REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA SLOVENSKA BISTRICA

Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica

T: 02 805 55 00
F: 02 805 55 66
E: ue.slbistrica@gov.si
www.upravneenote.gov.si/slovenska_bistrica/

DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE

PREJETO: 9.10.2017	SIGNIRNI ZNAK: 1/9
VREDTOTNICE:	PRILOGE:
ŠIFRA ZADEVE: 4301/1/2016-102	

Številka: 351–345/2017/13
Datum: 27.9.2017

Upravna enota Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica, izdaja na podlagi 2. odst. 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 - ZRud-1, 20/11 - odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 22/2014 – odl. US in 19/15; v nadaljevanju ZGO-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Dom dr. Jožeta Potrča, Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane oz. pooblaščenca Savaprojekt d.d. Krško, Cesta Krških žrtev 59, 8270 Krško, za izdajo gradbenega dovoljenja za preureditev objekta (2. in 3. etapa) - dozidava in rekonstrukcija Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. **Investitorju Dom dr. Jožeta Potrča, Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, se izda gradbeno dovoljenje za preureditev objekta (2. in 3. etapa) - dozidava in rekonstrukcija Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, na zemljišču s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 - Poljčane.**

II. Investitor je dolžan upoštevati lokacijske podatke razvidne iz vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, PGD št. 16069-10, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni vodja projekta Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A.

1. NAMEMBNOST:

Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine – zahteven objekt (CC-SI 11302)
CC-SI - Enotna klasifikacija vrst objektov CC-SI (Uradni list RS, št. 109/11).

Zahtevnost objekta: zahteven objekt.

2. LEGA IN VELIKOST:

Lega: Preureditev doma v Poljčanah je predvidena v več etapah. Za 1. etapo je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, v tem postopku se obravnavata 2. in 3. etapa preureditve, ki zajemata rekonstrukcijo in dozidavo objekta. na zemljišču s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 – Poljčane. Predmet projekta je rekonstrukcija posameznih delov obstoječega objekta (reorganizacija dnevnih prostorov za gospodinjske skupine ter prizidava dvigala v objektu C, pokrite terase in balkonov na objektu A in B).

Odmik najbolj izpostavljenega dela objekta od sosednjih zemljišč znaša:
- od parc. št. 245/6, k.o. 782 – Poljčane: sever - objekt B..... 6,1 m (nespremenjeno);
- od parc. št. *220/2, k.o. 782 - Poljčane: jug - objekt C..... 14,5 m;
- od parc. št. 273/3, k.o. 782 - Poljčane: vzhod - objekt B..... 4,4 m (nespremenjeno)

- od parc. št. 1192/1, k.o. 782 - Poljčane: zahod - objekt A..... 38,9 m (nespremenjeno).

Mikrolokacija je razvidna iz grafičnih prilog vodilne mape projektne dokumentacije.

Velikost:

- zazidana površina - obstoječe: 2356 m²
- zazidana površina - dozidava: 69,96 m²
- bruto tlorisna površina - obstoječe: 8241,18 m²
- bruto tlorisna površina - dozidava: 339,40 m²
- bruto tlorisna površina - skupaj 8580,58 m²
- bruto prostornina - obstoječe:115190,40 m³
- bruto prostornina - dozidava:425,47 m³
- bruto prostornina - skupaj: 115615 m³
- število etaž - obstoječa stavba: P+3 (nespremenjeno);
- število etaž - dozidava: P+3;
- tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem - dozidava: 70,74 m²
- tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta - dozidava: 120,59
- absolutna višinska kota (obstoječe): 261,89 m.n.v ±0,00 m nespremenjeno)
- absolutna višinska kota (dozidava): 261,89 m.n.v ±0,00 m
- najvišja višina objekta: nespremememnjeno;
- najvišja višina objekta - dozidava: 12,40 m - dvigalni jašek
- relativne višinske kote etaž: Objekt A+B: v = 3,40 m (P, 1N, 2N, 3N)
  Objekt C: 2,80 m (P, 1N, 2N, 3N)

3. OBLIKOVANJE IN IZVEDBA:

Predmet projekta je dozidava in preureditev posameznih delov Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane. Načrtovana je reorganizacija dnevnih prostorov za gospodinjske skupine, prizidava dvigala v objektu C in balkonov na objektu A in B. Načrtovane rešitve delno posegajo v nosilno konstrukcijo (rekonstrukcija) in minimalni povečujejo tlorisni gabarit objekta C.
Posegi po etažah:
Pritličje: v objektu C se dogradi dnevni prostor s pokrito teraso, dvigalo in balkoni. S tem se poveča tlorisni gabarit na južno stran.
1. nadstropje: v objektu B se v osrednjem delu namesto sob načrtuje dnevni prostor in dodajo balkoni na južni fasadi. V objektu B se organizira dnevni prostor. V objektu C se dogradi dnevni prostor s pokrito teraso, dvigalom in balkoni. S tem se poveča tlorisni gabarit na južno stran.
2. nastropje: V objektu B se dodajo balkoni na južno fasado. Ločena dnevna prostora se oblikuje na stiku objektov A in B. V objektu C so posegi enaki kot v 1. nadstropju.
3. nadstropje: V objektu A se dodajo balkoni na južno in severno fasado. V objektu C so posegi enaki kot v 1. in 2. nadstropju.
Fasada: barvni toni fasade (omet - rumeno-rjavi toni) ostajajo nespremenjeni. Orientacija slemena in naklon strehe ostajajo nespremenjeni. Na dozidavi so predvideni barvani alu profili (ral 9006) + zasteklitev, orientacija slemena: na objektu C: terasa in dvigalni jašek imata ravno streho 2%, objekta A+B in streha balkonov je enokapna 6°.

Osnovna tlorisna velikost dozidave je 70,74 m², najvišja višina objekta ostane nespremenjena in sicer znaša najvišja višina dozidave - dvigalnega jaška 12,40 m.

Priključek na javno cesto se ne spreminja. