



RS, Upravna enota Ljubljana,

potrjuje,

ta je odločba sklep številka 351-1086/2021-21
(ustrezno obkroži)
zdan/a dne 15.2.2022 postal/a

Številka: 351-1086/2021-21
Datum: 15. 2. 2022
u.p.: MOP-UE0052-P2

- dokončen/na dne

- pravnomočen/na dne 4.3.2022
(ustrezno označi)

Številka:



podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana, Linhartova cesta 13, Ljubljana, izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti objekta, na zahtevo investitorja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Alenka Divjak, Arhema d.o.o., Gubčeva ulica, Radovljica, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Javnemu stanovanjskemu skladu Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti dela 1. nadstropja iz pisarniških prostorov v stanovanja, v stolpnici na Celovski 185, Ljubljana, stavba št. 496 (posamezni deli 212, 213, 214, 215 in 218), na zemlj. s parc. št. 299/2 in 323/227, vse k.o. Zgornja Šiška, po dokumentaciji št. 158/2020, marec 2021 in dopolnitev junij 2021, izdelovalec Arhema d.o.o., Gubčeva ulica 2, Radovljica.

- opis spremembe namembnosti:

obstoječi pisarniški prostori v 1. nadstropju stanovanjsko poslovnega objekta se spremenijo v 5 stanovanj s shrambami (CC-SI 11220 Tri-in večstanovanjske stavbe). Stanovanje 1 s shrambo 67,70m², stanovanje 2 s shrambo 66,80m², stanovanje 3 s shrambo 77,65m², stanovanje 4 s shrambo 45,60m², stanovanje 5 s shrambo 46,90m², ostala kvadratura (13,05m²), pa so skupni prostori teh stanovanj. S predvideno spremembo se ne posega v nosilno konstrukcijo objekta, nova stanovanja bodo vezana na obstoječ sistem gospodarske javne infrastrukture

- zahtevnost objekta:
- klasifikacija celotnega objekta po spremenjeni namembnosti :
- mnenja:

zahteven objekt
86,72% - CC-SI 11220 Tri-in večstanovanjske stavbe
13,28% - CC-SI 12304 stavbe za storitvene dejavnosti

- 3512-175/2020-2 z dne 22.3.2021, MOL, Oddelek za urejanje prostora
- 3511-143/2021-3/JB z dne 1.2.2021, MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
- S-191-21V z dne 2.2.2021, JP VOKA SNAGA d.o.o. – vodovod
- S-191-21K z dne 23.2.2021, JP VOKA SNAGA d.o.o. – kanalizacija
- S-191-21S z dne 3.2.2021, JP VOKA SNAGA d.o.o. – snaga

- 1245535 (4677/2021-KMA) z dne 5.2.2021, Elektro Ljubljana d.d.
 - JPE-351-250/2021-003 (33/C-264) z dne 11.2.2021, Energetika Ljubljana d.o.o.
 - 35508-664/2021-3 z dne 23.2.2021, Direkcija RS za vode
 - prometna in zunanja ureditev: obravnavano zemljišče ima urejene dovozne in dostopne poti.
- II. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 22.6.2021 in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti (DSN) št. 158/2020, marec 2021 in dopolnitev junij 2021, izdelovalec Arhema d.o.o., Gubčeva ulica 2, Radovljica sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Sprememba namembnosti se lahko izvede na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in jo je treba izvesti skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne začne s spremembo namembnosti.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je pri tukajšnjem upravnem organu, dne 31.3.2021, preko svoje pooblaščenke, podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti dela 1. nadstropja iz pisarniških prostorov v stanovanja, v stolpnici na Celovski 185, Ljubljana, stavba št. 496 (posamezni deli 212, 213, 214, 215 in 218), na zemlj. s parc. št. 299/2 in 323/227, vse k.o. Zgornja Šiška. Zahtevi je bilo predloženo: pooblastilo za zastopanje, soglasja nekaterih etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe ter dva izvoda dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti – v nadaljevanju DSN, št. 185/2020, marec 2021, izdelovalec Arhema d.o.o., Gubčeva 2, Radovljica.

