REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA CELJE

DOM OB SAVINJI CELJE

Prejeto: 06 -07- 2021	Sig. z.: 1
Številka zadeve: 351-3/2021	Pril.:
	Vred.:

Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje

T: 03 426 53 66
F: 03 426 54 57
E: ue.celje@gov.si
www.upravneenote.gov.si/celje/

Številka: 351-575/2021-3 (13105)
Datum: 6.7.2021

Upravna enota Celje, izdaja na podlagi 7. člena Gradbenega zakona – v nadaljevanju GZ (Uradni list RS št. 61/17, 72/17-popr., 65/20), v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za prenovo in rekonstrukcijo Doma ob Savinji, na zahtevo stranke Dom ob Savinji, Jurčičeva 6, 3000 Celje, ki ga zastopa Bojana Mazil Šolinc, po pooblaščencu Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v Rožni dolini, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Domu ob Savinji, Jurčičeva 6, 3000 Celje, ki ga zastopa Bojana Mazil Šolinc, po pooblaščencu Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v Rožni dolini, se daje gradbeno dovoljenje za prenovo in rekonstrukcijo Doma ob Savinji in obsega:
1. projektno dokumentacijo, št. 242/21, april 2021, vodja projekta Vera Klepej Turnšek, u.d.i.a.;
2. izjavo projektanta Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v Rožni dolini in izjavo vodje projekta Vere Klepej Turnšek, u.d.i.a., da je projektna dokumentacija skladna z zahtevami prostorskega izvedbenega akta, gradbenimi in drugimi predpisi, da omogoča kakovostno izvedbo objekta in racionalnost rešitev v času gradnje in vzdrževanja objekta, da so izbrane tehnične rešitve, ki niso v nasprotju z zakonom, ki ureja graditev, drugimi predpisi tehničnimi smernicami in pravili stroke, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene bistvene in druge zahteve;
3. tehnično poročilo oz. tehnični opis:
   - opis obstoječega stanja objekta
   - projektne osnove
   - opis gradnje in njenih značilnosti
   - gradnja brez arhitektonskih ovir
   - opis pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov
   - vplivi in ukrepi v času uporabe;
4. grafične priloge – tehnične risbe:
   - tloris etaže 2. – 5. nadstropje – obstoječe stanje
   - tloris etaže 2. – 5. nadstropje – novo stanje
   - vzhodna fasada – obstoječe stanje
   - vzhodna fasada – novo stanje
   - prerez – shematsko;

II. Osnovni podatki o objektu:
OBJEKT 1 – stavba:
- naziv gradnje: Rekonstrukcija Doma ob Savinji;
- zemljišče za gradnjo: parc. št. 1205/1, 1205/2, 1206 in 1208 k.o. 1077 Celje;
- vrsta gradnje: rekonstrukcija;
- zahtevnost objekta: zahteven objekt, požarno manj zahteven objekt, ne gre za objekt z vplivi na okolje
- klasifikacija objekta po CC-SI: 11302 – stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine;
- velikost stavbe: z rekonstrukcijo se velikost objekta oz. zunanje mere na stiku z zemljiščem ne spreminjajo;
- najvišja višinska kota, višinska kota pritličja, najnižja višinska kota ostajajo nespremenjene;

- zazidana površina ostaja nespremenjena;
- število ležišč: 4 x 18 (obstoječe);
- etažnost: K + P + 5N;

Splošni opis zasnove:
Zasnova predvideva ureditev skupnih prostorov in rekonstrukcijo 5 nadstropnega bloka od 2.-5. nadstropja. Za potrebe ureditve boljšega bivalnega standarda, se je investitor odločil preurediti etaže tako, da zmanjša število stanovalcev ter preurediti del sob v večje skupne prostore. V etaži je tako 17 stanovalcev, od tega je sedem 1-posteljnih sob in pet 2-posteljnih sob. Skupni prostori so se povečali in ustvarjajo različne ambiente znotraj enote. Za potrebe ureditve skupnih prostorov je potrebno izvesti nekaj prebojev znotraj posamezne etaže in nov preboj (okno) na vzhodni fasadi, eno okno pa se je povečalo, tako da so skupni prostori zadosti osvetljeni.
Za zagotavljanje zahtev o varstvu pred požarom, je predvidena delitev posamezne etaže na 2 dela, s požarnimi vrati. Zahodni del etaže se požarno navezuje na novo požarno stopnišče, ki je bilo predmet gradbenega dovoljenja št. 351-898/2020-6(13105) z dne 13.10.2020.
Za potrebe izvedbe nove sobe in ureditve skupnih prostorov, se predvidi rušitev nekaj nenosilnih predelnih sten ter izvedba 4 prebojev znotraj objekta, ter 2 preboja na vzhodni fasadi (en nov preboj in povečava obstoječega). Nove preboje se bo skladno s statičnim izračunom ustrezno ojačalo z jekleno konstrukcijo.
Za potrebe rekonstrukcije etaž od 2.-5. nadstropja, se posega samo na vzhodno fasado z enim novim prebojem v vsaki etaži ter povečavo že obstoječega preboja, prav tako v vsaki etaži od 2.-5. nadstropja. Novi preboji se bodo v večji meri približati oblikovanju obstoječe fasade.

