



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA CELJE

Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje



REPUBLIKA SLOVENIJA, UPRAVNA ENOTA CELJE

Potrjuje:

da je odločba, sklep - številka: 351-948/2025-6203-24
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne: 20.1.2026 postal/a

Dokončen/na dne: 3.2.2026 03:42:53

Pravomočen/na dne: 3.2.2026
(ustrezno obkroži) E: ue.celje@gov.si
www.gov.si/drzavni-organi/upravne-enote/celje/

Številka: /



podpis v adne osebe

Številka: 351-948/2025-6203-24

Datum: 20. 01. 2026

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Boštjan Rezar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 3F6E1BC1000000005757
Potek veljavnosti: 30. 09. 2030
Čas podpisa: 21. 01. 2026 14:10
Št. dokumenta: 351-948/2025-6203-24

Upravna enota Celje, izdaja na podlagi 9. člena Gradbenega zakona GZ-1 ((Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US, 75/25 - v nadaljevanju GZ-1B), stranki Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga v postopku zastopa pooblaščenec Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7a, 1000 Ljubljana, v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za izgradnjo »stanovanjske soseske Novi trg, Celje, ki je sestavljena iz šestih večstanovanjskih objektov z zunanjo in komunalno ureditvijo, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga v postopku zastopa pooblaščenec Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7a, 1000 Ljubljana, se daje gradbeno dovoljenje izgradnjo »stanovanjske soseske Novi trg, Celje« ki je sestavljena iz šestih večstanovanjskih objektov z zunanjo in komunalno ureditvijo. Gradnja se bo izvajala v dveh fazah in sicer v fazi 1 komunalna infrastruktura in v fazi 2 objekti z zunanjo ureditvijo. Gradbeno dovoljenje obsega:
 1. projektno dokumentacijo, št. DN10-2024, oktober 2025, čistopis januar 2026, ki je sestavni del tega gradbenega dovoljenja;
 2. izjava projektanta Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Ljubljana in vodje projektiranja Jeftič Miloša, 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:
 - opis gradnje in njenih značilnosti
 - opis skladnosti gradnje s prostorskimi akti
 - opis pričakovanih vplivov gradnje
 - opis skladnosti gradnje s pridobljenimi projektnimi in drugimi pogoji ter predpisi
 - seznam načrtov s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta;
 4. grafični/lokacijski prikazi:
 - situacija obstoječega stanja
 - ureditvena situacija
 - minimalna komunalna oskrba
 - minimalna komunalna oskrba – širše
 - minimalna komunalna oskrba – meteorna kanalizacija
 - minimalna komunalna oskrba – vodovod
 - intervencijske površine
 - krajinska ureditev;
 5. tehnični prikazi:
 - tlorisi objekt TIP 1 risba C.1
 - tlorisi objekt TIP 2 risba C.2
 - prerezi risba C.3
 - fasade risba C.4

- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – stavba z 10 stanovanji in več;
- velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 23,0 x 14,5 m m
 najvišja višinska kota n.v.: 253,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 13,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 361,1 m²
- število stanovanjskih enot: 15
- etažnost: P + 3
- fasada: ometana v beli barvi in barvnimi poudarki
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 92,5 m
 parc.št. 592/73: 92,4 m
 parc.št. 592/160: 8,2 m
 parc.št. 587/28: 19,8 m;

STAVBA 4:

- imenovanje objekta: VEČSTANOVANJSKI OBJEKT A4 v sklopu 2. faze gradnje;
- klasifikacija po CC-SI: 11220 tri in večstanovanjska stavba 100%;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – stavba z 10 stanovanji in več;
- velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 23,0 x 14,5 m m
 najvišja višinska kota n.v.: 253,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 13,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 361,1 m²
- število stanovanjskih enot: 15
- etažnost: P + 3
- fasada: ometana v beli barvi in barvnimi poudarki
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 92,5 m
 parc.št. 592/73: 64,9 m
 parc.št. 592/160: 8,2 m
 parc.št. 587/28: 49,2 m;

STAVBA 5:

- imenovanje objekta: VEČSTANOVANJSKI OBJEKT A5 v sklopu 2. faze gradnje;
- klasifikacija po CC-SI: 11220 tri in večstanovanjska stavba 100%;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – stavba z 10 stanovanji in več;
- velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 23,0 x 14,5 m m
 najvišja višinska kota n.v.: 253,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m

višina: 13,0 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 361,1 m²
- število stanovanjskih enot: 15
- etažnost: P + 3
- fasada: ometana v beli barvi in barvnimi poudarki
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 92,5 m
 parc.št. 592/73: 63,4 m
 parc.št. 592/160: 8,2 m
 parc.št. 587/28: 77,9 m;

STAVBA 6:

- imenovanje objekta: VEČSTANOVANJSKI OBJEKT A6 v sklopu 2. faze gradnje;
- klasifikacija po CC-SI: 11220 tri in večstanovanjska stavba 100%;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – stavba z 10 stanovanji in več;
- velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 23,0 x 14,5 m m
 najvišja višinska kota n.v.: 253,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 13,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 361,1 m²
- število stanovanjskih enot: 15
- etažnost: P + 3
- fasada: ometana v beli barvi in barvnimi poudarki
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 92,5 m
 parc.št. 592/73: 8,9 m
 parc.št. 592/160: 8,2 m
 parc.št. 587/28: 104,8 m;

STAVBA 7:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A1 v sklopu 2. faze gradnje;
- kratek opis: kolesarnica za 88 koles;
- klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
- pripadajoči objekt k stavbi A1 v sklopu 2. faze gradnje;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,0 x 12,5 m
 najvišja višinska kota n.v.: 243,5 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,5 m
 najnižja višinska kota: 240,5 m
 višina: 3,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 50,0 m²
- etažnost: P
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 41,3 m
 parc.št. 592/73: 60,4 m
 parc.št. 592/160: 70,1 m
 parc.št. 592/143: 50,6 m;

STAVBA 8:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A2 v sklopu 2. faze gradnje;
- kratek opis: kolesarnica za 88 koles;
- klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
- pripadajoči objekt k stavbi A2 v sklopu 2. faze gradnje;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost stavbe:
 - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,0 x 12,5 m
 - najvišja višinska kota n.v.: 243,5 m
 - višinska kota pritličja n.v.: 240,5 m
 - najnižja višinska kota: 240,5 m
 - višina: 3,0 m
 - površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 50,0 m²
- etažnost: P
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 - parc.št. 570/24: 41,3 m
 - parc.št. 592/73: 50,5 m
 - parc.št. 592/160: 70,1 m
 - parc.št. 592/143: 59,7 m;

STAVBA 9:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A3 v sklopu 2. faze gradnje;
- kratek opis: kolesarnica za 33 koles;
- klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
- pripadajoči objekt k stavbi A3 v sklopu 2. faze gradnje;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost stavbe:
 - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,8 x 9,0 m
 - najvišja višinska kota n.v.: 243,5 m
 - višinska kota pritličja n.v.: 240,5 m
 - najnižja višinska kota: 240,0 m
 - višina: 3,0 m
 - površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 43,0 m²
- etažnost: P
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 - parc.št. 570/24: 82,5m
 - parc.št. 592/73: 95,7 m
 - parc.št. 592/160: 36,6 m
 - parc.št.587/17: 20,9 m;

STAVBA 10:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A4 v sklopu 2. faze gradnje;
- kratek opis: kolesarnica za 33 koles;
- klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
- pripadajoči objekt k stavbi A4 v sklopu 2. faze gradnje;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost stavbe:

zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,8 x 9,0 m
 najvišja višinska kota n.v.: 243,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 3,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 43,0 m²
 - etažnost: P
 - oblika strehe: ravna streha naklon 1°
 - odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 82,5 m
 parc.št. 592/73: 64,9 m
 parc.št. 592/160: 36,6 m
 parc.št. 587/17: 46,0 m;

