



Številka: 351-605/2021-6218-18

Datum: 13. 8. 2021

U.P.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Kranj izdaja na podlagi prvega odstavka sedmega člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21-ZDUOP; v nadaljevanju: GZ), na zahtevo DOMA STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR, Potoče 2, 4205 Preddvor, ki ga po pooblastilu direktorice Sonje Resman zastopa pooblaščenec NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

- I. DOMU STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR, Potoče 2, 4205 Preddvor (v nadaljevanju: investitor) se dovoli **rekonstrukcija gradu Turn in rekonstrukcija ter dozidava in nadzidava objekta A**, označba obeh objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov je 11302, ki sta zahtevna objekta, na zemljiščih parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3-del, 1299, 1294/36-del k.o. 2083 Breg ob Kokri.

Z rekonstrukcijo gradu Turn bo investitor celovito prenovil vse stanovanjske dele namenjene sodobnemu centru za demenco, z ureditvijo treh do štirih skupin varovanih oddelkov. Posegi na fasadi niso prevideni.

Investitor bo objekt A dozidal med osmi -3 do 0 v dimenzijah 6.05 m x 1.47 m, v nivojih +2.70 in +5.40 (med osmi 0 do 4) v dimenzijah 15.76 m x 4.77 m in v nivoju +8.11 (med osmi 0 do 8) v dimenzijah 30.25 m x 3.20 m. Naklon strešine na severni strani objekta bo 13,2°.

Objekta sta že komunalno opremljena, priključki so obstoječi in se z rekonstrukcijo ter prizidavo vanje ne posega. Ravno tako so parkirna mesta obstoječa.

Objekta A bo po prizidavi in nadzidavi od zemljišča parc. št. 1316/6 k.o. 2083 Breg ob Kokri oddaljen 6.00 m in 6.65 m.

Gradbena parcela obsega zemljišča parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3-del, 1299, 1294/36-del k.o. 2083 Breg ob Kokri v površini 15.023 m<sup>2</sup>.

Za gradnjo so pridobljena predpisana mnenja, in sicer:

- Elektra Gorenjske, d.d., OE distribucijsko omrežje, št. 642339 z dne 5. 7. 2021,
- Komunale Kranj, javnega podjetja, d.o.o. Kranj, št. 461/2021 z dne 1. 7. 2021,
- Telekom Slovenije, d.d., št. 97631-LJ/4295-NF z dne 2. 7. 2021,
- Občine Preddvor, št. 3501-0071/2021-047/16 z dne 24. 6. 2021,
- Energetike Preddvor d.o.o., Preddvor, št. RO S-2021/6 z dne 28. 6. 2021,
- Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Kranj, št. 35101-0742/2021-3 z dne 29. 6. 2021,
- Zavoda RS za varstvo narave, OE Kranj, št. 3562-0147/2021-3 z dne 29. 6. 2021,
- Direkcije RS za vode, Sektor območja zgornje Save, št. 35508-4450/2021-2 z dne 24. 6. 2021,

- Zavoda za gozdove, Območna enota Kranj, št. 3407-107/21 z dne 2. 8. 2021.
- II. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 5. 7. 2021, 4. 8. 2021 in 11. 8. 2021 ter projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 289/2021, junij 2021, z dopolnitvama z dne 3. 8. 2021 in z dne 11. 8. 2021, ki jo je izdelal Nava arhitekti d.o.o., Prešernova 15, 1000 Ljubljana.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanem obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. Posebni stroški za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

### **O b r a z l o ž i t e v :**

DOM STAREJŠIH OBČANOV PREDDVOR, Potoče 2, 4205 Preddvor, ki ga po pooblastilu direktorice Sonje Resman zastopa pooblaščenec NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova cesta 15, 1000 Ljubljana, ki ga zastopajo zakoniti zastopniki Gregor Serša, Monika Fink Serša in Karolina Serša, je dne 6. 7. 2021 na predpisanem obrazcu vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in prizidavo objekta A in rekonstrukcijo gradu Turn na zemljiščih parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12 in 1607/3-del k.o. 2083 Breg ob Kokri. Dne 4. 8. 2021 in 11. 8. 2021 je zahtevo dopolnil še z zemljiščema parc. št. 1299 in 1294/36-del k.o. 2083 Breg ob Kokri.

Zahtevi, ki jo je investitor dopolnjeval dne 4. 8. 2021 in 11. 8. 2021, je med drugim priložil:

- dva izvoda dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 289/2021, junij 2021, z dopolnitvama z dne 3. 8. 2021 in z dne 11. 8. 2021, izdelovalec Nava arhitekti d.o.o., Prešernova 15, 1000 Ljubljana,
- mnenja pristojnih mnenjedajalcev,
- pooblastilo za zastopanje z dne 1. 6. 2021.