Po proučitvi vloge in njenih prilog je upravni organ pooblaščenko investitorja z dopisom št. 351-1086/2021-3 z dne 7.5.2021 obvestil o formalnih nepopolnostih vloge. Po sklepu za podaljšanje roka je bila vloga dne 23.6.2021 dopolnjena z zahtevanimi dokazili o pravici do gradnje za posamezne dele stavbe, kjer je predvidena sprememba namembnosti ter dopolnjen DSN, iz katerega izhaja, da je bilo v osnovnem gradbenem dovoljenju iz leta 1973 predvidenih 75 stanovanj. S spremembo dovoljenja v letu 1974 pa so se stanovanja v enakih tlorisnih gabaritah spremenili v pisarne, brez posegov v nosilno konstrukcijo. Z nameravanim posegom pa se ti pisarniški prostori, ponovno spreminjajo v stanovanja. Z navedeno spremembo namembnosti se ne bo posegalo v nosilno konstrukcijo ter se ne povečuje obremenitev na obstoječe instalacijske priključke.

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

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
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 odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Poleg zgoraj navedenih pogojev mora biti pri gradnji, ki se nanaša na obstoječi objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, izpolnjen pogoj, da obstoječi objekt ni zgrajen brez gradbenega dovoljenja. Za obstoječi stanovanjsko poslovni objekt je bilo izdano gradbeno dovoljenje Skupščine občine Ljubljana Šiška, št. 4/5-351-399/68 z dne 29.8.1973 (pritlični del je bil namenjen poslovnemu delu, v nadstropjih pa stanovanja). Nato je bilo z odločbo, št. 4/5-351-399/68 z dne 26.7.1974 gradbeno dovoljenje spremenjeno, namesto stanovanj v 1. nadstropju so bili predvideni poslovni prostori. Za navedene poslovne prostore je bilo dne 17.2.1946 izdano uporabno dovoljenje.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 43. člena GZ in ugotovil sledeče:

1. Predmetna gradnja oziroma območje v katerem se nahajajo predmetni prostori se, kot izhaja iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti (DSN), po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS, št. 78/10, 22/11 – popr., 53/12 – obv. razl., 9/13, 95/15, 38/16, 42/18 v nadaljevanju OPN MOL ID), nahaja v območju enote urejanja prostora ŠI-441, namenska raba zemljišč SScv-pretežno večstanovanjske površine, tip objekta V-visoka prostostoječa stavba.

Preverjeno je bilo, da:

- da je sprememba namembnosti, ki je predvidena z DSN dopustna. V 11. odst. 13. člena OPN MOL ID je določeno, da je sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov dopustna, kadar je nova namembnost v skladu s pretežno namembnostjo območja iz 9. in 11. člena OPN MOL ID. Po 2. odst. 11. člena OPN MOL ID (preglednica 4) je na območju SScv dovoljena gradnja tri in večstanovanjskih stavb. Kot je že navedeno zgoraj, je obstoječi stanovanjsko poslovni objekt zakonito zgrajen,
 - predviden poseg ne vpliva na velikost in zmogljivost objekta ter stopnjo izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, saj se stavba in zunanost ne spreminjata. Poseg ne vpliva na lego stavbe in odmike ter zunanjo ureditev,
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Parkirne površine. Obstoječi objekt - stanovanja in poslovni prostori imajo parkirna mesta urejena v neposredni bližini. Po preglednici 11. iz 38. člena OPN MOL je za neprofitna najemna stanovanja potrebno za motorni promet zagotoviti 1PM/stanovanje in za kolesarski promet 2PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce (5PM za motorni promet, 11PM za kolesarski promet). Za poslovne stavbe je za motorni promet potrebno zagotoviti 1PM/70m² BTP objekta, od tega najmanj 10% PM za obiskovalce in 1PM/100m² BTP objekta. Bruto tlorisna površina tega dela 1. nadstropja je cca 445.65m², kar je pomenilo, da je bilo za te prostore potrebnih 6.5 PM. S to preverbo je bilo ugotovljeno, da se ne povečuje potreba po večjemu številu parkirnih mest, kot so bile potrebe za obstoječe pisarniške prostore. Pisarnam, katerim se spreminja namembnost, je bilo namenjenih 4.5 PM za kolesa, za stanovanja pa je sedaj namenjeno 12 PM, kar je omogočeno na vhodni ploščadi-nivo pritličja,
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura, 40 – 43. člen OPN MOL ID. Iz DSN je razvidno, da ima stavba obstoječ priključek na cesto in se zaradi predvidene spremembe namembnosti ne spreminja,
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura, 44. – 47. člen OPN MOL ID. Iz dokumentacije je razvidno, da so vsi priključki obstoječi (vodovod, kanalizacija, elektrika in ogrevanje) in se s predvideno spremembo namembnosti ne spreminjajo,
 - dovoz in dostop sta obstoječa. Objekt zagotavlja funkcionalno oviranim osebam dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir.
2. V konkretnem primeru gre za spremembo namembnosti poslovnih prostorov v stanovanjske prostore, zato podpisani projektanta in vodje projekta na dokumentaciji ter izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ, niso zahtevani; kljub temu je predložena dokumentacija s podpisami projektanta in vodje projekta.
3. Za gradnjo na predmetnem zemljišču so priložena predpisana mnenja oz. soglasja, ki so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Skladno z 10. odstavkom 112. člena GZ in 3. odstavkom 31. člena GZ so pridobljena mnenja upravljavcev cestnega, vodovodnega,

