4/11-0012/24-35

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Maja Pihler Kunej
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 6652A4CD000000005752D87A
Potek veljavnosti: 22. 09. 2026
Čas podpisa: 23. 06. 2025 14:18
Št. dokumenta: 351-92/2025-6258-34

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŽALEC

Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec

T: 03 713 51 20
E: ue.zalec@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/zalec

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŽALEC

potrjuje, da je **odločba** sklep številka 351-92/2025-6258-34
(ustrezno obkroži)
izdan/a dne 23. 06. 2025 postal/a

- dokončen/na dne _____
- pravnomočen/na dne _____
(ustrezno označi)

Številka: _____ (žig) _____ podpis uradne osebe

Številka: 351-92/2025-6258-34
Datum: 23. 06. 2025

Upravna enota Žalec izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A; v nadaljevanju GZ-1), na zahtevo investitorke Občine Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, ki jo zastopa župan, Janko Kos, po pooblastilu pa STRIP LAB, Strategije za trajnostni prostor, arhitekturni biro d. o. o., Srednja pot 12, 8333 Semič, ki ga zastopata direktorja Manca Starman in Jure Henigsman, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za prenovo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Centra Golding Žalec – Hotel ter ureditev okolice, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki Občini Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, ki jo zastopa župan Janko Kos, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo – prizidavo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Centra Golding Žalec - Hotel, na zemljišču parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, Občina Žalec.

   Podatki o gradnji:
   - naziv gradnje: Prenova, rekonstrukcija in sprememba namembnosti Centra Golding Žalec – Hotel ter ureditev okolice;
   - kratek opis gradnje: novogradnja - prizidava, rekonstrukcija in sprememba namembnosti hotela v mladinski center, hostel, gostilniški in pisarniški program, zaradi prilagajanja prostorskim potrebam novega programa. Predvidena je delna odstranitev in prizidava v pritličnem volumnu (gostinski program), kjer se zaradi dotrajanosti strehe in prenizkih prostorov, streha odstrani in nadomesti z novo ravno streho na višji višinski koti. Predvidi se tudi nov konstrukcijski sistem, ki pa se zasnuje v obstoječih nosilnih oseh. Nove nosilne stene se izvedejo na nove temelje, ki se povežejo z obstoječim delom stavbe. Prenovijo in prestavijo se priključki na GJI za priklop plina, elektroenergetike in telekomunikacij, ohrani pa se priključek na fekalno in meteorno kanalizacijo, vodovod in dostop, odstrani se žična ograja, prilagodijo dostopi, uredi zunanja terasa in zelene površine ob objektu;
   - klasifikacija objekta po CC-SI: 1220 – poslovne in upravne stavbe;
   - objekt z vplivi na okolje: ne;
   - podatki o zemljiščih – objekt in zunanja ureditev objekta (gradbena parcela):
     - katastrska občina: 997-Gotovlje;
     - parcelna številka: 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5;
     - parcela m²: 1026,0 m², 702,0 m², 54,0 m² in 2953 m²;
     - območje gradbene parcele m²: 2044,9 m²;
     – poteki priključkov na infrastrukturo zaradi zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo: obstoječi priključki oskrbe s pitno vodo,

odvajanja fekalnih in meteornih voda, komunikacijski vodi (Telekom) in dostopa do javne poti, ki se ne spreminjajo;

– prestavitve infrastrukturnih objektov:

- elektrika: - katastrska občina: 997-Gotovlje;
  - parcelna številka: 161/14 in 150/4;
- plin, komunikacijski vodi (Telemach) in zbiranje komunalnih odpadkov:
  - katastrska občina: 997-Gotovlje;
  - parcelna številka: 150/4 in 161/2;

Urbanistični kazalci:

- površine pod stavbami: 895,9 m²
- površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe: 0,0 m²
- utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine): 581,7 m²
- utrjene zunanje površine (bivanje na prostem): 273,8 m²
- površine raščenega dela: 293,5 m²
- velikost gradbene parcele: 2044,9 m²
- zazidana površina: 980,0 m²
- bruto tlorisna površina vseh stavb: 3132,3 m²
- faktor prekritih površin (FPP): 0,9
- faktor raščenih površin (FRP): 0,1
- faktor utrjenih zunanjih površin (FU): 0,4
- faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B): 0,1
- faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P): 0,3
- faktor zazidanosti (FZ): 0,5
- faktor izrabe (FI): 1,5

