljena zemljišča, ali pa je raba nedoločena, zato se odškodnina ne plača.

Upravni organ je v smislu 48. člena GZ—1 ugotavljal kdo ima status stranskega udeleženca v postopku. Služnostnih upravičencev na parcelah posega ni. Lastnik sosednjega zemljišča s parc. št. 1237/13, k. o. Jesenice, je investitor, lastnike ostalih sosednjih zemljišč, to je zemljišč s parc. št. 1455/1, 1242/1, 1242/4, 1237/4, 1464, 1399/1, 1244/8, 1244/7, 1244/6 in 1244/10, vse k. o. Jesenice, je upravni organ seznanil z začetkom postopka in jih pozval k priglasitvi udeležbe. Udeležbe ni priglasil nihče, zato se gradbeno dovoljenje izda po skrajšanem ugotovitvenem postopku, brez razpisa ustne obravnave.

Navedba veljavnosti gradbenega dovoljenja temelji na določbi 1. odstavka 59. člena GZ-1, navedba zahtevnosti objekta (manj zahteven objekt) in klasifikacije objekta temelji na Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22).

Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013) v 5. odstavku 213. člena določa tudi, da se v izreku odločbe odloči tudi o tem, ali so nastali stroški postopka. Ker v tem postopku stroški postopka, kot jih določa 113. člen Zakona o splošnem upravnem postopku, niso nastali, je odločeno, kot izhaja iz 3. točke izreka te odločbe.

Vloga in odločba sta po točki 2a 1. odstavka 23. člena Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 106/2010) takse prosti.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba, o kateri odloča Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, Ljubljana. Pritožba se vloži v roku 8 dni po njeni vročitvi pri organu, ki je odločbo izdal, in sicer se izroči pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Za pritožbo se po 7. odst. 141. člena Gradbenega zakona nakaže upravna taksa v višini 1000,00 EUR na račun Upravne enote Jesenice št. SI56 0110 0845 0021 561, referenca, (sklic): 00 240300-200. Upravno takso se plača v gotovini oziroma z elektronskim denarjem ali drugim veljavnim plačilnim instrumentom, če je pritožnik taksni zavezanec.

Prejeli ste kopijo odločbe. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Eva Sever
vodja Oddelka za okolje in prostor,
kmetijstvo in druge upravne naloge

Alenka Burnik
načelnica

Vročiti:
Styria arhitektura, d.o.o., Cankarjeva ulica 6 e, 2000 Maribor, z izvodom DGD (1 mapa)

V vednost, po elektronski pošti:
Občina Jesenice, Cesta železarjev 6, 4270 Jesenice, obcina.jesenice@jesenice.si
Elektro Gorenjska, d. d., Ul. Mirka Vadnova 3 a, 4000 Kranj, info@elektro-gorenjska.si
Jeko, d.o.o., Cesta maršala Tita 51, 4270 Jesenice, info@jeko.si
Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, Ulica Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj, gp.drsv-kr@gov.si
Telekom Slovenije, Stegne 19, 1000 Ljubljana, benjamin.udir@telekom.si
Enos OTE d.o.o., Cesta železarjev 8, 4270 Jesenice, info@enos.si
Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Kranj, Ručigajeva ulica 3, 4000 Kranj, gp.drsi@gov.si
SŽ-Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si