DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Simona Breznik
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00B6865D0A000000005757198A
Potek veljavnosti: 03. 02. 2030
Čas podpisa: 15. 12. 2025 08:58
Št. dokumenta: 351-217/2025-6240-16

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA RAVNE NA KOROŠKEM

Čečovje 12a, 2390 Ravne na Koroškem

T: 02 821 64 40
F: 02 822 28 22
E: ue.ravne@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ravne_na_koroskem/

Številka: 351-217/2025-6240-16
Datum: 15. 12. 2025

Upravna enota Ravne na Koroškem izdaja na podlagi 9. in 54. člena Gradbenega zakona - GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23-GZ, 85/24-ZAID-A, 47/25-odl.US, 85/24 - ZAID-A, 75/25), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja na zahtevo investitorja, RS, Ministrstva za solidarno prihodnost, Dunajska 21, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa - Koroški dom starostnikov, Črneče 146, Dravograd, po pooblastilu direktorice Katje Pavlinič Šoba, pa ga zastopa družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, naslednje

G R A D B E N O D O V O L J E N J E

I. **Investitorju, RS, Ministrstvu za solidarno prihodnost, Dunajska 21, 1000 Ljubljana,** se izda gradbeno dovoljenje za **celovito krajinsko arhitekturno ureditev območja kulturnega spomenika dvorca Javornik** (manj zahteven objekt, standardna klasifikacija objekta CC SI - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - parki - 95% in CC SI 24205 - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev - oporni zidovi - 5%), na zemljiščih, parc. št. 110/7, 114/3, 114/4, 113/1, 113/2, 115/4, 110/4 vse k.o. 882 Ravne.

II. Poseg v prostor mora biti izveden po dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD št. 2020/03, z datumom izdelave september 2025, ki jo je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, vodja projektiranja Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh, ZAPS PA1018 in geološko-geotehničino poročilo št. P-56/25 z datumom oktober 2025, ki ga je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, izdelovalec načrta Dr. Matej Rozman, univ.dipl.inž.grad, IZS G-3213.

III. Investitor mora pri gradnji objektov upoštevati naslednje urbanistične, arhitektonske in druge pogoje:

A. Celovito krajinska arhitekturna ureditev območja kulturnega spomenika dvorca Javornik, na zemljiščih parc. št. parc. št. 110/7, 114/3, 114/4, 113/1, 113/2, 115/4, 110/4 vse k.o. 882 Ravne:

- skupna površina območja: cca 3.194 m²;
- najnižja višinska kota obdelave: 412,6 m NMV;
- najvišja višinska kota obdelave: 414,6 m NMV;
- gradbena parcela obsega zemljišče parc. št. 110/7 (površina 1370 m²), 114/3 (površina 74,0 m²), 114/4 (površina 475,0 m²), 113/1 (površina 172,0 m²), 113/2 (površina 170,0 m²), 115/4 (površina 515,0 m²), 110/4 (površina 418,0 m²), vse k.o. 882 Ravne, skupne površine 3.194,0 m².

B. Rekonstrukcija podpornega zidu 1 na zemljiščih parc. št. 114/4, 115/4, 113/1 k.o. 882 Ravne:

- dolžina: 38,7 m + 9,0 m;
- širina: 0,5 m;
- višina: 2,5 m;
- globina: 0,5.;
- gradbena parcela: 475,0 m² parc. št. 114/4, 515,0 m² parc. št. 115/4 in 172,0 m² parc št. 113/1 vse k.o. Ravne, skupne površine 1.162,0 m²;
- odmiki: 3,9 m od parc. št. 100/29, 11,3 m od parc. št. 117/2, 12,9 m od parc. št. 117/3 in 20,8 m od parc. št. 117/4 , vse k.o. Ravne.

C. Rekonstrukcija podpornega zidu 2, na zemljišču parc. št. 110/7 k.o. 882 Ravne:

- dolžina: 28,8 m;
- širina: 0,5 m;
- višina: 2,0 m;
- globina: 0,5;
- gradbena parcela: 1370,0 m² parc. št. 110/7 k.o. 882 Ravne;
- odmiki: 5,3 m od parc. št. 117/4, 6,9 m od parc. št. 118 in 21,9 m od parc. št. 117/3, vse k.o. Ravne.

