

Šifra: 351-05-538/2004-7104

Datum: 29. 12. 2004

Upravna enota Maribor izdaja na zahtevo SKB banke, d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana, za izdajo gradbenega dovoljenja, na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov - uradno prečiščeno besedilo (Uradni list RS, št. 102/04 - v nadaljevanju ZGO-1-UPB1) ter s soglasjem Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Maribor, št. 370-05-526/2004-7 z dne 30.08.2004, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. **SKB BANKI, d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana**, se izda gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti obstoječega gostinskega obrata v poslovalnico banke (pisarne) za namen razširitve že obstoječe poslovalnice v pritličju objekta Ul. heroja Bračiča 1, Maribor, na zemljišču parc. št. 1707/1, k.o. Maribor-grad.
- II. Investitor je dolžan upoštevati lokacijske pogoje, razvidne iz lokacijske dokumentacije, št. 42/03 z datumom april 2004, ki jo je izdelal Arh. biro, Andrej Kocjan, d.o.o., Kamnik, in je sestavni del tega dovoljenja:
 1. **FUNKCIJA:**
Poslovalnica banke (pisarne).
 2. **OBLIKOVANJE IN IZVEDBA:**
Obstoječi gostinski obrat v pritličju objekta Ul. heroja Bračiča 1, Maribor, na zemljišču parc. št. 1707/1, k.o. Maribor-grad, se bo preuredil za namembnost bančne poslovalnice (pisarne) ter se bo s prebojem stene na vzhodni steni povezal z že obstoječo poslovalnico. Stopnice iz pritličja v klet se bodo ukinile.
Fasada, kjer je obstoječi gostinski obrat, se bo nadomestila z identično na obstoječi fasadi poslovalnice.
Sedanja dostopa v lokal iz ulične in dvoriščne strani se bosta ukinila. Prostor bo dostopen iz obstoječe poslovalnice.
 3. **VELIKOST:**
Tlorisna velikost objekta in prostora se ne bo spremenila.
 4. **PARKIRIŠČA:**
Zaradi spremembe namembnosti se potrebe po parkiriščih ne spreminjajo. Parkiranje je možno v sklopu mirujočega prometa v mestnem središču.
 5. **GRADBENA PARCELA:**
Gradbena parcela se s posegom ne spreminja.
 6. **KOMUNALNI PRIKLJUČKI:**
Priključitev objekta na komunalne vode je obstoječa (vodovod, elektrika, telefon, kabelske televizija, kanalizacija, plin). Priključna moč se ne bo spreminjala.

7. VARSTVO OKOLJA:

Zrak: Upoštevati je potrebno Odlok o varstvu zraka na območju Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/98).

Voda: V skladu z Odlokom o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Limbuški Dobravi in Dravskem polju (Medobčinski uradni vestnik, št. 19/98, 23/98 in 14/02) leži parcela v 3. varstvenem pasu.

Hrup: Upoštevati je potrebno Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95 in 66/96).

Odpadki: Upoštevati je potrebno Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/92 in 18/01).

8. VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE:

V skladu z Odlokom o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92) leži parcela v območju urbanističnega spomenika – naselbinsko območje.

III. Investitor mora izvajati gradnjo po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je sestavni del tega gradbenega dovoljenja, in ga sestavljajo naslednji načrti:

- načrt arhitekture, št. 42/03 z datumom april 2004 (Arh. biro Andrej Kocjan, d.o.o., Kamnik);
- načrt strojnih instalacij, št. 04 04 12/5 z datumom april 2004 (I.S.P., d.o.o., Kamnik),
- načrt elektroinstalacij, št. 03120/1 z datumom 10.05.2004 (T.I.P. Stražar, d.o.o., Kamnik);
- študija požarne varnosti, št. 04 04 07 z datumom april 2004 (I.S.P., d.o.o., Kamnik);

IV. Investitor je dolžan:

1. V primerih, določenih s predpisi o zagotavljanju varstva pri delu, sestaviti prijavo začetka del in jo poslati Inšpektoratu RS za delo, Partizanska c. 47, Maribor, najpozneje 15 dni pred začetkom del.
2. Izvajanje gradbenih del poveriti registriranemu izvajalcu pod pogojem, da je zagotovljen gradbeni nadzor, po določbah tega zakona.
3. Če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se obravnava, spremembo pogojev določenih z gradbenim dovoljenjem, je potrebno pridobiti spremembo gradbenega dovoljenja. Če investitor, ki mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje pred pričetkom gradnje ali med gradnjo prenese pravico graditi na novo osebo, se sme na zahtevo te osebe gradbeno dovoljenje spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja je možna samo v času njegove veljavnosti.
4. Po dokončanju gradnje pri tukajšnji upravni enoti zaprositi za uporabno dovoljenje ter vlogi predložiti dokazila iz 89. člena ZGO-1-UPB1.

V. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z deli v enem letu po pravnomočnosti odločbe.

