



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA CELJE

Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje



REPUBLIKA SLOVENIJA, UPRAVNA ENOTA CELJE

Potrjuje:

T: 03 426 54 66 da je podlaga, sklep - številka: 351-252/2016-4/13105

F: 03 426 54 66 26-7-2016 postal/a

E: ue.celje@gov.si na dne: 17.8.2016

www.upravneenote.gov.si/celje/ pravno močen, na dne: 17.8.2016
(ustrezno označi)

Številka:



podpis uradne osebe

Številka: 351 - 252 / 2016 - 4 (13106)

Datum : 26.07.2016

Upravna enota Celje, izdaja na podlagi 2. točke 24. člena Zakona o graditvi objektov - ZGO-1 (Ur.l. RS, št. 110/2002, Ur.l. RS, št. 97/2003 Odl. US: U-I-152/00-23, S, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl. US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl. US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl. US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl. US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl. US: U-I-165/09-34, 57/2012), Ur.l. RS, št. 57/2013-1D, 110/2013-1E, 19/2015-1F), v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetske sanacije poslovno stanovanjskega objekta Nova Cerkev 22, Nova Cerkev, uvedenem na zahtevo stranke OBČINE VOJNIK, Keršova ul. 8, 3212 Vojnik, po pooblaščenki RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., Ulica talcev 35, 3212 Orehova vas, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. OBČINI VOJNIK, Keršova ul. 8, 3212 Vojnik, po pooblaščenki RAZVOJ VIZIJE, Renati Vežnaver s.p., Ulica talcev 35, 3212 Orehova vas, se daje gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetske sanacije poslovno stanovanjskega objekta (faza I. – rekonstrukcija mansarde, II. nadstropje, del I. nadstropja in klet in faza II. – rekonstrukcija pritličja in preostanek I. nadstropja) Nova Cerkev 22, Nova Cerkev, na parc.št. 899, 886, 874/3 in 656/25, k.o. Strmec pri Vojniku, po projektu št.2016-07, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, v aprilu 2016, odgovorni vodja projekta Renata Vežnaver, univ.dipl.inž.gradb. in obsega:

1. Vodilno mapo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki jo je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odgovorni vodja projekta Renata Vežnaver, univ.dipl.inž.gradb., z dopolnitvijo v juniju 2016
2. Načrt arhitekture - št. 1, ki ga je izdelala proj.org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj., Boris Drašković, grad.teh.
3. Načrt gradbenih konstrukcij - št. 3.1, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj. Mateja Pernovšek Kvas, univ.dipl.inž.gradb.
4. Načrt električnih inštalacij in električne opreme - št. 4, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj. Sebastjan Zelko, dipl. inž.el.
5. Načrt NN priključka - št. 4/1, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj. Sebastjan Zelko, dipl. inž.el.
6. Načrt strojnih inštalacij in strojne opreme - št. 5, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj. Milan Rozman, univ.dipl.inž. strojn.
6. Elaborati, analize in študije - št. 10
Študija požarne varnosti, ki jo je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odg.proj. Aleš Hudernik, univ.dipl.inž.gosp.inž.
Elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odgovorni projektant Renata Vežnaver, univ.dipl.inž.gradb.
Elaborat o učinkovitosti rabi energije v stavbah, ki ga je izdelala proj. org. RAZVOJ VIZIJE, Renata Vežnaver s.p., iz Orehove vasi, odgovorni projektant Renata

predračunska vrednost objekta 530.968,00 EUR.