Osnovni podatki o stavbi:

- imenovanje objekta: Center Goding Žalec - Hotel;
- kratek opis objekta: novogradnja - prizidava, rekonstrukcija in sprememba namembnosti hotela v mladinski center, hostel, gostilniški in pisarniški program, zaradi prilagajanja prostorskim potrebam novega programa;
- klasifikacija objekta po CC-SI: 1220 – poslovne in upravne stavbe;
- klasifikacija objekta po CC-SI in določitev deležev pri večnamenskih stavbah:
  - 12203 – druge poslovne stavbe, delež 62 %;
  - 12121 - druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, delež 26 %;
  - 12112 – gostilne, restavracije in točilnice, delež 12 %;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: - novogradnja – prizidava;
  - rekonstrukcija;
  - sprememba namembnosti;
- zahtevnost objekta: zahteven objekt;
- razvrstitev glede na požarno zahtevnost: požarno zahteven objekt;
- razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov: objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 27,4 m x 38,2 m;
- najvišja višinska kota (n. v.): 280,5 m;
- višinska kota pritličja (n. v.): 258,2 m;
- najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže (n. v.): 254,8 m;
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 25,7 m;
- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 895,9 m²;
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 3132,3 m²;
- bruto tlorisna površina: 3132,3 m²;
- bruto prostornina: 9375,1 m³;
- število stanovanjskih enot: 0;
- število ležišč, če gre za bolnice, hotele, ipd.: 72;
- etažnost: K + P + 5;
- fasada: stolpiča je ometana, na pritličnem delu je predvidena kombinacija obešene fasade iz prefabriciranih strukturnih temnih betonskih plošč in steklenih površin;
- oblika strehe: obstoječa streha je ravna, nova streha pritličnega dela je ravna, pohodna;

- naklon (v stopinjah): $0,0^0$;
- število parkirnih mest v stavbi: 0;
- število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi: 0;

Odmiki rekonstruiranega objekta (novo stanje) od parcelnih mej sosednjih zemljišč: objekt bo na V od meje parc. št. 150/8 k. o. 997-Gotovlje odmaknjen min. 0,0 m, od meje parc. št. 161/13 k. o. 997-Gotovlje pa min. 0,1 m, na S bo od meje parc. št. 161/14 k. o. 997-Gotovlje odmaknjen min. 2,5 m, na JZ bo od meje parc. št. 149/3 in 150/12, obe k. o. 997-Gotovlje odmaknjen min. 8,5 m, na Z pa bo od meje parc. št. 150/5 k. o. 997-Gotovlje odmaknjen min. 7,3 m, od meje parc. št. 161/12 pa min. 12,3 m. Od ostalih parcelnih mej sosednjih zemljišč bo odmik večji od slednjega.

Zunanja ureditev: na vhodnem delu predmetnega objekta, na J strani obravnavane stavbe, se na delu predmetnih parc. št. 150/4 in 149/5, obe k. o. 997-Gotovlje preuredi dovoz in odstrani obstoječa drevesa ter uredi greda z novimi drevesi, tlakuje vstopna ploščad, na novo se tlakuje tudi površina ob V in SV delu objekta, na SZ delu gradbene parcele, na parc. št. 150/4 in 161/2, obe k. o. 997-Gotovlje, kjer poteka odvoz smeti in dostava za objekt, pa se uredijo površine s travnimi rešetkami, vse v velikosti 581,7 m^2. Na južni strani objekta se na delu predmetnih parc. št. 150/4, 161/2 in 149/5 vse k. o. 997-Gotovlje uredi lesena terasa – ploščad, za potrebe restavracije in bara v velikosti 273,8 m^2, ostala okolica objekta gradbene parcele bodo zatravljene in zasajene površine - zelene površine raščenega dela v velikosti 293,5 m^2. Obstoječa drevesa na severnem delu se ohrani, odstrani pa se poleg betonskih plošč okoli objekta tudi na severnem delu obstoječ prostor za smeti, ki je ograjen ter zidec poleg njega, na zahodni strani se odstrani zasaditev tik ob objektu in betonsko korito, na južnem delu se odstrani betonske plošče in zidec ob terasi s stopnicami, na vzhodni strani pa se odstrani tudi žična ograja.