STAVBA 11:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A5 v sklopu 2. faze gradnje;
 - kratek opis: kolesarnica za 33 koles;
 - klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
 - pripadajoči objekt k stavbi A5 v sklopu 2. faze gradnje;
 - vrsta gradnje: novogradnja;
 - zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
 - požarno manj zahteven objekt;
 - objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
 - velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,8 x 9,0 m
 najvišja višinska kota n.v.: 243,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 3,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 43,0 m²
 - etažnost: P
 - oblika strehe: ravna streha naklon 1°
 - odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 82,5 m
 parc.št. 592/73: 36,5 m
 parc.št. 592/160: 36,6 m
 parc.št. 587/17: 80,2 m;

STAVBA 12:

- imenovanje objekta: KOLESARNICA A6 v sklopu 2. faze gradnje;
 - kratek opis: kolesarnica za 33 koles;
 - klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
 - pripadajoči objekt k stavbi A6 v sklopu 2. faze gradnje;
 - vrsta gradnje: novogradnja;
 - zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
 - požarno manj zahteven objekt;
 - objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
 - velikost stavbe:
 zunanje mere na stiku z zemljiščem: 4,8 x 9,0 m
 najvišja višinska kota n.v.: 243,0 m
 višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 najnižja višinska kota: 240,0 m
 višina: 3,0 m
 površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 43,0 m²
 - etažnost: P
 - oblika strehe: ravna streha naklon 1°
 - odmiki od sosednjih zemljišč:
 parc.št. 570/24: 82,5 m
 parc.št. 592/73: 11,3 m
 parc.št. 592/160: 36,6 m

parc.št. 587/17: 105,5 m;

STAVBA 13:

- imenovanje objekta: NADSTREŠNICA ZA NAMESTITEV MFE;
- kratek opis: nadstrešnica nad parkirnimi mesti, na katero se bo namestila MFE;
- klasifikacija po CC-SI: 12420 garažne stavbe 100%;
- pripadajoči objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost stavbe:
 - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 90,0 m x 4,7 m
 - najvišja višinska kota n.v.: 243,0 m
 - višinska kota pritličja n.v.: 240,0 m
 - najnižja višinska kota: 240,0 m
 - višina: 3,0 m
- število parkirnih mest: 35;
- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 423,0 m²;
- etažnost: P
- oblika strehe: ravna streha naklon 1°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 - parc.št. 570/24: 3,7 m
 - parc.št. 350/7: 5,7 m
 - par.št. 592/160: 114,9 m
 - parc.št. 570/27: 6,6m;

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 1:

- imenovanje objekta: PARKIRIŠČE;
- kratek opis: zunanja asfaltirano parkirišče s 133 parkirnimi mesti v sklopu 2. faze gradnje;
- klasifikacija po CC-SI: 21122 parkirišče izven vozišča 100%;
- pripadajoči objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- požarno manj zahteven objekt;
- objekt dostopen vsem ljudem – objekt v javni rabi;
- velikost objekta:
 - zunanje mere: 40,7 x 100,0 m
 - višinska kota pritličja n.v.: 240,5 m
- površina na stiku z zemljiščem: 3027,5 m²;
- število parkirnih mest: 133;
- število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički: 12;
- odmiki od sosednjih zemljišč:
 - parc.št. 570/24: 3,7 m
 - parc.št. 570/7: 3,7 m
 - parc.št. 592/160: 85,7 m
 - parc.št. 570/22: 3,0 m;

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 2:

- imenovanje objekta: JAVNO VODOVODNO OMREŽJE v sklopu 1. faze gradnje javnega vodovodnega omrežja od parc.št. 592/143 do parc.št. 592/73 k.o. Ostrožno;
- klasifikacija po CC-SI: 22221 lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- značilnosti: širina: 0,2 m
 - dolžina 247,7 m
 - opis zmogljivosti: DN100 mm;

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 3:

- imenovanje objekta: JAVNA KANALIZACIJA v sklopu 1. faze gradnje;
- kratek opis: izgradnja nove javne fekalne kanalizacije od parc.št. 592/143 do parc.št. 570/30 k.o. Ostrožno;
- klasifikacija po CC-SI: 22231 cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija);
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- značilnosti: širina 0,3 m
dolžina 68,9 m
opis zmogljivosti: PP 250 mm;