Skladno z določili 43. člena GZ pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
- da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
- je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
- iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
- 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,

- 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 drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
- je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in
- je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je ugotovil sledeče:

Poseg je skladen z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Preddvor (UPB, Uradno glasilo Občine Preddvor, št. 14/19-uradno prečiščeno besedilo in 5/20-obv.razl.; v nadaljevanju: OPN), ki predmetna zemljišča parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3-del, 1299 in 1294/36 k.o. 2083 Breg ob Kokri uvršča med stavbna zemljišča, ki se nahajajo v nižinskem delu – Brezjanska ravnina, z oznako enote urejanja prostora PO 02/1, s podrobnejšo namensko rabo SB – stanovanjske površine za posebne namene, skladno s 46. členom OPN, saj:

- sta oba objekta (grad Turn in objekt A) zgrajena zakonito, skladno s 50. členom OPN in 43. členom GZ; za grad Turn je bilo izdano dovoljenje Upravne enote Kranj, št. 351-589/2021-6218-10 z dne 20.7. 2021, za objekta A in B pa so bila skozi različna obdobja izdana gradbena in uporabna dovoljenja, in sicer: Skupščina Občine Kranj je dne 18. 2. 1976 izdala gradbeno dovoljenje, št. 350-1/75-04/9 za gradnjo depandanse doma oskrbovancev; Občina Kranj je dne 21. 10. 1983 izdala gradbeno dovoljenje, št. 351-842/1983-04/9 za gradnjo prizidka; dne 21. 9. 1992 je Občina Kranj izdala gradbeno dovoljenje, št. 351-224/1992-04/9 za adaptacijo obstoječega objekta in gradnjo prizidka h kuhinji, spremembo gradbenega dovoljenja z enako opravilno številko z dne 5. 9. 1994, uporabno dovoljenje istega organa z enako opravilno številko z dne 11. 4. 1995; dne 29. 3. 2013 je Upravna enota Kranj izdala gradbeno dovoljenje, št. 351-48/2013-9 za rekonstrukcijo objekta B, dne 24. 10. 2013 pa uporabno dovoljenje, št. 351-446/2013,
- je bilo za poseg pridobljeno kulturnovarstveno mnenje Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine, št. 35101-0742/2021-3 z dne 29. 6. 2021, v skladu z Odlokom o razglasitvi kulturnih spomenikov v Občini Preddvor; pridobljeno je bilo tudi naravovarstveno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, št. 3562-0147/2021-3 z dne 29. 6. 2021,
- je bilo pridobljeno vodno mnenje Direkcije RS za vode, št. 35508-4450/2021-2 z dne 29. 6. 2021, ker gre za poseg na erozijsko evidentiranem območju,
- je namembnost obeh objektov skladna z 51. členom OPN, saj sta namenjena domu starejših občanov,
- je bilo skladno s 53. členom OPN pridobljeno mnenje Zavoda RS za gozdove,
- bo po prizidavi objekt A od zemljišča parc. št. 1316/6 k.o. Breg ob Kokri oddaljen 6.00 m in 6.65 m, kar je skladno s 55. členom OPN,
- bo skladno s 56. členom in 46. členom OPN po posegu faktor zazidanosti znašal 0'19; delež zelenih površin bo znašal 60,4%,
- se s prizidavo in rekonstrukcijo objekta ne bosta spreminjala v smislu razmerja stranic ali višinskih gabaritov; dozidava in nadzidava bosta prilagojeni osnovni stavbi, skladno s 57. členom OPN, v povezavi s 46. členom OPN,
- je skladno z 59. členom OPN zagotovljeni 30 parkirnih mest, saj bosta objekta po posegu lahko oskrbovala 180 stanovalcev (180 postelj), po določbah OPN pa je potrebno zagotoviti 1PM / 6 postelj,
- je gradbena parcela skladna z 72. členom OPN, ki obsega zemljišča parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3-del, 1299, 1294/36-del k.o. 2083 Breg ob Kokri v površini 15.023 m<sup>2</sup>; del zemljišča parc. št. 1296/15 k.o. 2083 Breg ob Kokri sega v območje G - gozd

- in del zemljišča parc. št. 1607/3 k.o. 2083 Breg ob Kokri v območje K2 – druga kmetijska zemljišča in navedeni območji (G in K2) nista vključeni v gradbeno parcelo,
- sta obstoječa objekta že komunalno opremljena, priključki so obstoječi in se z rekonstrukcijo ter prizidavo vanje ne posega.

Upravni organ je ugotovil, da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant Nava arhitekti d.o.o., Prešernova 15, Ljubljana in vodja projekta Monika Fink Serša, udia. Slednja je bila v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik pristojne poklicne zbornice. Ugotovil je tudi, da je sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisana izjava, tako projektanta kot vodje projekta, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ.