Območje gradbišča: je omejeno na predmetna zemljišča, parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in del parc. št. 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje. Gradbišče je treba urediti skladno s Pravilnikom o gradbiščih (Uradni list RS, št. 55/08, 54/09 – popr., 61/17 – GZ in 199/21 – GZ-1) ter v skladu z Uredbo o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasnih in premičnih gradbiščih (Uradni list RS, št. 83/05 in 43/11 – ZVZD-1).

Gradbena parcela: je določena na celotni predmetni parc. št. 161/2, 150/4 in 149/6, vse k. o. 997-Gotovlje in na delu parc. št. 149/5 k. o. 997-Gotovlje, v skupni velikosti 2044,9 m^2.

Zagotavljanje komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo:
- dovoz in dostop: obstoječ in se ne spreminja, za dostavna in intervencijska vozila s SZ strani, za obiskovalce in zaposlene obstoječe parkirišče na jugu, peš prihod je omogočen z vseh strani, pred objektom na južni strani, preko vstopne ploščadi. Glavni vhod v objekt se nahaja na južni strani stolpiča, do lokalov se dostopa preko vhodne avle ali neposredno skozi lasten vhod na južni oziroma zahodni fasadi;
- elektrika: dva obstoječa voda se preuredi na parc. št. 150/4 in parc. št. 161/14, obe k. o. 997-Gotovlje. V novo prostostoječo merilno omarico, predvideno na S delu parc. št. 150/4 k. o. 997-Gotovlje se poleg merilne garniture namesti tudi bremensko stikalo dimenzionirano na priključno moč 246 kW. Pred rušitvenimi deli se obstoječe merilno mesto št. 1636 v objektu odstrani. Vsa dela se izvede skladno s pogoji upravljavca Elektro Celje d. d.;
- oskrba s pitno vodo: obstoječ priključek na javno vodovodno omrežje, ki se ne spreminja;
- odvajanje fekalnih voda: obstoječ priključek na fekalno kanalizacijo, ki se ne spreminja;
- odvajanje meteornih voda: obstoječe in se ob posegu ne bo spreminjalo;
- plin: obstoječ priključek na Z delu predmetne parc. št. 150/4 k. o. 997-Gotovlje se prestavi na SZ del pritličnega dela objekta na parc. št. 161/2 k. o. 997-Gotovlje. Pred pričetkom rušitvenih del se bo obstoječi hišni priključek delno odstranilo in za čas gradnje blindiralo na območju gradbene parcele, vendar izven območja gradnje. Pri trasiranju novega priključka se upošteva vse zahteve iz poglavja 2.3 Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina (junij 2023). Nova glavna plinska zaporna pipa bo na javno dostopnem mestu in se bo nahajala v plinski omarici, ki se izvede podometno na steni objekta;

- telekomunikacije: obstoječ priključek na SZ delu predmetne parc. št. 150/4 k. o. 997-Gotovlje se v okviru tega zemljišča prestavi proti vzhodu, na S del pritličnega dela objekta na parc. št. 161/2 k. o. 997-Gotovlje;
- ravnanje z odpadki: odjemno mesto za zabojnike se s SZ dela predmetne parc. št. 150/4 k. o. 997-Gotovlje prestavi v objekt, na parc. št. 161/2 k. o. 997-Gotovlje, ki je stalno dostopen z zunanje strani za smetarska vozila. Posebej se skladišči olje iz lovilcev za olja. Dostop za odvoz smeti s SZ strani je obstoječ in se ne spreminja.

Rekonstrukcija in sprememba namembnosti obsegata:- namembnost, ki je bila pogojena delovanju hotela se premeni tako, da v kleti ni več javnega programa ampak se v kleti uredi tehnične in servisne prostore, v nosilne stene se ne posega, dodatno se predeli prostor za večjo funkcionalnost in ukine stopnišče, ki je povezovalo klet z restavracijo. V pritličnem volumnu so predvideni avla z recepcijo, prostori mladinskega centra in gostinski del, kjer je načrtovana delna odstranitev in prizidava. Pri pritličnem paviljonskem volumnu se, zaradi dotrajanosti strehe in prenizkih stropov streha odstrani in nadomesti z novo ravno streho na višji višinski koti, predvidi se nov konstrukcijski sistem, ki pa se zasnuje v obstoječih nosilnih oseh. Nove nosilne stene se izvedejo nad obstoječimi temelji, ki se po potrebi statično ojačajo. Nova streha bo pohodna z možno izvedbo terase. Nove stopnice na teraso se izvedejo iz kavarne. V prvo, drugo in tretje nadstropje se umesti poslovne prostore (pisarne, sejne sobe, čajne kuhinje, sanitarije, prostore za čistila, arhiv, TK/tehnične prostore). V tretjem in četrtem nadstropju se dozida skrajni JZ in SV vogal, s čimer se poveča tlorisna površina etaže, notranji prostori pridobijo na funkcionalnosti, volumen stavbe pa se smiselno zaključi z dvema ponavljajočima moduloma. V četrto in južni del petega nadstropja se umesti hostel, severni del petega nadstropja pa bo namenjen administrativnemu delu Mladinskega centra. V sekundarnem komunikacijskem jedru se ponovno vzpostavi vertikalna jaška in izvede novo stopnišče, ki ustreza današnjim standardom.