III . Pogoji in zahteve iz soglasij – mnenj:
1. Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom za poseg, št. 3514-146/2021 z dne 3.5.2021;
2. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje Glavni trg 1, 3000 Celje, kulturnovarstveno mnenje št. EG-6217/2004-376 BK z dne 18.5.2021;

IV. Investitor oziroma izvajalec gradbenih del mora:
- za gradnjo objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, je obvezna izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje (61. člen GZ);
- pred izvedbo gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, mora investitor imenovati nadzornika (62. člen GZ);
- prijaviti začetek gradnje osem dni pred začetkom izvajanja gradnje, (63. člen GZ);
- poskrbeti za ureditev in označitev gradbišča (65. člen GZ)
- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je tudi sestavni del gradbenega dovoljenja in dokumentacijo za izvedbo gradnje mora lastnik objekta oziroma njegov pravni naslednik hraniti, dokler objekt stoji oz. do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za nekatere vrste objektov določeno da jih je treba hraniti trajno. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu. Za objekt, ki je v etažni lastnini, mora hraniti dokumentacijo iz prejšnjega odstavka upravnik objekta (5.odstavek 110. člena GZ)
- investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se vloži na obrazcu (1.odstavek 68. člena GZ)

V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti (48. člen GZ).

OBRAZLOŽITEV

Dom ob Savinji, Jurčičeva 6, 3000 Celje, ki ga zastopa Bojana Mazil Šolinc, - v nadaljevanju stranka, je dne 11.6.2021 in z dopolnitvijo 21.6.2021, po pooblaščencu Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v Rožni dolini, vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo Doma ob Savinji, ki predstavlja prenovo in nadgradnjo pet nadstropnega dela objekta in postavitev požarnega stopnišča na istem delu objekta na zahodni strani po projektni dokumentaciji št. 242/21, april 2021, ki jo je izdelal projektant Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v Rožni dolini, vodja projekta Vera Klepej Turnšek, u.d.i.a..

Investitor želi na 5-nadstropnem bloku – Domu ob Savinji, ob Jurčičevi cesti prenoviti skupne prostore v etažah od 2.-5. nadstropja. V vsaki etaži sta po 2 sobi s 4 posteljami, investitor želi 4-posteljne sobe zmanjšati oziroma jih delno preurediti v skupne prostore, povečati požarno varnost v objektu, dvigniti kvaliteto bivanja (večje terase, ukinitev 4-posteljnih sob, večji skupni prostori ...), izboljšati naravno osvetljenost skupnih prostorov, vzpostaviti prisilno prezračevanje skupnih prostorov.

Vlogi je stranka, poleg že v izreku navedene dokumentacije, predložila:
1. pooblastilo za zastopanje;
2. soglasje avtorja arhitekture objekta Dom ob Savinji in veznega dela Doma, Rot Božidarja, d.i.a. k predloženemu projektu;
3. potrdilo pristojne Mestne občine Celje, št. 3542-83/2021 z dne 5.7.2021, iz katerega izhaja, da so izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Gradbeno dovoljenje se lahko izda, če so izpolnjeni pogoji iz 43. člena Gradbenega zakona (Ur.l. RS št. 61/17, 72/17-popr., - v nadaljevanju GZ). Gradnja mora biti skladna z določbami prostorsko izvedbenega akta, dokumentacijo za gradnjo mora podpisati projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, gradnja mora biti skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, zagotovljena mora biti minimalna komunalna oskrba objekta, gradnja ne sme škodljivo vplivati na varstvene cilje varovanih območij, investitor mora izkazati pravico graditi, plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če gre za nedovoljeno gradnjo in odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in da je plačan komunalni prispevek oziroma je na drug zakonit način izpolnjena investitorjeva obveznost v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo ugotovil, da je stranka lastnik obravnavane nepremičnine. S tem je stranka izkazala pravico graditi na obravnavanih nepremičninah.