kanalizacijskega, vročevodnega in elektroenergetskega omrežja ter mnenje glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom. Zaradi gradnje na vodovarstvenem območju je investitor pridobil vodno mnenje.

4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da je že zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena je oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Prav tako je zagotovljeno ogrevanje prostorov.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parc. št. 299/2 in 323/227, k.o. Zgornja Šiška, v posameznih delih stavbe 212, 213, 214, 215, 218, v stavbi št. 496, k.o. Zgornja Šiška, saj je lastnik navedenih posameznih delov stavbe. Glede na to, da ne bo posegov v nosilno konstrukcijo objekta in obstoječe skupne instalacije, soglasja etažnih lastnikov niso potrebna. Upravni organ je dne 15.2.2021 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
6. Na podlagi 216. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljevanju: ZUreP-2) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 4.10.2021 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-593/2021-2, ki jo je dne 29.9.2021 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami in iz katere izhaja, da se investitorju za spremembo namembnosti komunalni prispevek ne odmeri.

Na podlagi 36. člena GZ je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa 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 je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve 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 oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da je predmet posega ponovna vzpostavitev petih stanovanjskih enot, kot je bilo opredeljeno v osnovnem gradbenem dovoljenju ter da se s spremembo namembnosti ne bo posegalo v skupne dele ali inštalacije stavbe, zato na podlagi navedenega meni, da so eventualne stranke v postopku izdaje predmetnega gradbenega dovoljenja etažni lastniki 1. nadstropja stavbe. V vseh prostorih v 1. nadstropju je lastnik investitor, razen poslovnega prostora (del stavbe 1739-496-4), ki je v lasti GIPOSS Gradbena podjetja Ljubljana d.o.o., Stegne 27, Ljubljana.

Upravni organ je z dopisom št. 351-1086/2021-10 z dne 19.10.2021 eventualno stranko na podlagi 1. odstavka 37. člena GZ povabil k priglasitvi stranske udeležbe v predmetnem postopku, in sicer v roku osmih dni od vročitve vabila. Vabljeni je bil istočasno obveščen, da mora udeležbo priglasiti v dodeljenem roku, saj se v nasprotnem primeru šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se ne more vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. Vabljeni v dodeljenem roku ni priglasil stranske udeležbe.

Na podlagi nameščenega vabila na oglasni deski stavbe Celovška cesta 185 so priglasili udeležbo v predmetnem postopku naslednji etažni lastniki: Igor Marn, Galjevica 74, Ljubljana, Primož Slanič, Celovška cesta 185, Ljubljana in Vera Grebenc, Celovška cesta 185, Ljubljana. Igor Marn je v priglasitvi navedel, da je v enakem upravnem postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti iz poslovnega v stanovanjski prostor, na isti lokaciji, Upravna enota odločila, da OPN MOL ID v 5. odstavku 13. člena določa, da so ne glede na določbe 19. člena tega odloka so v EUP z namensko rabo SScv ali SSsv dopustni naslednji posegi: rekonstrukcija, odstranitev objektov, vzdrževanje objektov, gradnja garažnih stavb pod terenom v skladu z določili

tega odloka, izraba podstrešij v obstoječih gabaritih brez spremembe strešne konstrukcije, razen za izvedbo okenskih odprtih, gradnja novih objektov pod pogojem, da je lokacija novega objekta določena z gradbeno črto v karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, na mestu poprej odstranjenih zakonito zgrajenih objektov je dopustna gradnja nadomestnih objektov, ki ne presegajo BTP odstranjenih objektov, pod pogojem, da so zagotovljeni predpisani FBP in FZP ter parkirna mesta v skladu z določbami tega odloka. Glede na navedeno določilo, sprememba namembnosti, po njegovem mnenju ni dopustna in tako gradnja ni skladna z določbami OPN MOL ID. Primož Slanič in Vera Grebenc sta v svoji priglasitvi izrazila mnenje, da je, glede na to, da sta solastnika skupnih prostorov predmetne večstanovnajske stavbe, potrebno pridobiti soglasje lastnikov ustreznega večinskega deleža nepremičnine v skladu s Stanovanjskim zakonom.

Tukajšnji upravni organ je za dne 4.1.2022 razpisal ustno obravnavo, katere so se poleg vabljenih stranskih udeležencev in pooblaščenke ter projektantke investitorja ge. Alenke Divjak, udeležila tudi predstavnika investitorja g. Aleš Tomažin in Živa Tuma.

Prisotnim je bila dana na vpogled dokumentacija za spremembo namembnosti, po pregledu je ga. Grebenc izjavila, da bi predvsem želela dobiti pojasnilo, kaj bo v teh prostorih in da je dobila vtis, da bi se zadeve zaobšlo. Ni si znala predstavljati kaj bo s to investicijo, kaj bo ta sprememba prinesla, skratka kaj je vsebina investicije. Začudena je nad postopkom, da ni več potrebo pridobivanje soglasij in je dobila vtis, da se želi stvari zaobiti. Pooblaščenka in projektantka ga. Divjak je pojasnila, da se pisarniške prostore spreminja v stanovanje. Ne more reči, kdo bo lastnik, investitor je tisti, ki izbira. Pooblaščenec investitorja g. Tomažin je odgovoril, da bodo stanovanja neprofitna. V stanovanja gredo najemniki. Njihova politika je taka, da se javnih najemnih stanovanj ne prodaja. G. Slanič je povedal, da je iz zgodovine razvidno, da je bila sprememba v poslovne prostore že izvedena pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za stanovanjske prostore in tam ni bilo nikoli stanovanj. Iz tega razloga je mnenja, da gre za spremembo gradbenega dovoljenja in meni, da je opustitev pridobitev gradbenih soglasij preostalih lastnikov nesprejemljiva. Drugi problem so parkirišča, po njegovem je potrebno upoštevati določila glede parkirišč. Ni za pričakovati, da bodo najemniki najemali plačljiva parkirišča. Predlagal je, da se postavi izvedenca urbanistične stroke za izdelavo študije mirujočega prometa. Ga. Divjak je pojasnila, da je bilo leta 1973 izdano gradbeno dovoljenje za objekt, leta 1974 pa je šlo zgolj za pisno spremembo gradbenega dovoljenja, ni šlo za preprojektiranje. G. Tomažin je postavil izvedenca nasprotoval, saj ima Upravna enota vse predloženo in utemeljeno v projektu. Izvedeniško mnenje ni relevantno za izdajo odločitve v tej upravni zadevi, saj ugotavljanje mirujočega prometa v širši okolici ne vpliva na odločitev upravnega organa. G. Marn je priložil pisno pripombo glede spremembe namembnosti (enako kot jo je podal že v priglasitvi) in predlagal, da upravna enota pojasni stališče oz. da zavzame vedno enako stališče tudi v primeru 351-1662/2019. Glede parkirišč poziva upravno enoto, da pri obdelavi omenjene zadeve upošteva argumentacijo, ki jo bodo pripravili glede na argumentacijo JSS MOL. Uradna oseba ga. Žiher je pojasnila, da upravna enota sledi enotnemu razlaganju določil prostorskega akta, vendar je potrebno proučiti vsak primer zase, saj se lahko v določenih pogledih razlikujejo.