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 4:

- imenovanje objekta: JAVNA RAZSVETLJAVA
- kratek opis: izgradnja javne razsvetljave v sklopu 1. faze gradnje;
- klasifikacija po CC-SI: 22241 – lokalni distribucijski elektroenergetski vodi;
- glavni objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: manj zahteven objekt;
- značilnosti: širina 0,3 m
dolžina 680,8 m
opis zmogljivosti: 1 kV;

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 5:

- imenovanje objekta: KOŠARKARSKO IGRIŠČE;
- kratek opis: izgradnja košarkarskega igrišča v sklopu zunanje ureditve nove stanovanjske soseske na parc.št. 592,154 k.o. Ostrožno;
- klasifikacija po CC-SI: 24110 športna igrišča;
- pripadajoči objekt;
- vrsta gradnje: novogradnja;
- zahtevnost objekta: nezahteven objekt;
- značilnosti: širina 15 m
dolžina 25 m
bruto tlorisna površina: 375 m²;

ZUNANJA UREDITEV STAVB:

Predvideno je 3.027,5 m² veliko parkirišče z dovozom na zahodni strani. Dovoz je predviden iz novo zgrajene ceste na Lokrovec, parc.št. 592/143 k.o. Ostrožno. Na parkirišču je predvidenih 131 parkirnih mest. Južno od parkirišča se nahajajo pokrite kolesarnice in otoki za ločeno zbiranje odpadkov.

V sklopu zunanje ureditve so predvidene tlakovane površine in tlakovane poti. Med potmi so predvidene večje zelene površine na raščenem terenu, kjer bi bila umeščena otroška igrišča in posajena zelena vegetacija. V sklopu zunanje ureditve je predvideno tudi zunanje košarkarsko igrišče.

Med stanovanjskimi objekti so predvidene večje zelene površine, kjer bodo posajena drevesa in druga nizka vegetacija. Na JZ delu območja je predviden zbiralnik površinskih voda, ki bo urejen kot zeleni mokriščni habitat.

Predvidena je lesena in betonska urbana oprema, ob vseh poteh je predvidena javna razsvetljava.

Igrišča bodo prilagojena različnim starostnim skupinam.

PODATKI O ZEMLJIŠČIH:

Velikost gradbene parcele je 15007 m² in zajema naslednja zemljišča:

parc.št.: 553/42, 589/47, 592/146, 592/147, 592/148, 592/149, 570/42, 570/43, 570/29, 570/30, 589/49, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159, 592/165, 589/67 vse v k.o. 1075 Ostrožno.

POTEKI PRIKLJUČKOV NA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO:

- vodovod: parc.št. 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159, 592/143 k.o. Ostrožno;
- elektrika: 570/42, 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159, 592/160, 592/73, 566/6, 563/25 vse k.o. Ostrožno;
- toplovod: parc.št. 570/42, 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159 vse k.o. Ostrožno;
- odvajanje fekalnih voda: parc.št. 570/42, 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/157, 592/158, 592/159, 592/143, 592/148, 589/49, 589/47, 589/67 vse k.o. Ostrožno;
- odvajanje meteornih voda: parc.št. 570/42, 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159, 592/143, 592/148, 589/49, 589/47, 589/67 vse k.o. Ostrožno;
- komunikacijski vodi: parc.št. 570/42, 570/43, 592/165, 570/29, 570/30, 592/154, 592/155, 592/156, 592/157, 592/158, 592/159, 570/7, 570/8 vse k.o. Ostrožno;
- dostop do javne poti ali ceste je obstoječ po parc.št. 592/165, 592/143 k.o. Ostrožno;
- zbiranje komunalnih odpadkov: parc.št. 592/154, 592/155 k.o. Ostrožno.