Investitor je predložil naslednja mnenja, ki so jih izdali: Elektro Gorenjska, d.d., OE distribucijsko omrežje, št. 642339 z dne 5. 7. 2021; Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o., št. 461/2021 z dne 1. 7. 2021; Telekom Slovenije, d.d., št. 97631-LJ/4295-NF z dne 2. 7. 2021; Občina Preddvor, št. 3501-0071/2021-047/16 z dne 24. 6. 2021; Energetika Preddvor d.o.o., Preddvor, št. RO S-2021/6 z dne 28. 6. 2021; Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Kranj, št. 35101-0742/2021-3 z dne 29. 6. 2021; Zavod RS za varstvo narave, OE Kranj, št. 3562-0147/2021-3 z dne 29. 6. 2021; Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, št. 35508-4450/2021-2 z dne 24. 6. 2021 in Zavod za gozdove, OE Kranj, št. 3407-107/21 z dne 2. 8. 2021. Na podlagi navedenih mnenj upravni organ zaključuje, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.

Upravni organ je na podlagi elektronskega dostopa do zemljiške knjige ugotovil, da je zemljiškoknjižna lastnica zemljišč parc. št. 1296/15, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3 in 1299, k.o. 2083 Breg ob Kokri Republika Slovenija, zemljišča parc. št. 1294/36 k.o. 2083 Breg ob Kokri pa investitor. Ugotovil je tudi, da investitor izkazuje pravico graditi na vseh navedenih zemljiščih v lasti Republike Slovenije, saj iz uradnih evidenc zemljiškega katastra izhaja, da je investitor dokončni upravljavec zemljišč parc. št. 1296/15, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3 in 1299 k.o. 2083 Breg ob Kokri, kar pomeni, da ima izkazano pravico gradnje na podlagi določb Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18). Upravni organ je dne 13. 8. 2021 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.

Upravni organ je dne 26. 7. 2021 prejel odločbo Občine Preddvor o odmeri komunalnega prispevka, št. 351-0019/2020-020/16 z dne 22. 7. 2021, da se investitorju za predmetne posege komunalni prispevek odmeri v znesku 0 EUR.

V skladu s 36. členom GZ je upravni organ ugotovil, da je morebitni stranski udeleženec v predmetnem postopku lahko Jutta Maria Auersperg, lastnica zemljišča parc. št. 1316/6 k.o. 2083 Breg ob Kokri.

Investitor je med postopkom dne 7. 8. 2021 predložil upravnemu organu pisno soglasje Jutte Marie Auersperg z dne 5. 8. 2021, da se strinja z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 289/2021, junij 2021, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, dozidavo in nadzidavo objekta A in rekonstrukcijo gradu Turn, zato je upravni organ ni vključil v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč ji je to gradbeno dovoljenje le vročil, skladno z 39. členom GZ.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo gradu Turn in rekonstrukcijo ter dozidavo in

nadzidavo objekta A, na zemljiščih parc. št. 1296/15-del, 1297, 1294/11, 1294/12, 1607/3-del, 1299, 1294/36-del k.o. 2083 Breg ob Kokri, kot izhaja iz I. točke izreka te odločbe.

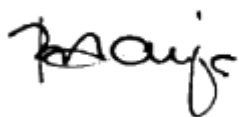
Odločitev iz II. točke izreka je utemeljena z drugim odstavkom 45. člena GZ, odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 4. člena GZ, odločitev iz IV. točke izreka pa z določbami 48. člena GZ.

V skladu s petim odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A in 175/20 – ZIUOPDVE) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku posebni stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožba se vložijo pisno ali poda ustno na zapisnik ali v elektronski obliki, podpisani z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom, pri Upravni enoti Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj. Zanj se plača upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189/20-ZFRO; v nadaljevanju: ZUT) v znesku 18,10 EUR. Investitor je na podlagi druge točke 23. člena ZUT za pritožbo oproščen plačila takse.

Postopek vodila:

Tanja Bartol  
višja svetovalka



Klavdija Strgar  
vodja Oddelka za okolje in  
kmetijstvo



PRILOGA:

- zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 5. 7. 2021, z dne 4. 8. 2021 in z dne 11. 8. 2021
- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 289/2021, junij 2021, z dopolnitvama z dne 3. 8. 2021 in z dne 11. 8. 2021

VROČITI:

1. NAVA ARHITEKTI d.o.o., Prešernova 15, 1000 Ljubljana – osebno – s priložo
2. JUTTA MARIA AUERSPERG, Potoče 27b, 4205 Preddvor, z risbo situacije - osebno
3. Elektro Gorenjska d.d., marjan.petric@elektro-gorenjska.si - ePošta
4. Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o., vloge@komunala-kranj.si - ePošta
5. Telekom Slovenije d.d., sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
6. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Kranj, tajnistvo.okekranj@zvkds.si - ePošta

7. Direkcija RS za vode, Sektor območja zgornje Save, gp.drsv-kr@gov.si - ePošta
8. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Kranj, zrsvn.oekr@zrsvn.si – ePošta
9. Zavod za gozdove, Območna enota Kranj, oekranj@zgs.si – ePošta
10. Občina Preddvor, obcina@preddvor.si – ePošta
11. Energetika Preddvor d.o.o., rudolf.ogrinc@gmail.com - ePošta
12. Inšpektorat RS za okolje in prostor, OE Kranj, irsop.oe-kr@gov.si – ePošta