IV. Investitor mora pri izvedbi posega v prostor upoštevati mnenja in pogoje naslednjih mnenjedajalcev:

1. Mnenje o skladnosti posega s prostorskim aktom Občine Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem št. 351-0067/2025-2 z dne 13. 10. 2025, izdano na podlagi 282. člena ZUreP, da je predložena dokumentacija (DGD), št. 2020/03 z datumom september 2025, ki jo je izdelala družba ki jo je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, vodja projektiranja Maruša Zorec, skladna z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem – RA 35 CU - osrednja območja centralnih dejavnosti (Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/2013, 20/2019, 9/2023).

2. Pozitivno mnenje k dokumentaciji za gradnjo glede varovalnih pasov občinskih javnih cest in minimalne komunalne oskrbe od Medobčinske uprave občin Mežiške doline in Občine Dravograd, št. 351-0003/2025-194 z dne 23. 10. 2025, izdano na podlagi 43. člena Gradbenega zakona - GZ-1 in 109. člena Zakona o cestah (Uradni lit RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 - odl. US, 46/15, 10/18, 123/21-ZPrCP-F), da je načrtovan poseg skladen s predpisi iz občinske pristojnosti, ki se nanašajo na:
   - skladnost posega glede varovalnih pasov občinskih javnih cest na podlagi 14., 15., 53. člena Odloka o občinskih cestah v Občini Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št.19/12);
   - skladnost posega glede minimalne komunalne oskrbe, ki sodi v okvir obveznih občinskih gospodarskih javnih služb;
   - na podlagi 10. člena Odloka o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Občine Rvane na Koroškem, se komunalni prispevek ne plača za gradnjo javne infrastrukture - investitor ni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka.

3. Kulturno varstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Maribor, Slomškov trg 6, Maribor, št. 35107-0499/2025/4 z dne 24. 10. 2025, izdano na podlagi 1. točke 2. odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11-odl.US, 90/12, 111/13 in 32/16, 21/18-ZNOrg in 78/23-ZUNPEOVE) in 3. odst. 43. člena GZ-1, pod naslednjimi pogoji:
   - Pri izvajanju gradnje mora investitor zavarovati in zaščititi obstoječo vegetacijo in arhitekturne elemente. Prav tako mora investitor pri izvajanju gradnje zagotoviti sodelovanje restavratorja pri gradbenih delih na objektih.
   - Pri uporabi objekta mora investitor zagotoviti redno tekoče in investicijsko vzdrževanje.

4. Mnenje k projektu Elektra Celje, d.d., Vrunčeva 2a, Celje, št.1547859-A z dne 8. 10. 2025, izdano na podlagi 110. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS, št. 65/20, 158/20 - ZURE, 121/21 - ZSROVE, 172/21 - ZOEE, 204/21 - ZOP, 44/22 - ZOTDS in 38/24 - EZ-2) in 43. člena Gradbenega zakona - GZ-1.

5. Mnenje Javnega komunalnega podjetja Ravne na Koroškem, d.o.o., Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem, št. 56a-2025 z dne 3. 10. 2025, izdano na podlagi 42. in 43. člena Gradbenega zakona - GZ-1, 13. člena Odloka o oskrbi s pitno vodo na območju Občine Ravne na Koroškem (Uradni list RS, št. 12/11, Uradno glasilo slovenskih občin

- UGSO, št. 20/13), 13. člena Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode na območju Občine Ravne na Koroškem (Uradni list RS, št. 12/11, Uradno glasilo slovenskih občin - UGSO, št. 20/13) in Odloka o ustanovitvi javnega podjetja Javnega komunalnega podjetja Ravne na Koroškem, d.o.o. (USGO, št. 51/16, 57/16 in 59/17).

6. Obvestilo RS, Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave, Krekova 17, Maribor, o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-7487/2024-2 z dne 18. 12. 2024, izdano na podlagi 2. odst. 151. člena Zakona o vodah - ZV-1 (Uradni list RS št. 67/02, 2/04-ZZdrl-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23-odl.US, 78/25-ZUNPEOVE, 52/24-odl. US), da dokumentacija DPP, ki jo je avgusta 2025 izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, nima vpliva na vodni režim in stanje voda.