Dne 10.1.2022 je Igor Marn preko elektronske pošte zaprosil za naknaden vpogled v projektno dokumentacijo, saj je po njegovem mnenju obsežna, ni pa bilo možnosti predhodnega vpogleda. Na podlagi telefonskega dogovora, je upravni organ z dopisom z dne 24.1.2022, stranskemu udeležencu iz dokumentacije poslal tehnično poročilo (tehnični opis ter opis skladnosti in pričakovanih vplivov). Obvestil ga je, da v primeru, da predmetni spremembi namembnosti nasprotuje, je potrebno v roku 8 dni od prejema dopisa skladno z 39. členom GZ predložiti dokaze, v nasprotnem bo tukajšnji upravni organ na podlagi 140. člena Zakona o upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1 ter spremembe 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13-v nadaljevanju ZUP) s postopkom nadaljeval in odločil na osnovi predložene dokumentacije. Navedeni dopis je prejel 27.1.2022, v dodeljenem roku, ki se je iztekel 4.2.2022, stranski udeleženec ni podal dodatnih pripomb oz. dokazov.

V zvezi s pripombami stranskih udeležencev organ pojasnjuje sledeče. V skladu s 4. členom GZ je za spremembo namembnosti potrebno gradbeno dovoljenje, sprememba namembnosti pa pomeni spremembo namena objekta ali njegovega dela, ki se izvede samostojno ali hkrati s vzdrževanjem, rekonstrukcijo ali prizidavo (36. točka 1. odstavka 36. člena GZ). V konkretnem primeru gre za spremembo namembnosti obstoječih poslovnih prostorov v stanovanja, brez posegov v nosilno konstrukcijo in skupne instalacije. V postopku izdaje gradbenega dovoljenja mora investitor med

drugim izkazati pravico graditi, ki je v večstanovanjskih stavbah urejena deloma tudi v Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08, 87/11, 27/17, 59/19, 90/21-v nadaljevanju SZ-1). 29. člen Stanovanjskega zakona ureja posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Ta v 3. odstavku določa, da etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, odločajo o gradbenih delih na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev, razen za spremembo namembnosti stanovanja v poslovni prostor v večstanovanjskih ali stanovanjsko poslovnih stavbah, za katero je treba pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov. Kot je že navedeno, iz dokumentacije izhaja, da nameravana sprememba ne predstavlja posegov v skupne dele objekta, gre zgolj za spremembo namembnosti iz poslovnih prostorov v stanovanja znotraj posameznih delov objekta, ki je v lasti investitorja, zato je upravni organ zaključil, da soglasje etažnih lastnikov ni potrebno in je pravica graditi izkazana.

V zvezi s skladnostjo posega z določili OPM MOL ID upravni organ pojasnjuje, da glede na to, da je v obravnavanem primeru predvidena le sprememba namembnosti (rekonstrukcija objekta torej ni predvidena), velja 11. odstavek 13. člena, ki pravi, da če ni s tem odlokom določeno drugače, je sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov dopustna, kadar je nova namembnost v skladu s pretežno namembnostjo območja iz 9. in 11. člena tega odloka. Po OPN MOL ID sprememba namembnosti pomeni, da se objektu ali delu objekta spremeni namen, kot ga določa predpis o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov ali ta odlok. V območju SScv, kjer se nahaja zakonito zgrajen objekt, so tri in večstanovanjske stavbe s klasifikacijo CC SI 11220, dopustne.

V zvezi s pripombami stranskih udeležencev, da je potrebno upoštevati določila glede parkirišč oz. izdelati študijo mirujočega prometa, upravni organ pojasnjuje, da je v dokumentaciji utemeljena skladnost zahtevanih parkirišč, kot jih določa 38. členom OPN MOL, izdelava študije pa ni zahtevana.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se investitorju izda gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti dela 1. nadstropja iz pisarniških prostorov v stanovanja, v stolpnici na Celovski 185, Ljubljana, stavba št. 496 (posamezni deli 212, 213, 214, 215 in 218), na zemlj. s parc. št. 299/2 in 323/227, vse k.o Zgornja Šiška, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

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

V skladu s 5. odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe. S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

Na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, v nadaljevanju ZUT-UPB5 in spr. 32/16) je investitor oproščen plačila upravne takse.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Moste – Polje neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in spr. 32/16) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. 01100-8450001482 –sklicna št. 00 62243-7111002-20003.