II. Podatki o gradnji :

- vrsta objekta : poslovno stanovanjski objekt
 - zahtevnost gradnje : manj zahteven objekt
 - klasifikacija objekta : 11220 večstanovanjske stavbe (0,81)
12203 druge poslovne stavbe (0,19)
 - seznam zemljišč z nameravano gradnjo :
parc.št. 899, 886, 874/3 in 656/25, vse k.o. Strmec pri Vojniku
 - seznam zemljišč, preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo :
parc.št. 874/3, k.o. Strmec pri Vojniku – NN priključek
parc.št. 873/9, k.o. Strmec pri Vojniku – vodovodni priključek
parc.št. 886, k.o. Strmec pri Vojniku – telekom priključek
parc.št. 886, k.o. Strmec pri Vojniku – priključek na javno kanalizacijo
 - seznam zemljišč, preko katerih poteka priključek na javno cesto:
parc.št. 886 in 873/9, k.o. Strmec pri Vojniku
 - odniki od posestnih mej :
odmik od parc.št. 874/3, k.o. Strmec pri Vojniku je 0 m
odmik od parc.št. 886, k.o. Strmec pri Vojniku je 0 m
odmik od parc.št. 656/16, k.o. Strmec pri Vojniku je minimalno 10 m
odmik od parc.št. 873/9, k.o. Strmec pri Vojniku je 0 m
 - tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem :
 $8,10 \times 4,82 + 9,49 \times 18,00 = 209,86 \text{ m}^2$ – novo stanje (208,00 m² obstoječa zazidana površina)
 - tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče :
 $18,66 \times 10,55 + 9,76 \times 4,62 + 3,82 \times 0,5 = 243,86 \text{ m}^2$
 - etažnost : K + P + I.N + II.N + M (obstoječa)
 - višinski gabarit :
absolutna višinska kota (13) : $+0,00 = 300,70 \text{ m.n.m.}$
relativne višinske kote etaž : klet : - 2,21
pritličje : + 0,00
I. nadstropje : + 3,26
II. nadstropje : + 6,50
mansarda : + 9,75
 - streha : simetrična dvokapnica v naklonu 40 st., z dvokapno frčado na zahodni strani objekta
 - konstrukcija : nadzemni del objekta je klasične zidane izvedbe z nosilnimi stenami debeline od 32 - 72 cm, kletna etaža je betonske izvedbe z zidovi z deb. 64 – 86 cm.
- Zaradi nezadostnih finančnih sredstev je rekonstrukcija objekta razdeljena v dve fazi.
- I. FAZA - Rekonstrukcijo mansarde, II. nadstropja, del I.nadstropja in kleti.
- Mansarda – stanovanjske enote A3, B3 in C3
- V mansardi je predvidena odstranitev vseh, lahkih predelnih sten, lesenega stropa in finalnega tlaka. Nato se z lahkimi Knauf stenami uredijo tri nove stanovanjske enote, ki so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča z hodnikom.
- Vse tri stanovanjske enote A3 na severozahodnem delu prizidka, B3 na zahodnem delu objekta in C3 na južnem delu objekta so zasnovane kot enosobna stanovanja s predsobo, kopalnico, bivalnim prostorom (kuhinja, jedilnica ter dnevni prostor) in spalnico. Zahodno stanovanje B3 ima iz bivalnega prostora možnost dostopa na obstoječ balkon.
- II. nadstropje – stanovanjske enote A2, B2 in C2
- Prostor severovzhodnega prizidka, ki je bil v sklopu nadzidave izgrajen do III. gradbene faze se dokončno uredi kot garsonjera A2 s kopalnico in dostopom na obstoječ balkon.
- Stanovanja B2 se v celoti obnovi, vključno z zamenjavo finalnih tlakov. Pred kuhinjo se izvede dodatni prostor v smislu predsobe. Preurejeno stanovanje zajema predsobo, kuhinjo, kopalnico in večjo sobo urejeno kot spalnica z dnevnim prostorom in sobo.
- Stanovanja C2 se v celoti obnovi, vključno z zamenjavo finalnih tlakov. Preurejeno stanovanje zajema predsobo, kuhinjo, ločen WC in kopalnico s predprostorom, večjo sobo kot dnevno sobo iz katere se dostopa v dve sobi.

Vse tri stanovanjske enote so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča s hodnikom.

I. nadstropje – stanovanjska enota C1

Prostori Krajevne Skupnosti se delno namenijo stanovanjski enoti C1 na južni strani objekta. Stanovanje je enoinpolsobno, s predsobo, kopalnico, in bivalnim prostorom iz katerega je vhod v spalnico in preko spalnice v otroško sobo.

Klet, je dostopna po obstoječem stopnišču iz hodnika v pritličju. Zaradi nezadostne obstoječe višine prostorov (195 – 200 cm) ni ustrezna za ureditev novih shramb.

V celoti se obnovi le obstoječa skupna sušilnica perila in obstoječa podpostaja. V vseh ostalih prostorih se izvede samo čiščenje, higienski oplesk.

V omenjenih etažah se poleg vseh predvidenih obnovitvenih del zamenjajo tudi vsa stara fasadna okna, balkonska vrata, ter ostalo stavbno pohištvo.

V sklopu prve faze je predvidena tudi rekonstrukcija štirih obstoječih drvarnic v zunanjem nadstrešku, ki se preuredijo v 10 shramb za potrebe predvidenih stanovanj.

II. FAZA - Rekonstrukcijo pritličja in preostanek I. nadstropja.

I. nadstropje - stanovanjske enote A1 in B1

Obstoječe veliko stanovanje, ki se razprostira po preostalem delu nadstropja se razdeli na dve stanovanjski enoti. Severni del se nameni enosobnemu stanovanju B1, ki zajema predsobo, kuhinjo, kopalnico z ločenim WC prostorom in večjo sobo urejeno kot spalnica z dnevnim prostorom.

Na območju obstoječega prizidka se uredi garsonjera A1 s predsobo, kopalnico, bivalnim prostorom in manjšim garderobnim prostorom. Iz bivalnega dela je še dostop na obstoječ balkon.