V. Investitor mora pri posegu v prostor upoštevati še naslednje pogoje:

1. Investitor mora imenovati nadzornika v primerih gradnje, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in rekonstrukcije iz tretjega odstavka 5. člena GZ-1.
2. Pred prijavo začetka gradnje mora investitor zagotoviti zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave skladno z gradbenim dovoljenjem in projektno dokumentacije za izvedbo gradnje, kot določa 75. člen GZ-1.
3. Investitor mora po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt prijaviti začetek gradnje, ki se začne po preteku osmih dni od prijave začetka gradnje 8. točka 76. člena GZ-1.
4. Če med gradnjo pride do odstopanj, ki ne izpolnjujejo pogojev za manjša odstopanja od gradbenega dovoljena po 79. členu GZ-1, mora investitor pridobiti spremenjeno gradbeno dovoljenje, kot določa 61. člen GZ-1. Zahteva za spremembo gradbenega dovoljenja mora biti vložena v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Gradbenega dovoljenja po izdaji uporabnega dovoljenja ni mogoče spremeniti.
5. Investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in zahtevi priložiti dokumentacijo, ki jo določa 80. člen GZ-1.

VI. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti, oziroma, če so bila izvedena le pripravljalna dela na gradbišču, kot določa 59. člen GZ-1.

VII. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja, kot določa 56. člen GZ-1.

VIII. Posebnih stroškov v upravnem postopku izdaje tega gradbenega dovoljenja ni bilo.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor, RS, Ministrstvo za solidarno prihodnost, Dunajska 21, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa Koroški dom starostnikov, Črneče 146, Dravograd, po pooblastilu direktorice Katje Pavlinič Šoba, pa ga zastopa družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, je dne 6. 11. 2025 vložil pri tukajšnjem upravnem organu zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu z 46. členom Gradbenega zakona (GZ-1, 1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, 133/23-GZ, 85/24-ZAID-A, 47/25-odl.US, 85/24 - ZAID-A, 75/25, v nadaljevanju GZ-1), za celovito krajinsko arhitekturno ureditev območja kulturnega spomenika dvorca Javornik (manj zahteven objekt,

standardna klasifikacija objekta CC SI - 24122 drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - parki - 95% in CC SI 24205 - objekti za preprečitev zdrsa in ograditev - oporni zidovi - 5%), na zemljiščih, parc. št. parc. št. 110/7, 114/3, 114/4, 113/1, 113/2, 115/4, 110/4 vse k.o. 882 Ravne. Za rekonstrukcijo kulturnega spomenika dvorca Javornik, je bilo izdano uporabno dovoljenje št. 351-72/2023-2640-24 z dne 31. 5. 20023, ki je postalo pravnomočno dne 1. 6. 2023.

V 46. členu GZ-1 je v zvezi z zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja določeno:

(1) Investitor vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, ki se ji priložijo:
   1. dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za:
      - gradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen za spremembo namembnosti: projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, katere sestavni del je tudi izjava, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve,
      - gradnjo nezahtevnega objekta: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt,
      - spremembo namembnosti: dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti;
   2. mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če je nameravana gradnja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali vsebinsko ustrezno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno, ali dokazilo o tem, da mnenje ni bilo izdano v roku iz petega odstavka 43. člena tega zakona;
   3. dokazila o pravici graditi, če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja:
      - notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
      - sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del,
      - sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti države ali občine, ali pisni dogovor o prenosu pravice upravljanja v skladu z zakonom, ki ureja stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor upravljavec nepremičnine, ali
      - drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del;
   4. posamični akt ministrstva, pristojnega za okolje, izdanega v predhodnem postopku glede presoje vplivov na okolje, v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, če je predhodni postopek predpisan.

(2) Pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture ali priključkov nanjo, ki se izvajajo v cestnem telesu javne ali nekategorizirane ceste, ki so javno dobro oziroma v občinski ali državni lasti, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prejšnjega odstavka šteje soglasje upravljavca javne ali nekategorizirane ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu.

(3) Na nepremičninah, na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje, se za dokazilo iz 3. točke prvega odstavka tega člena šteje tudi pisno soglasje imetnika stvarne pravice, ki omogoča takšno ureditev na tuji nepremičnini.

(4) Šteje se, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz prvega odstavka tega člena.

Kontaktna oseba Koroškega doma starostnikov Ravne, Rok Slemnik, je bil dne 10. 11. 2025 osebno obveščen, da je treba predložiti še Pogodbo, kot dokaz o lastništvu; Odločbo o odmeri komunalnega prispevka in Pooblastilo za zastopanje za družbo ARREA d.o.o. - za Mašo Živec, kar je bilo vse dostavljeno dne 17. in 18. 11. 2025 in 12. 12. 2025.