O b r a z l o ž i t e v :

SKB banka, d.d., Ajdovščina 4, Ljubljana, je vložila dne 18.05.2004 pri tukajšnji upravni enoti zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti dela objekta

za potrebe poslovne enote in poslovalnice SKB Maribor II (pisarne) na zemljišču parc. št. 1707/1, k.o. Maribor-grad.

Na podlagi 54. člena ZGO-1-UPB1 mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložiti: najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami, druge listine, če tako določa zakon, ter priložiti dokazilo o pravici graditve, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo.

V postopku so bile predložene sledeče listine in dokumenti:

- v izreku cit. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja z vpeto lokacijsko dokumentacijo, št. 42/03 z datumom april 2004, ki jo je izdelal Arh. biro, Andrej Kocjan, in z lokacijsko informacijo Zavoda za prostorsko načrtovanje Mestne občine Maribor, št. 35015/00963/2003 0902 KA z datumom 29.04.2004, ter s priloženimi projektnimi pogoji Plinarne Maribor, d.d., Kabelsko razdelilnega sistema Rotovž, d.d., Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Telekom Slovenije, d.d., Agencije RS za okolje, Pisarna Maribor (projektni pogoji niso potrebni), in Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Maribor;
- kot dokazilo o lastništvu:
 - zemljiškoknjižni izpisek, št. 4235/04 z datumom 03.09.2004 - zap. št. 4 – trgovski lokal s skladiščnimi prostori v pritličju in kleti v skupni izmeri 656,90 m² (Meblo Nova Gorica);
 - overjena kupoprodajna pogodba z datumom 02.10.1992, sklenjena med družbo Meblo holding, d.d., Industrijska 5, Nova Gorica, kot prodajalcem, in SKB banko, d.d., kot kupcem, za lokal v izmeri 656,90 m² (zk. vl. E 5, zap. št. 4, k.o. Maribor-grad);
 - zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice z dne 09.07.2004;
- soglasja k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja:
 - soglasje Telekoma Slovenije, d.d., št. 02/40-03-1/IV-3284/1-2004 z datumom 18.06.2004;
 - soglasje Elektra Maribor, d.d., št. 06-ŠJ/1230/04 z datumom 03.06.2004;
 - soglasje Mariborskega vodovoda, d.d., št. 4953/1-II/4 z dne 11.06.2004;
 - soglasje Nigrad-javna kanalizacija, d.d., št. 2004-S-K-215 z dne 17.06.2004;
 - soglasje Plinarne Maribor, d.d., št. SZP/FD/BL – 75/04 z datumom 31.05.2004;
 - soglasje Kabelsko razdelilnega sistema Rotovž, d.d., št. 599/04 z datumom 08.06.2004;
 - požarno soglasje Inšpektorata RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Maribor, št. 370-05-526/2004-7 z dne 30.08.2004;
 - kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Maribor, št. EP/1689/2004 z datumom 10.06.2004;
- najemno pogodbo z dne 26.10.1994, sklenjeno med SKB banko, d.d., kot najemodajalcem, in Kosi Marjanom, Goriška ul. 19/c, Maribor, kot najemjemalcem;
- potrdilo takratnega Oddelka za varstvo okolja, urejanje prostora ter promet in zveze, št. 351-06-818/94-1010-15 z datumom 20.10.1994, za prigrasitev gradbenih del v obstoječem objektu Ul. heroja Bračiča 1, Maribor;
- potrdilo Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči Maribor, d.o.o., št. 420-07/029790 KM-BB z dne 15.12.2004, o plačanem komunalnem prispevku v znesku 1.408.152,00 SIT.

V postopku je Stanković Zoran iz SKB banke, d.d., izjavil, da se bo v obstoječi poslovalnici banke izvedla samo adaptacija, brez posegov v nosilno konstrukcijo in brez spremembe namembnosti. Nadalje je bila v postopku podana tudi izjava, da poseg ni predviden v kleti, ampak samo v pritličju objekta Ul. heroja Bračiča 1 v Mariboru.

Na dne 10.11.2004 opravljenem terenskem ogledu je bilo ugotovljeno, da je lokal, predviden za spremembo namembnosti, tik ob obstoječi poslovalnici banke. Prostor je sestavljen iz sprednjega, uličnega dela, ki ima izhod na ulico, in iz zadnjega, dvorišnega dela, ki ima tudi izhod na dvoriščno stran objekta. V zadnjem delu so tudi obstoječe stopnice, ki vodijo v klet (sanitarije).

Nadalje je dne 22.12.2004 predstavnik SKB banke, d.d., Stankovič Zoran izjavil, da so na obstoječi klimi predvidena samo vzdrževalna dela, tako da to ni stvar tega upravnega postopka, zahtevke se nanaša samo na spremembo namembnosti obstoječega gostinskega obrata v dodatne prostore poslovalnice banke. Predmet tega zahtevka pa prav tako ni obstoječa poslovalnica ter tudi ne klet pod prostori poslovalnice.