Faznost: 1. faza: ureditev večnamenskega prostora za inkubator v 1. nadstropju, ureditev 2. nadstropja, v katerem se predvidi ureditev prostorov za podjetniški inkubator ter ureditev pisarne 3.4. za namen upravljanja inkubatorja v 3. nadstropju
2. faza: ureditev 3. nadstropja, v katerem se predvidi ureditev pisarn;
3. faza: ureditev 4. in 5. nadstropja, v katerih se predvidi ureditev sob;
4. faza: ureditev in odstranitev dela pritličnega paviljona, ureditev okolice;
5. faza: ureditev strehe.

2. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, ki jo je pod št. projekta 126/2024, november 2024, spremembe -čistopis-maj 2025, izdelal projektant STRIP LAB d. o. o., Srednja pot 12, 8333 Semič, odgovorna oseba projektanta in vodja projektiranja Jure Henigsman, mag. inž. arh., pooblaščeni arhitekt, PA ZAPS 1947.

3. Mnenja in soglasje pristojnih organov in organizacij:
- mnenje glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi v pristojnosti mnenjedajalca Občine Žalec, Urada za prostor in gospodarstvo, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, št. 351-0542/2024, z dne 20. 1. 2025;
- mnenje glede priključevanja na omrežje javnih cest in gradnjo v varovalnem pasu javnih cest Občine Žalec, Urada za komunalne dejavnosti, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, št. 351-0542/2024, z dne 14. 1. 2025;
- mnenje k projektu – meteorna kanalizacija Občine Žalec, Urada za komunalne dejavnosti, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, št. 351-0542/2024, z dne 24. 3. 2025;
- mnenje z vidika varovanja energetskih sistemov družbe Adriaplin d. o. o., Dunajska cesta 7, 1000 Ljubljana, št. ŽA-1-25, z dne 17. 1. 2025;
- mnenje k projektu št. 1511172 Elektra Celje d. d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje, z dne 17. 1. 2025;
- mnenje št. 139247-CE/6382-PM, z dne 11. 12. 2024 in mnenje k projektni dokumentaciji št. 140248-CE/6948-PM družbe Telekom Slovenije d. d., Dostopovna omrežja, Operativa, TKO vzhodna Slovenija, Jamova ulica 15a, 3000 Celje, z dne 17. 1. 2025.
- mnenje družbe United Fiber, d. o. o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče, št. 028/1-2024, z dne 15. 1. 2025;

- mnenje k projektu Javnega komunalnega podjetja Žalec d. o. o., Ulica Nade Cilenšek 5, 3310 Žalec, št. 35/25-TV, z dne 16. 1. 2025;
- predhodno soglasje Javne agencije za civilno letalstvo Republike Slovenije, Kotnikova ulica 19a, 1000 Ljubljana, št. 351-549/2024/2-0504, z dne 4. 10. 2024;
- mnenje k projektni dokumentaciji družbe Eles d. o. o., Hajdrihova 2, 1000 Ljubljana, št. S25_004/597/vk, z dne 22. 1. 2025;
- mnenje k projektnim rešitvam družbe Simbio d. o. o., Teharska cesta 49, 3000 Celje, št. PP-6-2025/SR, z dne 6. 3. 2025.