K vlogi in med postopkom, je bila predložena naslednja dokumentacija v skladu s 46. členom GZ-1:

- pooblastilo Koroškega doma starostnikov, Črneče 146, Dravograd, za zastopanje v upravnem postopku družbi ARREA d.o.o. Kolarjeva ulica 58, Ljubljana z dne 8. 8. 2025;
- pooblastilo Koroškega doma starostnikov, Črneče 146, Dravograd, za zastopanje v upravnem postopku družbi ARREA d.o.o. Kolarjeva ulica 58, Ljubljana z dne 12. 12. 2025 - za Mašo Živec;
- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 2020/03, z datumom izdelave september 2025, ki jo je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana;
- geološko-geotehničino poročilo št. P-56/25 z datumom oktober 2025, ki ga je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, izdelovalec načrta Dr. Matej Rozman;
- mnenja pristojnih organov in organizacij, navedena v izreku te odločbe, pod točko V.;
- odločba Medobčinske uprave občin Mežiške doline in Občine Dravograd št. 354-0144/2025-2 z dne 17. 11. 2025, da investitor ni zavezanec plačila komunalnega prispevka za obravnavano gradnjo;
- pogodba o financiranju celovite krajinske arhitekturne ureditve območja kulturnega spomenika dvorca Javornik z dne 27. 8. 2025, sklenjeno med investitorjem in Koroškim domom starostnikov, Črneče 146, Dravograd;
- sklep Vlade RS št. 022-03/93-9/44-8 z dne 6. 5. 1993;
- sklep Vlade RS št. 571-18/2002-1 z dne 26. 6. 2002;
- izpis iz poslovnega registra AJPES z dne 27. 7. 2020 in z dne 13. 8. 2025.

Upravni organ nadalje ugotavlja, da se obravnavani poseg nahaja območju, ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem (OPN, UGSO, št. 7/2013, 20/2019 in 9/2023, TP OPN - 19/2024 - v nadaljevanju OPN, SD OPN) opredeljeno kot območje RA35 CU. Predložena dokumentacija DGD ŠT. 2020/03, z datumom september, ki jo je izdelala družba ARREA arhitektura, d.o.o. je skladna z določili OPN.
Glede dopustnosti objektov/dejavnosti s 65. in 66. členom OPN - parcele v celoti ležijo v območju stavbnih zemljišč. V skladu z OPN so dovoljene rekonstrukcije. Na celotnem območju občine je dopustno urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin in drugih javnih in skupnih površin. Podrobna namenska raba zemljišča je RA 35 CU - osrednja območja centralnih dejavnostim, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim in bivanju. Za krajinsko ureditev je predvidena klasifikacija CC SI 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas park, ki obsega 95% delež posega. Navedena raba je skladna z dopustnimi dejavnostmi na območju CU. Objekti s klasifikacijo CC SI 24205 - Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (podporna zidova, ograja) so dopustne gradnje na območju CU.

Glede na dopustne vrste objektov po namenski rabi prostora z 68. in 69. členom OPN - gradnja bo v območju z oznako EUP RA 35 CU. Poseg je skladen s podrobno namensko rabo. Glavni objekt s klasifikacijo CC SI 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - park, je dopustna vrsta objektov na območju CU. Podporni zid 1 in podporni zid 2 imata klasifikacijo CC SI 24205 - Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev in sta pomožna objekta k glavnemu objektu parka in ne spremenita osnovne dopustne dejavnosti glavnega objekta, ki je skladna s podrobno namensko rabo CU. Prav tako je na območju CU dopustna postavitev ograj.

Glede velikosti, urejanja in oblikovanja zelenih površin s 74. členom OPN - krajinska ureditev območja mora biti skladna s pogoji ZVKDS, saj gre za površine spomenika EŠD 7644 Ravne na Koroškem - Dvorec Javornik oziroma njegovo vplivno območje. Zasaditev površin mora slediti izboru dreves po navodilih ZVKDS. Upoštevane morajo biti rastiščne razmere in varnostno zdravstvene zahteve. Višinske razlike na zahodnim pobočjem ob robu novega razgledišča se bodo premoščale s travnatimi brežinami. Obstoječi historični podporni zid južnega parka se ohranja in sanira po navodilih ZVKDS. Podporni zid nove lože prizidka se delno podzida po celotni dolžini ter omeče oziroma površinsko poenoti s historičnim podpornim zidom južnega parka. Pri urejanju okolice in površin bo izvajalec gradbenih del zavaroval vegetacijo pred poškodbami in drugimi škodljivimi vplivi. Po končani gradnji bo morebitno

poškodbo saniral, odstranil začasne objekte in naprave in odvečni gradbeni material ter uredil okolico. Izbor rastlin bo skladen z zahtevami ZKVDS z upoštevanjem rastiščnih razmer, varnostno zdravstvenih zahtev ter izbora vrst, ki bodo dobro prenašala klimo, sušo, zmrzal in sol. Glede na to, da je območje obdelave park, ter da so v njem otroška igrala, izbor rastlin ne bo vključeval strupenih in visoko alergenih vrst. Izbrane drevesne vrste ne bodo krhke, lomljive, občutljive za rastlinske bolezni in škodljivce.

Glede velikosti in oblike parcele z 79. členom OPN - oblika in velikost parcel sta obstoječi in se s predvideno gradnjo ne spreminjata, zadoščata za predvidene dejavnosti v osnovnem objektu t.j. domu starostnikov. Parcele so v celoti vključene v območje stavbnih zemljišč.

Glede obveznosti gradnje na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih z 80.,81., 82., 87. in 89. členom OPN - zemljišča, ki so predmet obdelave, so že komunalno opremljena in ni predvidena izgradnja novih priključkov. V sklopu del zunanje ureditve bodo predvsem regulacija terena, ukrepi za preprečitev erozije ter odvodnjavanje utrjenih površin v obstoječo ponikovalnico meteorne kanalizacije. Kanalizacijsko omrežje na območju dvorca in doma starostnikov je že urejeno. Zgrajen je ločen sistem, kjer se fekalne vode odvajajo v kanalizacijo, padavinske vode iz streh in utrjenih površin pa so speljane v za to zgrajeno ponikovalnico na zahodnem pobočju dvorca. V sklopu urbane ureditve prostora bo funkcionalna in ambientalna osvetlitev, ki pa bo vezana na interno elektroinstalacijo preko že pripravljenega izpusta.

Glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine s 94. členom OPN - parcele so v območju kulturnega spomenika EDŠ-7644 Ravne na Koroškem - Dvorec Javornik - pridobljeno je mnenje ZVKDS. Območje ureditve sestavlja južni historični park, ki se programsko dopolnjuje s programom v parterju dvorca ter zahodni park z razglediščem, ki v naravi predstavlja ravnico pred zahodno fasado dvorca, ki se po strmem pobočju spušča proti mestnemu središču. Krajinska ureditev ob dvorcu Javornik je registrirana stavbna dediščina, na kateri se varujejo vrednote za registrirano vrtno-arhitekturno dediščino. Posegi na obravnavanem območju prispevajo k trajni ohranitvi dediščine, zvišajo njeno vrednost ter jo varujejo in ohranjajo na mestu samem. Dela, ki se bodo izvajala v sklopu zunanje ureditve dvorca Javornik, morajo biti skladna z določili ZVKDS. Dela ne bodo bistveno spremenila zunanjega izgleda objekta in njegove pojavnosti v prostoru, oziroma jih bodo le poudarila. Dvorec Javornik ter varovana drevesa na tem območju, se bodo med prenovitvenimi deli zunanje ureditve ter med rekonstrukcijo podpornih zidov ustrezno zaščitila.

Glede varstva tal in reliefa in pogojev gradnje na erozijskih, plazljivih, plazovitih območjih in območjih potresne ogroženosti s 96.,103. in 104. členom OPN - pri ureditvi se bo ohranjalo obstoječo reliefno obliko brežine zahodno od dvorca. Naklonske površine se bo zasadilo s pokrovnicami, ki bodo preprečevale plazenje tal. Med gradnjo se bo zgornji rodovitni sloj, ki se bo odstranil, deponiral ločeno od nerodovitnih tal, ter se uporabil za rekultivacijo zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč. Obravnavano območje spada med PL- 4. stopnje. Pred izvedbo posegov se bo je proučilo geomehanske lastnosti terena ter določilo potrebne zaščitne ukrepe. Na obravnavanem erozijskem območju se ne bo posegalo v prostor na način, ki pospešuje erozijo, ogljevanje površin, nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbrane vode po erozivnih ali plazljivih zemljiščih. Na plazovitem območju se ne bo posegalo v zemljino tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin in ogrozila stabilnost zemljišča. Krajinska arhitekturna zasnova ohranja obstoječo konfiguracijo terena v dveh ravnih nivojih, ki bodo odvodnjavani tako, da se na njih ne bodo zadrževale vode. Ne bodo se izvajala zemeljska dela v smislu spodkopavanja terena oziroma druga zemeljska dela, ki bi dodatno obremenjevala zemljišča ali razbremenjevala podnožje zemljišča.
Glede na to, da se ureditev ob dvorcu nahaja na plazljivem območju, se v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja priloži geomehansko poročilo. Statična sanacija podpornega zidu bo upoštevala varnostne ukrepe pri gradnji na območju potresne ogroženosti.