III . Pogoji in zahteve iz soglasij – mnenj:

1. Elektro Celje, d.d., Vrnčeva 2/a, 3000 Celje, mnenje k projektu, št. 1526364 z dne 18.7.2025;
2. JP Vodovod - kanalizacija, d.o.o., Lava 2/a, 3000 Celje, mnenje k projektnim rešitvam št. SPR-261/25/AS z dne 20.11.2025;
3. Simbio d.o.o., Teharska c. 49, 3000 Celje, mnenje št. PP-303-2025/SR z dne 27.11.2025;
4. Direkcija RS za vode, Sektor območja Savinje, mnenje št. 35508-5409/2025-7 z dne 21.10.2025;
5. Energetika Celje d.o.o., mnenje k projektnim rešitvam, št. TE-171/EC/JF z dne 22.7.2025;
6. Mestna občina Celje, mnenje k projektnim rešitvam prometne ureditve, št. 3515-87/2025 z dne 15.4.2025;
7. Mestna občina Celje, mnenje o skladnosti gradnje s prostorskim aktom, št. 3514-51/2025-5 z dne 25.11.2025;
8. Telekom Slovenije, TKO vzhodna Slovenija, mnenje št. 146925-CE/11164-PM z dne 23.7.2025;
9. United fiber d.o.o., mnenje št. 568/1-2025 z dne 16.7.2025;
10. Zavod RS za varstvo narave, OE Celje, strokovno mnenje št. 3562-6228/2024-2 z dne 23.12.2024;

IV. Investitorjeve obveznosti:

- določiti vodilnega pogodbenika (13. čl. GZ-1);
- določiti izvajalca, ki prevzame naloge vodenja gradbišča (13. čl. GZ-1);
- zagotoviti, da se gradbišče ogradi, zavaruje in označi (13. čl. GZ-1);
- lahko imenuje vodjo investicije (13. čl. GZ-1);
- v času gradnje zagotoviti reden dostop in spremljanje gradnje ter sodelovanje projektanta, ki je izdelal projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje, in projektanta, ki izdelava projektno dokumentacijo izvedenih del (13. čl. GZ-1);
- po zaključeni gradnji poskrbi za evidentiranje objekta (13. čl. GZ-1);
- izdelati projektno dokumentacijo za izvedbo gradnje (73 čl. GZ-1);
- imenovati nadzornika (74 čl. GZ-1);
- pred prijavo začetka gradnje zagotoviti zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave (75. čl. GZ-1);
- po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja prijaviti začetek gradnje (76. čl. GZ-1);
- po dokončanju gradnje pridobiti uporabno dovoljenje (80 čl. GZ-1);
- dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta ter mnenje in potrdilo pooblaščenega strokovnjaka iz prvega odstavka 7. čl. GZ-1 hraniti, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za posamezne vrste objektov določeno, da se morajo hraniti trajno; dokumentacija se lahko hrani na papirju, mikrofilmu ali elektronskem mediju (87. čl. GZ-1);

V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in 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 (59. člen GZ-1).

VI. V postopku niso nastali posebni stroški.

OBRAZLOŽITEV

Stranka Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga v postopku zastopa pooblaščenec Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7a, 1000 Ljubljana, je dne 2.10.2025 in z dopolnitvami z dne 23.10., 29.10., 3.11., 6.11., 21.11., 2.12., 3.12. in 31.12.2025, je vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo »stanovanjske soseske Novi trg, celje (v dokumentaciji in listinah se pojavlja tudi drugo ime za to sosesko in sicer Dečkovno naselje DN10), ki je sestavljena iz šestih večstanovanjskih objektov z zunanjo in komunalno ureditvijo, po predloženi projektni dokumentaciji št. DN10-2024, oktober 2025, čistopis januar 2026, ki jo je izdelal projektant Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Ljubljana, vodja projektiranja Jeftič Miloš, u.d.i.a.

Vlogi je stranka, poleg že v izreku navedene dokumentacije, predložila tudi:

- pooblastilo za zastopanje;
- potrdilo št. 3542-183/2025-10 z dne 31.12.2025 o tem, da je stranka plačala komunalni prispevek;
- dokazila o pravici graditi: pogodbe o ustanovitvi služnostnih pravic;
- pogodbo o opremljanju stavbnih zemljišč v stanovanjski soseski Novi trg Celje, ki je sklenjena med Stanovanjskim skladom RS, javni sklad in Mestno občino Celje.

Pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja v skladu z 54. členom GZ-1:

(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 četrtem odstavkom 43. člena GZ-1 ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena GZ-1 ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ku 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 pravega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena GZ-1 in
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu GZ_1 ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo ugotovil, da je stranka lastnik skoraj vseh zemljišč namenjenih obravnavani gradnji, za gradnjo na zemljiščih, ki so v lasti Mestne občine Celje pa je stranka sklenila ustrezne služnostne pogodbe. S tem je stranka izkazala pravico graditi na obravnavanih nepremičninah.

Ugotovljeno je, da je predložena projektna dokumentacija izdelana v skladu s predpisom iz 10. odstavka 39. člena GZ-1 in da sta jo podpisala projektant Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Ljubljana in vodja projektiranja Miloš Jeftič, u.d.i.a., ki je v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice pod identifikacijsko številko PA* ZAPS 1237.

Ugotovljeno je tudi, da poseg zapade plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, po določbah Zakona o spremembah in dopolnitvah o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS št. 44/2022), zato je bila stranki izdana posebna odločba po uradni dolžnosti, v skladu s katero je stranka odmerjeno odškodnino tudi plačala.

V postopku je ugotovljeno, da je lokacija obravnavane gradnje v območju, za katerega velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Dečkovo naselje – območje DN 10 (Ur.l. RS št. 66/16, 38/17). Gre za stavbna zemljišča v prostorski enoti z oznako A.

7. člen odloka – utemeljitev skladnosti:

Objekti A1 – A6 so tri in večstanovanjske stavbe. Pomožni objekti so garažne stavbe – kolesarnice, objekti za namen zbiranja smeti so dovoljeni. Torej novi objekti v tem območju so namenjeni bivanju in garažiranju.

8. člen odloka: Na območju so dopustni naslednji posegi: gradnja novih stavb, A1 in A2 sta večstanovanjski stavbi, A3-A6 večstanovanjske stavbe tip vila blok, gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture, prometne ureditve (gradnja parkirišč, dovoznih cest), urejanje utrjenih zunanjih in zelenih parkovnih površin, gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, na celotnem območju je dovoljena urbana oprema.

8. člen odloka – utemeljitev skladnosti: Objekta A1 –A2 sta večstanovanjski stavbi, objekti A3-A6 so objekti tipa vila blok. Na severnem delu območja je predvidena gradnja parkirišča z nadstrešnico, na kateri bo nameščena MFE in gradnja dovozne ceste. Med večstanovanjskimi objekti so predvidene urejene zelene površine in pomožni nezahtevni objekti – kolesarnice. Predvidena je tudi zunanja oprema oziroma enostavni objekti – prostori za zabojnike za smeti. Med večstanovanjskimi objekti so predvidene urejene zelene površine z urbano opremo in otroška igrišča. Na zahodnem delu osrednjega prostora med obema vrstama blokov je predvideno tudi zunanje košarkarsko igrišče kot nezahtevni objekt.

11. člen odloka – tlorisni in višinski gabariti objektov – utemeljitev skladnosti:

- TIP 1 (stavbe A1 in A2) – objekta sta velikosti 42,0 m x 13,75 m. Osnovni gabarit na jugu, vzhodu in zahodu presegajo 1,5 m globoki balkoni. Na severni strani osnovni gabarit presega 0,75 m globok vhodni nadstrešek. Oba stanovanjska objekta tipa 1 se nahajata na severni strani območja, ter sta etažnosti P + 4, v vsakem objektu je 33 stanovanj.

- TIP 2 (stave A3, A4, A5, A6) – objekti so velikosti 23 m x 14,5 m. Osnovni gabarit na vse štiri strani presegajo 1,5 m globoki balkoni in vhodni nadstrešek. Vsi stanovanjski objekti tipa 2 se nahajajo na južni strani območja ter so etažnosti P + 3, v vsakem objektu je 15 stanovanj.

- Garažna hiša ni predvidena, saj je ugotovljeno, da je možno parkiranje zagotoviti tudi na območju severno od večstanovanjskih objektov kar je tako iz vidika zagotavljanja zelenih površin kot ekonomike gradnje primernejša rešitev.