4. Pogoji:
   - Podrobnejši mikrolokacijski, ekološki, tehnični, oblikovalski in drugi pogoji obravnavanega posega, ki so določeni v dokumentaciji in listinah, navedenih v 2. in 3. točki tega dovoljenja, so za investitorja obvezujoči.
   - Investitor mora pri predmetnem posegu upoštevati še naslednje pogoje in priporočila:
     - pred pričetkom gradnje in med gradnjo: zagotoviti je potrebno zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in nemotena raba sosednjih zemljišč in objektov, evidentirati stanje obstoječe infrastrukture, jo zakoličiti in po potrebi zagotoviti zavarovanje, vsa načrtovana dela in posege je potrebno izvajati tako, da v tem času ne bo prišlo do škodljivih emisij v okoliški prostor;
     - pred pričetkom del na notranji plinski napeljavi je potrebno PZI načrt notranje plinske napeljave, vključno z ureditvijo merilnega mesta in določitvijo velikosti plinske omare, uskladiti s tehnično službo ODS;
     - za vsa dela v varovalnem pasu plinovoda je potrebno upoštevati zahteve mnenja družbe Adriaplin d. o. o. in njihovih Tehničnih zahtev za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina (junij 2023) ter veljavnih sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina, na katerih izvaja dejavnost operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina Adriaplin d. o. o.;
     - pri križanjih in približevanjih predvidenih komunalnih vodov k obstoječemu plinovodu je potrebno upoštevati minimalne varnostne odmike ter zahteve glede kota križanja kot jih podaja Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 38/24 – EZ-1)
     - čez plinovodno omrežje izven utrjenih površin ni dovoljen transport za težka vozila brez dodatne zaščite in dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja;
     - nad traso plinovoda in tudi v neposredni bližini je prepovedano zniževanje kote obstoječega terena,
     - v varnostnem pasu plinovodnega omrežja je prepovedano trajno odlaganje ali posnemanje material nad njim;
     - dela v bližini plinovoda bo potrebno izvajati zelo previdno in pod nadzorom upravljavca plinovodnega omrežja, katerega obiski morajo biti vpisani v gradbeni dnevnik;
     - zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite obstoječega elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije je najmanj 30 dni pred pričetkom del investitor ali izvajalec dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije d. d.;
     - najmanj 20 dni pred pričetkom del je za ogled, definiranje tehničnih rešitev in točen dogovor glede morebitne zakoličbe, zaščite in prestavitve KKS omrežja, terminske uskladitve ter nadzor nad izvajanjem del potrebno obvestiti skrbniško službo United Fiber d. o. o.;
     - vsako poškodbo na KKS omrežju pa je potrebno takoj javiti na United Fiber d. o. o.;
     - po končani gradnji: odstraniti je potrebno vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in ostanke začasnih deponij, z gradbenimi odpadki je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 37/15, 69/15, 129/20, 44/22 – ZVO-2 in 77/22), vsa druga zemljišča, objekte in naprave, ki jih bo morda prizadela predmetna gradnja, na lastne stroške sanirati in krajinsko ustrezno urediti;

5. Nameravana gradnja nima škodljivih posledic na naravo, ker ne gre za objekt, za katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, obvezna presoja sprejemljivosti.

6. Investitor lahko, v skladu s prvim odstavkom 5. člena GZ-1, začne z gradnjo novega objekta po pravnomočnosti tega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje v skladu s 76. členom GZ-1, lahko pa na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave.

7. Pred prijavo začetka gradnje zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave, investitor zagotovi zakoličenje objekta v skladu s prvim odstavkom 75. člena GZ-1.

8. Za gradnjo objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, je v skladu s 73. členom GZ-1, obvezna izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje.

9. Investitor mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti, prijaviti začetek gradnje, ki mora vsebovati vse zahtevane podatke ali dokumentacijo, kot to določa 76. člen GZ-1, sicer se skladno z določili 5. člena GZ-1 šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. Ob spremembi podatkov iz prijave začetka gradnje je te spremembe, skladno z določili 76. člena GZ-1, treba prijaviti.

10. Investitor mora na podlagi 74. člena GZ-1, pred zakoličenjem objekta in pred prijavo pričetka gradnje objekta, imenovati nadzornika.

11. Na podlagi prvega odstavka 59. člena GZ-1, to dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

12. Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje v skladu z 80. členom GZ-1. Skladno z določilom 8. člena GZ-1 je za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahtevni objekt, objekte pa je treba uporabljati v skladu z gradbenim in uporabnim dovoljenjem.