Glede arhitektonskih ovir, varstva pred hrupom, varstva pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaženjem s 108., 109, 110. in 111. členom OPN - nova zunanja ureditev bo oblikovana tako, da bo dostopna za funkcionalno ovirane osebe. Dostopne poti bodo izvedene v skladu z načeli univerzalne dostopnosti, kar pomeni, da bodo poti utrjene, stabilne in primerne tudi za funkcionalno ovirane osebe. Parcele ležijo v območju CU, za katero velja III. stopnja varstva pred hrupom. Na območju je osnovni objekt dom starostnikov, za katerega velja I.

stopnja varstva pred elektromagnetnim sevanjem. Na območju ni predvidenega osvetljevanja objekta v smislu svetlobnega onesnaževanja okolja.

Glede dopustne dejavnosti po namenski rabi in podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev za gradnjo na območju CU - namenjenemu dejavnostim izobraževanja, vzgoje in športa s 114., 115., 118. členom OPN in 16. in 19. členom SD OPN - podrobna namenska raba zemljišča je RA 35 CU - osrednja območja centralnih dejavnostim, ki so namenjena oskrbnim, storitvenim in družbenim dejavnostim in bivanju. Na območju je že dom starostnikov s kvalifikacijo SI CC 11302 stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, kar je na območju CU dopustna dejavnost. S predvideno gradnjo objekta s klasifikacijo se podrobna namenska raba doma starostnikov ne spreminja. Krajinsko arhitekturna ureditev s klasifikacijo CC SI 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas - park ob domu, je del istega območja, skladno z PPIP za CU pa so odprti prostori pred stavbami javni prostori, ki ne bodo omejeni z ograjo. Glavni objekt in njegova namembnost sta skladna s podrobno namensko rabo. Gradnja ni stavba, je gradbeno inženirski objekt - park. Faktor zelenih površin (FZP) je presežen (min =0,20); faktor zazidanosti (FZ) in faktor izrabe prostora (FI) ni predpisan. Območje urejanja ne bo ograjeno, bo javno prostor. Izvedba mora biti skladna s pogoji ZVKDS.

Pridobljeno je mnenje Občine Ravne na Koroškem, Gačnikova pot 5, Ravne na Koroškem št. 351-0067/2025-2 z dne 13. 10. 2025, izdano na podlagi 282. člena ZUreP, da je predložena dokumentacija (DGD), št. 2020/03 z datumom september 2025, ki jo je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana, vodja projektiranja Maruša Zorec, skladna z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ravne na Koroškem - RA 35 CU - osrednja območja centralnih dejavnosti (Uradno glasilo slovenskih občin št. 7/2013, 20/2019, 9/2023).

Iz navedenega izhaja, da je predvidena gradnja usklajena z določili veljavnega prostorskega akta in da s tega vidika ni zadržkov za izdajo gradbenega dovoljenja.

V 48. členu GZ -1 je v zvezi s strankami v postopku izdaje gradbenega dovoljenja določeno:

(1) Stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja je investitor.
(2) Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so lahko:
   - lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
   - lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
   - druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.
(3) Upravni organ lahko za preverjanje podatkov o osebnem imenu, datumu rojstva, datumu smrti in o naslovu stalnega ali začasnega prebivališča stranskega udeleženca pridobi ta podatek iz centralnega registra prebivalstva z neposrednim vpogledom v ta register.

V 51. členu GZ 1 je v zvezi z izjavami stranskih udeležencev določeno:

(1) Investitor lahko predloži pisno izjavo stranskega udeleženca, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave.
(2) Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje.
(3) Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja.
(4) V primeru iz prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči.

(5) Stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, iz katere izhaja, da nameravani gradnji ugovarja, mora za svoje trditve v izjavi predložiti dokaze.

Upravni organ ugotavlja, da sama celovita krajinska arhitekturna ureditev območja kulturnega spomenika dvorca Javornik in rekonstrukcija opornih zidov, glede na lokacijo in odmike posega od nepremičnin, ki niso v lasti investitorja (parc. št. 100/29 k.o. 882 Ravne - odmik bo 3,9 m) - lastnik Občina Ravne na Koroškem, ki je podala pozitivno mnenje k obravnavani gradnji, ne bo imela vpliva na sosednja zemljišča, služnostni upravičenci - Elektro Celje d.d. in Občina Ravne na Koroškem, so podali pozitivna mnenja k obravnavanemu posegu, zato upravni organ meni, da v postopek ni potrebno vključevati stranskih udeležencev (51. člen GZ-1).