Postopek vodila:
Tina Pirc
Višja svetovalka I



Marja Lipovec
Vodja oddelka



Vročiti:

- Alenka Divjak, ARHEMA d.o.o., Gubčeva ulica 2, 4240 Radovljica (skupaj z zahtevkom in DSN) – osebno
- Igor Marn, Galjevica 74, 1000 Ljubljana – osebno
- Primož Slanič, Celovška cesta 185, 1000 Ljubljana – osebno
- Vera Grebenc, Celovška cesta 185, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti:

- MOL Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, urbanizem@ljubljana.si
- MOL Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljana.si
- JP VOKA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 62, 1000 Ljubljana, info@energetika-lj.si
- Direkcija RS za vode, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv@gov.si

PRILOGA 12

ZAHTEVA ZA IZDAJO
SPREMEMBE GRADBENEGA
DOVOLJENJA

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe	Javni stanovanjski sklad MOL
naslov ali sedež družbe	Zarnikova ulica 3, 1104 Ljubljana
davčna številka	SI 41717031
kontaktna oseba	Živa Tuma
elektronski naslov	ziva.tuma@ljubljana.si
telefonska številka	041 335182

POOBlaščenec

☒ DA

Podatki se vpišejo če je imenovan pooblaščenec.

ime in priimek ali naziv družbe	ARHEMA, d.o.o.
naslov ali sedež družbe	Gubčeva ulica 2, 4240 Radovljica
kontaktna oseba	Alenka Divjak, univ. dipl. inž. arh.
elektronski naslov	divjak.alenka@gmail.com
telefonska številka	031 811 664

NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA

naziv	Upravna enota Ljubljana
naslov	Linhartova cesta 13, Ljubljana

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	SPREMEMBA NAMEMBNOСТИ DELA 1. NADSTROPJA V STOLPNICI NA CELOVŠKI 185 V LJUBLJANI - 1. dopolnitev
---------------	--

vsebina zahteve	Investitor in lastnik JSS MOL namerava v delu 1. nadstropja obstoječega stanovanjsko poslovnega objekta - stolpnice, na Celovški cesti 185 v Ljubljani, preurediti obstoječe pisarniške prostore v 5 neprofitnih najemnih stanovanj. S tem posegom načeloma ne bo posegal v skupne prostore, razen zamenjavo okenskih in vratnih odprtín ter preureditev (vzdrževalna dela) dotrajanih komunalnih vodov.
-----------------	--

objekt z vplivi na okolje	NE	predhodna presoja vplivov na okolje	NE
objekt državnega pomena	DA	pridobljena je predodločba	NE
	<input type="checkbox"/>	vloga se nanaša samo na nezahtevni objekt	

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Podatki se vpišejo če se zaradi spremembe DGD posega na druga zemljišča.

	<input type="checkbox"/> seznam zemljišč je v priloženi tabeli
katastrska občina	Zgornja Šiška
številka katastrske občine	1739
parc. št.	299/2, 323/227

DOKUMENTACIJA

vrsta dokumentacije	<input type="checkbox"/> DGD (projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja)
	<input type="checkbox"/> DNZO (dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte)
	<input checked="" type="checkbox"/> DSN (dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti)

PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI

Podatki se vpišejo če dokumentacijo izdelata projektant.

številka projekta

datum izdelave

projektant (naziv družbe)

sedež družbe

PREDHODNA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil izveden predhodni postopek v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

številka sklepa

datum sklepa

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje.

številka poročila

datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

PODATKI O IZDANEM GRADBENEM DOVOLJENJU

navedba organa

številka dovoljenja

datum dovoljenja

pravnomočnost

MNENJA

Vpišejo se podatki za vsa pridobljena mnenja k spremembi DGD, če spremembe vplivajo na že pridobljena mnenja.

navedba mnenjedajalca

številka mnenja

datum mnenja

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

OBČINA	Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana	35112-175/2021-2	22.3.2021
--------	---	------------------	-----------

VAROVANA OBMOČJA

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

VARSTVO NARAVE

VARSTVO VODA	RS Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana	35508-664/2021-3	23.2.2021
--------------	--	------------------	-----------