13. Lastnik objekta mora, skladno s 87. členom GZ-1, dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti hraniti dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za posamezne vrste objektov določeno, da se morajo hraniti trajno.

14. Pri izdaji tega gradbenega dovoljenja niso nastali stroški postopka.

O b r a z l o ž i t e v

Upravna enota Žalec (v nadaljevanju: upravni organ) je dne 6. 2. 2025, dopolnjeno dne 17. 3. 2025, 18. 3. 2025, 10. 4. 2025 in 19. 5. 2025 prejela zahtevo investitorke Občine Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, ki jo zastopa župan, Janko Kos, po pooblastilu pa STRIP LAB, Strategije za trajnostni prostor, arhitekturni biro d. o. o., Srednja pot 12, 8333 Semič, ki ga zastopata direktorja Manca Starman in Jure Henigsman, (v nadaljevanju: pooblaščenec investitorke) za izdajo gradbenega dovoljenja za prenovo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Centra Golding Žalec – Hotel ter ureditev okolice, na zemljišču parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, s prestavitvijo infrastrukturnih objektov na predmetnih parc. št. 150/4 in 161/2, obe k. o. 997-Gotovlje ter na parc. št. 161/14 k. o. 997-Gotovlje.

Zahtevku za izdajo gradbenega dovoljenja in kasnejši dopolnitvi je bila upravnemu organu predložena:
- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, kot je navedena v 2. točki izreka tega dovoljenja, izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; v nadaljevanju Pravilnik), v pisni obliki v enem izvodu in na elektronskem nosilcu;
- mnenja in obvestila pristojnih mnenjedajalcev, kot so navedena v 3. točki izreka tega dovoljenja;

- pooblastilo Občine Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, št. 411-0012/2024, z dne 18. 9. 2024, s katerim pooblašča pravno osebo STRIP LAB, Strategije za trajnostni prostor, arhitekturni biro, d. o. o., Srednja pot 12, 8333 Semič, ki jo zastopata direktorja Manca Starman in Jure Henigsman, da jo zastopa med drugim tudi v upravnem postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt »Center Golding Žalec – hotel«.

Iz dopolnjene zahteve in k njej predložene projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, izhaja, da želi investitorka obstoječ hotel, ki ima uporabno dovoljenje št. 351-154/80-6/6, z dne 19. 2. 1981, Skupščine Občine Žalec, Sekretariata za urejanje prostora, varstvo okolja in gradbeništvo, rekonstruirati, prizidati in mu spremeniti namembnosti v mladinski center, hostel, gostilniški in pisarniški program, zaradi prilagajanja prostorskim potrebam novega programa ter urediti okolico, vse na zemljišču parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, s prestavitvijo infrastrukturnih objektov na predmetnih parc. št. 150/4 in 161/2, obe k. o. 997-Gotovlje ter parc. št. 161/14 k. o. 997-Gotovlje.

V zvezi s podano vlogo je bil izveden ugotovitveni postopek, v katerem so bila ugotovljena vsa dejstva in okoliščine, pomembne za odločanje v tej zadevi.

Z vpogledom v informacijski sistem e-Zemljiške knjige Vrhovnega sodišča RS je upravni organ ugotovil, da je investitorka lastnica parc. št. 161/2, 150/4, 149/6, 149/5, 161/14, 161/13, 150/8, 150/9, 150/12, 150/5 in 161/12 vse k. o. 997-Gotovlje last Občine Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, do celote ter da je parc. št. 149/3 k. o. 997-Gotovlje last družbe Poslovni sistem Mercator d. o. o., Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana, do celote.

Nadalje je bilo z elektronskim vpogledom v dokumentarno gradivo upravnega organa ugotovljeno, da se je z uporabnim dovoljenjem št. 351-154/80-6/6, z dne 19. 2. 1981, Skupščine Občine Žalec, Sekretariata za urejanje prostora, varstvo okolja in gradbeništvo, dovolila uporaba novozgrajenega hotela Golding – Rubin Žalec, na parc. št. 150/2 in 161, obe k. o. 997-Gotovlje, v naselju Žalec.