V 54. členu GZ-1 so določeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja:

(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, iz katerih izhaja, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti, če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ali se šteje, da je mnenje dano v skladu s četrtim odstavkom 47. člena tega zakona,
3. bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti v skladu s predpisi, 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 drugega, tretjega in četrtega odstavka 46. člena tega zakona,
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
7. so nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

(5) Minimalna komunalna oskrba iz 3. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z mnenjem upravljavca gospodarske javne infrastrukture, pogodbo o priključitvi ali pogodbo o opremljanju v skladu s predpisi ali kot samooskrba, če je ta dopustna v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

(6) Ne glede na 5. točko prvega odstavka tega člena investitorju za gradnjo na obstoječem objektu ni treba izkazati lastninske ali druge stvarne pravice za zemljišča, na katera segajo posamezni nadzemni deli stavbe, če se z nameravano gradnjo ne posega v te dele stavbe.

Ugotovitve dokaznega postopka
Prvi odstavek 54. člena GZ-1:

1. točka: Podatki o projektni dokumentaciji

Predložena je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 2020/03, z datumom izdelave september 2025, ki jo je izdelala družba ARREA, d.o.o., Kolarjeva ulica 58, Ljubljana in podpisala vodja projektiranja Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh, ZAPS PA1018.
Projektantka je v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik ZAPS. Sestavni del projektne dokumentacije je tudi podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 25. člena GZ-1.
Upravni organ ugotavlja, da je k vlogi predložena ustrezna dokumentacija DGD.

2. točka: Skladnost s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj

V 43. členu GZ-1 je določeno, da investitor pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobi mnenja pristojnih mnenjedajalcev.

Upravni organ ugotavlja, da je investitor pridobil k dokumentaciji DGD vsa predpisana mnenja pristojnih mnenjedajalcev, podana v skladu s četrtim odstavkom 43. člena GZ-1. Pridobljena mnenja s pogoji so navedena v izreku odločbe.

3. točka: Minimalna komunalna oskrba objekta

V 15. točki prvega odstavka 3. člena GZ-1 je določeno, da je minimalna komunalna oskrba objekta oskrba, ki pri novozgrajenih 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.
V 3. točki prvega odstavka 54. člena GZ-1 pa je določeno, da mora iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhajati, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor.
Upravni organ ugotavlja, da predvideni poseg predstavlja gradbeno inženirski objekt, za katerega ni potrebno zagotavljati minimalno komunalno oskrbo objekta.

4. točka: Presoja sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave

Za predvideni objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

5. točka: Pravica graditi

V skladu s 5. točko 1. odst. 54. člena GZ-1 je pravica graditi izkazana, če 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.

Upravni organ je v dokaznem postopku preveril lastništvo nepremičnin in je v skladu s 66. in 173. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07-ZUP-E, 65/08-ZUP-F, 47/09 Odl.US:U-I-54/06-32 (48/09popr.), 8/10-ZUP-G, 82/13-ZUP-H, 175/20-ZIUOPDVE, 3/22-ZDeb, v nadaljevanju ZUP) pridobil dne 13. 10. 2025, podatke o lastništvu iz Informacijskega sistema eZK Vrhovnega sodišča. Na podlagi vpogleda v eZK, je bilo ugotovljeno, da je investitor lastnik zemljišč parc. št. parc. št. 110/7, 114/3, 114/4, 113/1, 113/2, 115/4, 110/4 vse k.o. 882 Ravne, do celote (1/1).
Upravni organ ugotavlja, da je s tem pravica gradnje izkazana.

6. in 7. točka: Plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in komunalni prispevek

Prvi odstavek 106. člena GZ-1 določa, da mora investitor oz. lastnik nelegalnega ali neskladnega objekta, dela objekta ali nelegalne rekonstrukcije plačati nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora.

Ugotovljeno je, da v obravnavanem postopku investitor ni zavezanec plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, saj je predmet gradbenega dovoljenja novogradnja objekta in ne legalizacija objekta.