Kota tal pritličja je 10 cm nad koto dovozne ceste.

12. člen odloka – arhitekturno oblikovanje objektov – utemeljitev skladnosti:

Na stanovanjskih objektih je predvidena kontaktna fasada umirjenih barv, v kombinaciji z barvnimi poudarki in kovinsko perforirano oblogo na balkonih. Strehe objektov so ravne, z minimalnim naklonom skladno s tehnologijo proizvajalca. Zunanje ureditve so izvedene enotno, sestavljene so iz raščenege terena in vmesnih tlakovanih poti z urbano opremo. Predvidena je zasaditev dreves.

13. člen odloka – ureditev zunanjih površin – utemeljitev skladnosti:

Cestno omrežje je urejeno skladno z določili odloka. Promet je omejen na severni del območja, med stanovanjskimi bloki so predvidene pešpoti. Parkiranje je urejeno ob dovoznih cestah na severnem delu območja. Omrežje pešpoti je povezano z obstoječim sistemom in omogoča dostop do objektov. Upoštevanje so intervencijske površine in intervencijske poti. Zelene površine so urejene skladno z določili z ekstenzivnejšo zasaditvijo, drevoredi in možnostjo odprtih vodnih površin. Na jugozahodnem robu območja je predviden večji zadrževalnik padavinskih voda, ki bo urejen kot vodni ekosistem – bajer. Parkovni elementi in igrala so vključeni v zasnovo. Predvidena so otroška igrišča za različne starostne skupine in zunanje košarkarsko igrišče. Ob parkiriščih so predvideni drevoredi. Garažna hiša ni predvidena. Ekološki otoki so predvideni ob osrednji poti, ki poteka od juga proti severu skozi območje.

16. člen odloka – parkirne površine - utemeljitev skladnosti:

Predvideno je večje zunanje parkirišče s 133 parkirnimi mesti od tega 12 za invalide. V novem naselju je torej predvidenih 126 stanovanj in 133 parkirnih mest, zato je normativ upoštevan. Širine vseh dovoznih cest so 6 m.

17. člen odloka – komunalna ureditev :

Pogoji odloka glede komunalne infrastrukture so upoštevani, skladnost so presodili pristojni mnenjedajalci v svojih pogojih in mnenjih.

26. člen odloka – varstvo zraka, 27. člen varstvo voda, 128. člen varstvo tal, 29. člen varstvo pred hrupom, 30. člen varstvo pred svetlobnim onesnaženjem, 31. člen ravnanje z odpadki, 32. člen ohranjanje narave – utemeljitev skladnosti: pogoji odloka so upoštevani.

33. člen varstvo pred poplavo, 34. člen varstvo pred potresom, 35. člen zaklanjanje, 36. člen varstvo pred požarom, 37. člen erozivna in plazovita ogroženost, 38. člen razlitje nevarnih in snovi – utemeljitev skladnosti: pogoji odloka so upoštevani.

39. člen odloka – etapnost izgradnje:

(1) Načrtovane prostorske ureditve se lahko izvajajo etapno po posameznih objektih. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti pripadajočo prometno, komunalno in energetske infrastrukturo ter zunanjo ureditev, pri čemer je potrebno upoštevati tudi potrebne odstranitve in prestavitve. Posamezna etapa ne sme onemogočati ali spremenjati skupne končne zasnove prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanjih ureditev.

(2) Na območju A, kjer se gradijo podzemne parkirne površine, morajo le ti biti izvedene pred gradnjo predvidenih objektov.

(3) Pred izgradnjo objektov A3, C5, C6 in C7, je potrebna odstranitev tangiranih obstoječih objektov, opredeljenih v 9. členu odloka.

(4) Začasna dovozna cesta »b1« (obstoječi dovoz do vrtca) se po izgradnji nove Ceste v Lokrovec preuredi (ukine se priključek na Cesto v Lokrovec in se zaključi pri parkirnih površinah), izgradi pa se nova dovozna cesta »b«.