Na podlagi 66. člena ZGO-1-UPB1 je bilo ugotovljeno, da:

- leži parcela v območju, ki se ureja na podlagi Odloka o ureditvenem načrtu dela centralnih con C - 1 in C - 2, mestno središče v Mariboru (Medobčinski uradni vestnik, št. 11/92, 28/02 – v nadaljevanju UN);
- je bila predložena lokacijska dokumentacija izdelana pa podlagi zgoraj cit. UN;
- je obravnavano območje na podlagi 4. člena UN centralnega mestnega značaja, kjer so dovoljenje, med drugim, tudi poslovne dejavnosti;
- je bilo za prostor, ki spreminja namembnost, izdano dne 07.01.1993 uporabno dovoljenje, št. 351-06-656/92-1010/11, za gostinski lokal – bistro na Ul. heroja Bračiča v Mariboru, na zemljišču parc. št. 1707/1, k.o. Maribor-grad;
- je predmet tega upravnega postopka samo sprememba namembnosti obstoječega gostinskega lokala v prostore, namenjene za poslovalnico banke (pisarne);
- je investitor predložil potrdilo za prigrasitev del v obstoječem objektu Ul. heroja Bračiča 1, Maribor, št. 351-06-818/94-1010-15 z datumom 20.10.1994;
- se zunanost objekta ne bo bistveno spreminjala, nova namembnost (pisarne) pa bo imela manjši vpliv na okolico, kot obstoječi gostinski obrat, zato upravni organ v postopek ni vključeval etažnih lastnikov objekta na parceli 1707/1, k.o. Maribor-grad;
- je projekt izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta;
- ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine;
- so k predvidenemu posegu pridobljena vsa predpisana soglasja,
- je investitor predložil dokazila o plačanih dajatvah in prispevkih, določenih z zakonom,
- je investitor predložil dokazilo, da ima pravico posega v prostor.

Ker je predvidena gradnja v skladu z veljavnim prostorskim aktom in ker so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja iz 66. člena ZGO-1-UPB1, je bilo mogoče v zadevi odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

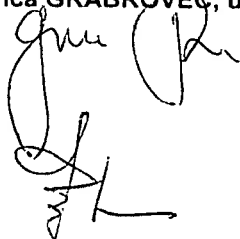
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, Dunajska c. 48. Ljubljana, v 8 dneh od vročitve odločbe. Pritožba se vloži pisno neposredno ali priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je izdal to odločbo.

Pritožba mora biti kolkovana po tar. št. 2 Zakon o upravnih taksah - uradno prečiščeno besedilo- ZUT-UPB1 (Uradni list RS št. 40/04) s 3.400,00 SIT upravne takse.

Taksa po tar. št. 1 in 39 ZUT-UPB1 v znesku 52.565,00 SIT je plačana.

Postopek vodila:

Polonca GRABROVEC, univ. dipl. prav.




NAČELNIK

Željko VOGRIN, univ. dipl. prav.



Vročiti:

1. SKB banka, d.d., Ajdovščina 4, 1000 Ljubljana - obvezno osebno
2. Mestna občina Maribor, Zavod za prostorsko načrtovanje, Grajska ul. 7, 2000 Maribor
3. Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Maribor, Rotovski trg 9, 2000 Maribor
4. Telekom Slovenije, d.d., PE Maribor, Titova c. 48, 2000 Maribor
5. Mariborski vodovod, d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor
6. Nigrad d.d., Zagrebška c. 30, 2000 Maribor
7. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska 2, 2000 Maribor
8. Plinarna Maribor, d.d., Plinarniška ul. 9, 2000 Maribor
9. Kabelsko razdelilni sistem Rotovž, d.d., Cankarjeva ul. 6, 2000 Maribor
10. Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor
11. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o., Grajska ul. 7, 2000 Maribor
12. Inšpektorat RS za okolje, prostor in energijo, Enota Maribor, Ul. heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor
13. Davčni urad Maribor, Izpostava Maribor, Cafova ul. 7, 2000 Maribor
14. v zadevo



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA
MARIBOR
(naziv in sedež pošilatelja)

VROČILNICA
(97. člen ZUP)

UO-10

Št. in vsebina pošiljke	Naslovnik	Datum prejema ^{15.12.2015} z besedo <i>denarni</i>	
	ime in priimek oziroma naziv, kraj, ulica in številka		
št. <i>35105-538/04</i> <i>7104</i>	<i>SKB Banka d.d.</i>	<i>denarni</i>	
<i>GD 3x</i>	<i>Ajdovčine</i>	Podpis naslovnika	
<i>projekt 1x</i>	<i>Ljubljana</i>	(ali druge osebe - navedi razmerje)	
		Podpis vročevalca	<i>Chenja</i>

Obr. 0.13

ODPRAVLJENO dne

19. 01. 2005

Podpis