Prostor v katerem je urejena kopalnica je bil garderoba krajevne skupnosti.

Vse stanovanjske enote so dostopne iz centralno umeščenega obstoječega stopnišča s hodnikom.

Pritličje - stanovanjska enota A0 in poslovna prostora PP1 in PP2

So po novi zasnovi nameni za dva poslovna prostora in manjšo garsonjero.

Poslovni prostor z oznako PP1 je lociran na severnem delu in zajema večjo sobo za skupine, ki je povezana z manjšo pisarno z mini čajno kuhinjo. Omenjenemu lokalu se priključijo tudi obstoječe sanitarije, ki bodo dostopne iz pisarne. Poslovni prostor je dostopen iz skupne vhodne avle in je namenjen delovanju raznih društev v okviru občine Vojnik kot npr. ustvarjalnemu centru in delovanju KS Nova Cerkev.

Poslovni prostor pod oznako PP2 je na južnem delu objekta in zajema, večjo sobo z glavnim vhodom iz skupne vhodne avle. Poslovni prostor PP2 ima še zunanji stranski vhod iz vzhodne strani z dostopom v pisarno v okviru katere je urejena mini čajna kuhinja in WC. Iz pisarne je dostopna še manjša soba za skupine. Vsi prostori omenjenega poslovnega prostora so medsebojno funkcionalno povezani in so namenjeni delovanju raznih društev v okviru občine Vojnik kot npr. ustvarjalnemu centru in delovanju KS Nova Cerkev.

Garsonjera A0 je urejena v prostorih obstoječe garaže s kurilnico, in zajema bivalni prostor ter kopalnico. Vhod v garsonjero je predviden iz skupne vhodne avle. Predvidena garsonjera je glede na razpoložljive prostorske razmere tudi prilagojena za eventualno uporabo invalidne osebe.

Skupna vhodna avla ima obstoječ glavni vhod na zahodni strani objekta in stranski vhod na vzhodni strani.

V omenjenih etažah se poleg vseh predvidenih obnovitvenih del zamenjajo tudi vsa stara fasadna okna, balkonska vrata, ter ostalo stavbno pohištvo

Obnova celotne fasade objekta.

Da se zagotovi pogojem ZVKDS in Pravilniku o učinkoviti rabi energije v stavbah

je predvidena izvedba tankoslojne kontaktne fasade v deb. 8 cm po sistemu weber.therm plus ultra 020.

Zaradi obstoječih napuščev je v skladu z pogoji ZVKDS potrebna izvedba čim tanjših fasadnih obloge. Obstoječi napušči se oblikovno prilagodi novemu fasadnemu sloju.

III . Pogoji in zahteve iz soglasij:

1. Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2/a, 3000 Celje, soglasje k projektu št. 1045800, z dne 24.05.2016
2. JP Vodovod - kanalizacija, d.o.o., Lava 2/a, 3000 Celje, soglasje k projektnim rešitvam SPR-68/16/AS, z dne 03.06.2016
3. Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest Celje,

- Lava 42, 3000 Celje, soglasje št. 37167-1039/2016/3(1503), z dne 09.05.2016
4. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije - območna enota Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje, kulturnovarstveno soglasje št. 35108-0033/2014-15-BH, z dne 10.05.2016

IV. Investitor oziroma izvajalec gradbenih del mora:

- pred pričetkom gradnje poskrbeti za zakoličenje objekta
- prijaviti gradbišče inšpekciji za delo najmanj 15 dni pred začetkom del
- pred betoniranjem temeljev pridobiti pismeno mnenje geologa, ali je podlaga dovolj nosilna oz. sposobna za gradnjo
- z gradbenimi odpadki ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki (Ur.l.list RS, št. 34/08, 03/2011), Uredbo o odlaganju odpadkov na odlagališčih (Ur.l. RS, št. 32/06, 98/07, 62/08, 53/09, 61/2011), Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/08), Uredbo o ravnanju z odpadki, ki vsebujejo azbest (Ur.l. RS, št. 34/08), Uredbo o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Ur. l. RS št. 34/08, 61/11)
- rušenje izvajati v skladu z določili Uredbe o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS št. 45/95, 66/96, 59/02 - ZJS, 41/04 in 105/05)
- po končanih delih vložiti zahtevek za izdajo uporabnega dovoljenja

To dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po njegovi pravnomočnosti.