Na podlagi elektronskega vpogleda v podatke Geodetske uprave Republike Slovenije je bilo nadalje ugotovljeno, da se je parc. št. 161 k. o. 997-Gotovlje z odločbo Geodetske uprave Občine Žalec, št. 0-1/1-2/3-7/81, z dne 5. 1. 1981 spremenila v parc. št. 161/1 in 161/2, obe k. o. 997-Gotovlje ter da se je parc. št. 150/2 k. o. 997-Gotovlje z odločbo Geodetske uprave Občine Žalec, št. 0-1/1-2/1-7/81, z dne 5. 1. 1981 spremenila v parc. št. 150/2 in 150/4, obe k. o. 997-Gotovlje.

Z vpogledom v podatke PISO Žalec in Geodetske uprave Republike Slovenije, je bilo nadalje ugotovljeno, da po predmetnih parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, poteka vodovod izvajalca JKP Žalec d. o. o., plinovod upravljavca Adriaplin d. o. o. Ljubljana in vodi el. komunikacij, upravljalcev Telekoma Slovenije d. d. in United Fiber d. o. o., zakar so bila predložena v izreku navedena mnenja upravljalcev le-teh.

Kot stranske udeležence v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ v postopku, skladno z določili 49. člena GZ-1, lastnika zemljišča parc. št. 149/3 k. o. 997-Gotovlje Poslovni sistem Mercator d. o. o., Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, z dopisom št. 351-92/2025-6258-26, z dne 20. 5. 2025, seznanil o začetku postopka za izdajo gradbenega dovoljenja ter ga pozval, da v določenem roku priglasi svojo udeležbo v postopku. Istočasno je bil seznanjen z določbo prvega odstavka 50. člena GZ-1, da se bo, v kolikor svoje udeležbe ne bo priglasi v predpisanem roku, štelo, da se z nameravano gradnjo strinja in se ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. Vabljeni, ki mu je bilo obvestilo pravilno vročeno, dne 21. 5. 2025, je v postavljenem roku, dne 26. 5. 2025, priglasil udeležbo v postopek, zato je bila pri tukajšnjem upravnem organu razpisana ustna obravnava, ki se jo je vabljeni udeležil in bil z obravnavano gradnjo seznanjen, obrazložena mu je bila vsebina dokumentacije in podani odgovori na vprašanja, kot izhaja iz zapisnika o ustni obravnavi Upravne enote Žalec, št. 351-92/2025-6258-32, z dne 9. 6. 2023. Stranski udeleženec je po preverbi vse gradbene zakonodaje in sodne prakse upravnemu organu v postavljenem roku dne 13. 6. 2025 poslal pisno stališče, iz katerega izhaja, da se z nameravano gradnjo – prizidavo, rekonstrukcijo in

spremembo namembnosti Center Goldin Žalec – hotel, na zemljišču parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, investitorke Občine Žalec strinja in nima pripomb.

Z vpogledom v prostorsko izvedbeni akt je bilo nadalje ugotovljeno, da se obravnavana lokacija gradnje prostorsko ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Uradni list RS, št. 64/13, 91/13-popr., 92/13-obv. razl., 102/20 in 34/24-teh.posodob.; v nadaljevanju OPN), na podlagi katerega leži predmeten poseg v enoti urejanja prostora z oznako EUP ŽA 1/2, z osnovno namensko rabo območja stavbnih zemljišč in podrobnejšo namensko rabo z oznako CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje. Skladno z določili 68. člena in prilogo 2 OPN se navedeno območje ureja z veljavnim izvedbenim prostorskim aktom Odlokom o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske V. v Žalcu in soseske Frenga v Žalcu (Uradni list RS, št. 92/04 – uradno prečiščeno besedilo in 142/22; v nadaljevanju OPPN). Skladno z določili 10. člena OPPN so za vse objekte (razen za predvidene enodružinske stanovanjske hiše, objekt »Casino Rubin« in dvoetažno parkirišče) kot tolerance dovoljene spremembe tlorisnih in višinskih gabaritov pod pogoji, da spremembe ne bodo ovirale kasnejših izvajanj in realizacije zazidalnega načrta ter da bodo v skladu s predpisi, zakoni, navodili in pravilniki, ki se nanašajo na varovanje okolja, za obstoječi objekt Hotela in Casinoja ter prizidave k le-tem je dopustna tudi sprememba namembnosti v poslovne in centralne dejavnosti (stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, gostinske stavbe, poslovne in upravne stavbe, trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, garažne stavbe, stavbe splošnega družbenega pomena). Iz v izreku navedenega mnenja pristojne Občine Žalec izhaja, da je predložena DGD izdelana skladno z določili navedenega prostorsko izvedbenega akta ter ostalimi predpisi, ki so v pristojnosti Občine Žalec.