V 3.g členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS, št. 71/11-UPB2, 58/12-ZKZ-D, 27/16-ZKZ-E, 79/17-ZKZ-F, 44/22-ZKZ-G) je določeno, da mora investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 35, plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Za kmetijsko zemljišče se po tem zakonu šteje zemljišče, ki je po dejanski rabi njiva in vrt, travniška površina, trajni nasad in druga kmetijska površina. Po 3.h členu istega zakona odškodnino zaradi spremembe namembnosti odmeri v upravnem postopku organ, pristojen za izdajo dovoljenj za gradnjo.
Plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča je eden od pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja graditev objektov.

Iz vpogleda v izpis podatkov o parcelah - e - Prostor, z dne 3. 12. 2025, je razvidno, so zemljišča parc. št. 110/7, 114/3, 114/4, 113/1, 113/2, 115/4, 110/4 vse k.o. 882 Ravne, vse območja centralnih dejavnosti z nedoločno rabo oz. poseljena zemljišča, za katera investitor ni zavezanec plačila odškodnine spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč.

138. člen GZ-1: komunalni prispevek do vzpostavitve sistema eGraditev

V 138. členu GZ-1 je glede komunalnega prispevka določeno, da se do vzpostavitve sistema eGraditev, ne glede na prvi odstavek 54. člena tega zakona, gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.
V postopek je bila predložena odločba Občine Medobčinske uprave občin Mežiške doline in Občine Dravograd št. 354-0144/2025-2 z dne 17. 11. 2025, iz katere je razvidno, da investitor ni zavezanec plačila komunalnega prispevka za obravnavano gradnjo.

Predložen je sklep Vlade RS št. 022-03/93-9/44-8 z dne 6. 5. 1993 in št. 571-18/2002-1 z dne 26. 6. 2002, ter izpis iz poslovnega registra AJPES z dne 27. 7. 2020 in z dne 13. 8. 2025, iz katerih je razvidno, da je Koroški dom starostnikov, Črneče 146, Dravograd, pooblaščen za zastopanje ter upravljanje premoženja v lasti Ministrstva za solidarno prihodnost, ki na podlagi predložene Pogodbe financiranju celovite krajinske arhitekturne ureditve območja kulturnega spomenika dvorca Javornik z dne 27. 8. 2025, nastopa tudi kot investitor projekta.
Predloženo je tudi pooblastilo za zastopanje v upravnem postopku za družbo ARREA d.o.o. Kolarjeva ulica 58, Ljubljana z dne 8. 8. 2025 in za Mašo Živec z dne 12. 12. 2025; iz vpogleda v poslovni register AJPES, je razvidno, da je Maruša Zorec, direktorica navedene družbe.

Na podlagi izvedenega postopka, predložene dokumentacije in mnenj je upravni organ ugotovil, da ni zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, zato je odločil, da zahtevku ugodi pod pogoji, ki so navedeni v izreku tega dovoljenja.

VI. točka izreka te odločbe je utemeljena v 59. členu GZ-1.

VII. točka izreka je utemeljena v drugem odstavku 56. člena GZ-1, ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

V skladu z določbami petega odstavka 213. člena v povezavi s 118. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, je bilo treba odločiti o stroških tega upravnega postopka. Glede na to, da v tem postopku posebni stroški niso nastali, je bilo o njih odločeno, kot je navedeno v VIII. točki izreka te odločbe.

Ta odločba je takse prosta na podlagi 1. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS, št. 106/10 -UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP, 32/16, 30/18 - ZKZaš, 189/20-ZFRO in 44/25 - ZDOsk-1B).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana, v roku 8 dni od vročitve te odločbe. V tem roku se stranka pritožbi lahko odpove. Pritožba se vloži pisno neposredno pri organu, pošlje po pošti ali po elektronski poti oz. se poda ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo. Če se pritožba pošlje priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana priporočeno zadnji dan roka. Za pritožbo se plača upravna taksa po sedmem odstavku 141. člena GZ-1, v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, ki znaša 400.000,00 EUR, vendar največ 1.000,00 EUR.

Prejeli ste kopijo dokumenta. 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.

Simona Breznik
višja svetovalka

Vročiti:

- ARREA d.o.o., masazivec@gmail.com - ZUP-navadni e-predal (SMS)

Po e - pošti:

- Občina Ravne na Koroškem, obcian@ravne.si
- Elektro Celje, info@elektro-celje.si
- Javno komunalno podjetje Ravne na Koroškem, d.o.o., info@jkpravne.si
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, tajnistvo.oemaribor@zvkds.si
- Direkcija RS za vode, gp.drsv-mb@gov.si
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, oe-mb.irsnvp@gov.si
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, milenka.spenger-benko@gov.si