Obrazložitev:

OBČINA VOJNIK, Keršova ul. 8, 3212 Vojnik (v nadaljevanju : stranka), je z vlogo z dne 16.05.2016 in z dopolnitvami z dne 06.07.2016 ter 22.07.2016, po pooblaščenki RAZVOJ VIZIJE, Renati Vežnaver s.p., Ulica talcev 35, 3212 Orehova vas, vložila zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetske sanacije poslovno stanovanjskega objekta Nova Cerkev 22, Nova Cerkev, na parc.št. 899, 886, 874/3 in 656/25, k.o. Strmec pri Vojniku

Upravni organ je na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo ugotovil, da je stranka lastnica predmetnih nepremičnin in je s tem tudi izkazala pravico graditi v smislu določbe 56.čl. člena Zakona o graditvi objektov - ZGO-1 (Ur.l. RS, št. 110/2002, Ur.l. RS, št. 97/2003 Odl. US: U-I-152/00-23, S, 41/2004-ZVO-1, 45/2004, 47/2004, 62/2004 Odl. US: U-I-1/03-15, 102/2004-UPB1 (14/2005 popr.), 92/2005-ZJC-B, 93/2005-ZVMS, 111/2005 Odl. US: U-I-150-04-19, 120/2006 Odl. US: U-I-286/04-46, 126/2007, 57/2009 Skl. US: U-I-165/09-8, 108/2009, 61/2010-ZRud-1 (62/2010 popr.), 20/2011 Odl. US: U-I-165/09-34, 57/2012 -1D, 110/2013-1E, 19/2015-1F).

Stranka je v projektni dokumentaciji upravnemu organu predložila tudi potrdilo po 197. členu ZGO-1F, št. 351-503/2015-6(13107), z dne 09.10.2016, katerega je izdala Upravna enota Celje in iz katerega je razvidno, da je bila na parc.št. 899, k.o. Strmec, evidentirana stanovanjsko/poslovna stavba, tlorisne površine 208 m², že leta 1873. V nadaljevanju si je stranka pri Upravi enoti Celje pridobila gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in nadzidavo poslovno stanovanjskega objekta Nova Cerkev 22, Nova Cerkev, št. 351-445/2015-11(13105), z dne 14.10.2015. Upravna enota Celje je v povezavi z navedenim gradbenim dovoljenjem izdala še sklep št. 351-445/2015-15 (13105), z dne 27.10.2015, s katerim se je pravilno izpisal naslov rekonstruiranega in nadzidanega poslovno stanovanjskega objekta Nova cerkev 22, Nova Cerkev.

V postopku je ugotovljeno, da je lokacija obravnavanega objekta v območju, za katerega velja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Strmec (Ur.l. RS, št. 27/90). Navedeni odlok dopušča rekonstrukcijo obravnavanega poslovno stanovanjskega objekta, v skladu z obravnavanim načrtom za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetske sanacije objekta. Za vse posege je v območju starega mestnega potrebno pridobiti smernice in soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, kar si je stranka tudi predhodno pridobila in predložila v sklopu projektne gradbene dokumentacije. V postopku preverjanja skladnosti posega z določili odloka je bilo tako ugotovljeno, da načrtovan poseg izpolnjuje pogoje iz navedenega odloka in je z njim skladen .

V skladu s 5. odstavkom 54. člena ZGO-1C), upravni organ ni pozval pristojne Občine Vojnik, da prijavi svojo udeležbo v upravnem postopku, ker je občina investitorica v predmeti zadevi.

Vsa navedena dejstva so bila ugotovljena na podlagi predloženih dokumentov in dokazil, zato je odločba izdana v skrajšanem ugotovitvenem postopku.

Poseg ne zapade stroškom komunalnega urejanja stavbnega zemljišča.

Glede na obrazloženo je stranka izpolnila pogoje, ki jih za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisuje 66. člen ZGO-1C, zato je bilo odločiti, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Na podlagi 16. člena ZGO-1 je stranka dolžna evidentirati zemljišče v zemljiškem katastru ter stavbo v kataster stavb.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo lahko stranka vložijo pritožbo na Ministrstvu za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožbo vložijo pri Upravni enoti Celje, Ljubljanska cesta 1, 3000 Celje, v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo lahko poda tudi na zapisnik pri istem organu, ki je odločbo izdal ali po elektronski pošti z varnim elektronskim podpisom. Pritožba mora biti taksirana z 18,12 EUR upravne takse po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (ZUT - UPB 5, Ur.l. RS št. 10672010, 32/2016).

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

Odločba je takse prosta po 23. členu ZUT.

Postopek vodi:
Manja Škorc Kores
Višja svetovalka I



Damjan Vrečko
Načelnik

VROČITI:

1. OBČINA VOJNIK, Keršova ul. 8, 3212 Vojnik

OBVESTITI:

1. RS Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor
OE Novo mesto- Celje, IP Celje, Krekov trg 9, 3000 Celje
2. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije - območna enota Celje, Glavni trg 1,
3000 Celje
3. Elektro Celje, d.d., Vrunčeva 2/a, 3000 Celje
4. JP Vodovod - kanalizacija, d.o.o., Lava 2/a, 3000 Celje
5. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje, vzdrževanje in
varstvo cest Celje, Lava 42, 3000 Celje