Nadalje je bilo ugotovljeno, da gre v predmetni zadevi za zahteven objekt, razvrščen v skladu z določili Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in Prilogo 1 le-te, na podlagi Tehnične smernice TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov Ministrstva za okolje in prostor, glede na klasifikacijo objekta po CC-SI med: 12203 – druge poslovne stavbe, delež 62 %, 12121 – druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev, delež 26 % in 12112 – gostilne, restavracije in točilnice, delež 12 %.

Upravni organ je na podlagi predložene dokumentacije in v skladu s 54. členom GZ-1 ugotovil:

- da je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s Pravilnikom in jo je podpisal Jure Henigsman, mag. inž. arh., pooblaščeni arhitekt, PA ZAPS 1947, kot odgovorna oseba projektanta STRIP LAB d. o. o., Srednja pot 12, 8333 Semič in kot vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice;
- da so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena GZ-1;
- iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da ima objekt zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo;
- nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, ker za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
- investitorka je v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica nepremičnin, na katerih je predmetna gradnja;
- odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z določili 3. g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16 27/17-ZKmet-1D, 79/17, 44/22 in 78/23 - ZUNPEOVE), ni bila odmerjena, ker predmetna gradnja ne leži na kmetijskem zemljišču.

  V skladu z določili 138. člena GZ-1, ki določa, da se do vzpostavitve sistema eGraditev gradbeno dovoljenje izda, če je med drugimi pogoji plačan tudi komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, je upravni organ za gradbene zadeve ugotovil, da je Občina Žalec, Urad za prostor in gospodarstvo, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec, dne 18. 3. 2025, izdala odločbo št. 3545-0024/2025-2, iz katere izhaja, da se komunalni prispevek za prenovo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Centra Golding Žalec ter ureditev okolice, na parc. št. 161/2, 150/4, 149/6 in 149/5, vse k. o. 997-Gotovlje, ne odmeri.

Pooblaščenka investitorke je predložila vso potrebno dokumentacijo, ki jo določa 46. člen GZ-1 in je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je upravni organ na podlagi navedenih ugotovitev, v skladu s 54. členom GZ-1 in določbami Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 – odl.US, 48/09 – popr., 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju ZUP) odločil tako, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

Izrek o stroških temelji na petem odstavku 213. člena ZUP.

Upravna taksa za to gradbeno dovoljenje se ne plača na podlagi 2. točke prvega odstavka 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 15/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/16, 30/18-ZKZaš in 189/20-ZFRO; v nadaljevanju ZUT).

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to gradbeno dovoljenje je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor RS v Ljubljani v roku osem dni od dneva vročitve. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Žalec, Ulica Savinjske čete 5, 3310 Žalec ali pošlje priporočeno po pošti. Taksa za pritožbo se zaračuna v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1000 eurov in ne manj kot 100 eurov, na podlagi sedmega odstavka 141. člena GZ-1.

Stranka lahko zahteva, da se ji pošlje izvirnik na elektronski naslov ali potrdi skladnost kopije z izvirnikom, pri čemer uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo kopije izvirnika dokumenta.

Postopek vodila:

Julija Tanšek
višja referentka - UE I

Maja Pihler Kunej
višja svetovalka I - vodja oddelka

Vročiti:
- STRIP LAB, d. o. o., Semič, projekt@striplab.si - ZUP – navadni e-predal (SMS potrditev)
- Poslovni sistem Mecator, d. o. o., Dunajska cesta 107, 1000 Ljubljana - osebno
- Občina Žalec, glavna.pisarna@zalec.si - ePošta
- Elektro Celje d. d., elektro.celje@elektro-celje.si - ePošta
- Eles d. o. o., Ljubljana, info@eles.si - ePošta
- Javno komunalno podjetje Žalec d. o. o., vhodna.posta@jkp-zalec.si - ePošta
- United Fiber d. o. o., Ljubljana - Črnuče, info@unitedfiber.si - ePošta
- Telekom Slovenije d. d., Celje, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Adriaplin d. o. o., Ljubljana, info@adriaplin.si - ePošta
- Javna agencija za civilno letalstvo RS Ljubljana, info@caa.si - ePošta
- Simbio d. o. o. Celje, info@simbio.si - ePošta