V postopku je ugotovljeno, da je lokacija obravnavanega objekta v območju, za katerega velja Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o Zazidalnem načrtu Otok (Ur.l. SRS št. 41/72, 5/74-Otok III S, 10/74, 15/74, 36/74-UO, 24/75, 13/76, 22/77, 24/77, 16/79-reambulacija, 31/81, 31/84-ZN Glazija, 42/86, 42/86-ZN SMJ in Ur.l. RS št. 1/91, 16/91, 23/91, 69/93-Otok III S, 69/93-tolerance ZN, 27/95, 30/96, 34/00, 105/00, 45/02, 138/04, 90/07, 69/09, 54/10-OPPN I. gimnazija in 54/11-OPPN Vila Otok). Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ZN Otok (Ur.l. SRS št. 24/77) v 1. členu pravi: »Zazidalni načrt Otok Ur.l. SRS št. 42/72 in 10/74, 15/74, 24/75 in 13/76, se spremeni in dopolni po projektu št. 186/77, ki ga je v septembru 1977 izdelal RC Celje. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na gradnjo prizidka doma upokojencev.«
Odlok o spremembi in dopolnitvi odloka o ZN Otok (Ur.l. SRS št. 16/79, proj.št. 9/78, izdelal RC Planiranje) v 1. členu pravi: »Zazidalni načrt Otok se spremeni in dopolni po projektu št. 9/78, september 1978 izdelal RC Celje. Spremembe in dopolnitve se nanašajo na območje Otok I.«
Tekstualni del zgoraj navedenega projekta št. 9/78, pod točko 7.1 Dom upokojencev pravi: »Za gradnjo prizidka k domu upokojencev je bila izdelana sprememba zazidalnega načrta (RCC št. proj. 186/77).
Investitor je izvedel interni natečaj in na osnovi tega prišel do izbrane rešitve, ki pa predstavlja manjši odmik od potrjenega ZN, nakazuje pa boljšo urbanistično in funkcionalno zasnovo objekta. V obravnavani reambulaciji je upoštevan novi predlog.
Zgoraj navedeni prostorski akt, se do izgleda in morebitne rekonstrukcije fasade objekta, ne opredeljuje, vendar pa izbrana rešitev internega natečaja, ki je bila izvedena, je delo arhitekta Božidarja Rota, u.d.i.a., ki je avtor arhitekture in je za predvideno rekonstrukcijo vzhodne fasade podal soglasje, ki je priloženo k dokumentaciji.
Glede na navedeno je ugotovljeno, da je gradnja skladna z določili prostorsko izvedbenega akta.

Upravni organ je o zadevi odločil v skrajšanem ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, saj je bilo navedena dejstva možno ugotoviti na podlagi predložene dokumentacije.

Glede na zgoraj navedeno je upravni organ ugotovil, da je investitor izpolnil pogoje, ki jih za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisuje 43. člen Gradbenega zakona, zato je odločeno, kot glasi izrek te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:
Zoper to odločbo lahko stranka vloži pritožbo na Ministrstvu za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo vloži pri Upravni enoti Celje, Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje, v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo lahko poda tudi na zapisnik pri istem organu, ki je odločbo izdal ali po elektronski pošti z varnim elektronskim podpisom. Pritožba mora biti taksirana z 18,10 EUR upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (ZUT - UPB 5, Ur.l. RS št. 10672010, 32/2016).

Stranke imajo v skladu z 229.a členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 - spremembe in dopolnitve, 82/13 – spremembe in dopolnitve) možnost odpovedi pravici do pritožbe.

Upravna taksa znaša 22,60 EUR in sicer po tar. št. 1 (4,50 EUR za vlogo) in po tar. št. 40 (18,10 EUR za odločbo) Zakona o upravnih taksah (ZUT - UPB 5, Ur.l. RS, št. 106/2010, spremembe in dopolnitve Ur.l. RS št. 32/2016).

Postopek vodila:
Romana Zupanc
Višja svetovalka I

REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA 2 CELJE

Boštjan Rezar
vodja oddelka za okolje, prostor, kmetijstvo in gospodarstvo

VROČITI:
- Arhivitae d.o.o., Gorica pri Šmartnem 4f, 3201 Šmartno v rožni dolini – pooblaščenec stranke

OBVESTITI:
1. RS Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor OE Celje, Krekov trg 9, 3000 Celje
2. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje Glavni trg 1, 3000 Celje