Na območju A ni predvidene etapne gradnje, saj niso načrtovane podzemne parkirne etaže. Vsi objekti na tem območju bodo zgrajeni v eni fazi, pri čemer bo zagotovljena celovita izvedba pripadajoče prometne, komunalne in energetske infrastrukture ter zunanje ureditve v skladu z določili OPPN. Pred izgradnjo objekta A3 bo odstranjen obstoječi objekt na parc.št. 589/67 k.o. Ostrožno.

42. člen odloka – dopustna odstopanja – utemeljitev skladnosti:

Dovoljena so odstopanja osnovnega gabarita do +2,0 m, ob upoštevanju potrebnih odmikov od komunalne infrastrukture. Osnovni gabarit lahko presegajo tudi balkoni in nadstreški in sicer za 2,5 m od osnovnega volumna v smeri sever – jug. Vsi gabariti objektov so v okviru dovoljenih odstopanj. Zaradi povečanja gabaritov se je ustrezno zamaknila tudi mreža poti. Gradnja garaže ni predvidena, saj je ugotovljeno, da je možno vse potrebe za parkiranje zagotoviti na območju severno od večstanovanjskih objektov, kar je tako iz vidika zagotavljanja zelenih površin kot ekonomike gradnje primernejša rešitev. Predvideno je večje zunanje parkirišče s 133 parkirnimi mesti od tega 12 za invalide. Takšna varianta je možna z upoštevanjem dopustnih odstopanj, ki so navedena v osmi alineji prvega odstavka in drugem odstavku 42. člena OPPN. Odstopanje je mogoče pri ureditvi prometnega in komunikacijskega omrežja na območju OPPN, saj je takšna rešitev primernejša iz ekonomskega in prostorskega vidika. Omenjena rešitev ne spreminja vsebinskega koncepta OPPN, ampak ga nadgrajuje in omogoča oblikovanje večjega kvalitetnega zelenega prostora, ki bo koriščen s strani prebivalcev soseske.

Zasnova soseske z zunanjo, prometno in krajinsko ureditvijo, je usklajena s pogoji OPPN in njegovimi dopustnimi odstopanji.

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 in vpogleda v uradne podatke po uradni dolžnosti.

Glede na zgoraj navedeno je upravni organ ugotovil, da je investitor izpolnil pogoje, ki jih za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ-1, zato je odločeno, kot glasi izrek te odločbe.

V postopku niso nastali posebni stroški, ki bi bremenili organ ali stranko, zato je upravni organ v skladu s prvim odstavkom 118. člena ZUP odločil, kot izhaja iz točke izreka te odločbe.

Stranka je oproščena plačila upravne takse v skladu s 23. členom 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, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo lahko stranka vloži pritožbo na Ministrstvo za naravne vire 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. Do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Ur.l. RS št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 EUR in ne manj kot 100,00 EUR, za nezahtevne objekte pa v višini 100,00 EUR.

Stranke imajo v skladu z 229.a členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – Zdeb) možnost odpovedi pravici do pritožbe.

Prejeli ste fizično kopijo dokumenta. Na podlagi drugega odstavka 65.b člena Uredbe o upravnem poslovanju (Ur.l. RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22 in 77/23) lahko od upravne enote 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.

Postopek vodil/a:
Romana Zupanc
Višja svetovalka I

Boštjan Rezar
Vodja oddelka za okolje, prostor in
kmetijstvo

Vročiti:

- Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7a, 1000 Ljubljana - osebno ✓
- Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje - osebno ✓

V vednost:

- info@vo-ka-celje.si, info@vo-ka-celje.si - ePošta
- info@elektro-celje.si, info@elektro-celje.si - ePošta
- info@simbio.si, info@simbio.si - ePošta
- info@energetika-ce.si, info@energetika-ce.si - ePošta
- sprejemna.pisarna@telekom.si, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- gp.drsv-ce@gov.si, gp.drsv-ce@gov.si - ePošta
- mestna.obcina@celje.si, mestna.obcina@celje.si - ePošta
- info@unitedfiber.si, info@unitedfiber.si - ePošta
- info.ce@zrsvn.si, info.ce@zrsvn.si - ePošta