VARSTVO GOZDOV

RIBIŠKI OKOLIŠ

OKOLJE DIVJADI

OBMOČJE MEJNEGA PREHODA

CARINA

DRUGO (NAVEDI)	RS Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	351-1/2021-3-DGZR	2.2.2021
----------------	--	-------------------	----------

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

VODOVOD

ELEKTRIKA

PLIN

TOPLOVOD

FEKALNE VODE

METEORNE VODE

TELEFONIJA

KABELSKA TV

DRŽAVNE CESTE

OBČINSKE CESTE

ŽELEZNICE

LETALIŠČA

VARNOST PLOVBE			
OBJEKT V MEJAH RUDNIŠKEGA PROSTORA			
OBJEKT V VAROVALNEM PASU ŽIČNIŠČA			
DRUGO (NAVEDI)			
PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO			
VODOVOD	Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana	VOK-351-447/2021-002	2.2.2021
ELEKTRIKA	Elektro Ljubljana, d.d., Podjetje za distribucijo električne energije, Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana	1245535 (4677/2021-KMA)	5.2.2021
PLIN	Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova ulica 62, p.p. 2374, 1001 Ljubljana	LPE-351-250/2021-003 833/C-264	11.2.2021
TOPLOVOD			
FEKALNE VODE	VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA, d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana	VOK-351-448/2021-002	23.2.2021
METEORNE VODE	VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA, d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana	VOK-351-448/2021-002	23.2.2021
DOSTOP	MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, odsek za promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana	3511-143/2021-3/JB	1.2.2021
TELEFONIJA			
DRUGO (NAVEDI)	VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA, d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1001 Ljubljana	VOK-351-449/2021-002	3.2.2021
DRUGA MNENJA			
JEDRSKA VARNOST			
SEVALNA VARNOST			
KMETIJSKO GOSPODARSTVO			
VETERINA			
OBRAMBA			
METEOROLOŠKA DEJAVNOST			
DRUGO (NAVEDI)			
IZKAZOVANJE PRAVICE GRADITI			

ustrezno označi

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, je vpisana v zemljiški knjigi |
| <input type="checkbox"/> | Iz uradnih evidenc je razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnine, na kateri se bo izvajala gradnja |
| | Pravico graditi dokazujem z listinami: |
| <input type="checkbox"/> | notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo, |
| <input type="checkbox"/> | sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del |
| <input type="checkbox"/> | sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja |
| <input type="checkbox"/> | drugo listino, ki v skladu z zakonom investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del |
| <input type="checkbox"/> | soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture, skupaj s priključki, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste |
| <input type="checkbox"/> | notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, za nepremičnine na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje |

PODATKI ZA IZRAČUN UPRAVNE TAKSE

podatek se ne vpiše, če se vloga nanaša samo na nezahtevni objekt

Ocenjena vrednost objekta v EUR brez DDV

KOMUNALNI PRISPEVEK

ustrezno označi

- ☐ Sprememba vpliva na velikost gradbene parcele.
- ☐ Sprememba vpliva na bruto tlorisno površino stavbe.
- ☐ Zahtevo za odmero komunalnega prispevka je oziroma bo podal investitor pri pristojni občinski upravi sam.

Na podlagi navedenih podatkov in priloženega projekta ter ostalih priloženih listin vas prosim za spremembo gradbenega dovoljenja.

datum:

22.6.2021

podpis vložnika

PRILOGE

ustrezno označi

- ☒ Pooblastilo (če zahteve ne vloga investitor)
- ☐ Tabela zemljišč (če zemljišča niso navedena v obrazcu)
- ☐ Sprememba projekta DGD, DNZO ali DSN
- ☒ Nov projekt DGD, DNZO ali DSN
- ☐ Sklep predhodne presoje vplivov na okolje (če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bila pridobljena)
- ☐ Poročilo o vplivih na okolje
- ☒ Mnenja (če spremembe vplivajo na že pridobljena mnenja)
- ☐ Listine, ki izkazujejo pravico graditi, če lastninska ali druga stvarna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali če iz uradnih evidenc ni razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnin (če spremembe vplivajo na že izkazano pravico graditi)
- ☐ Pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, če so pridobljene
- ☐ Druge priloge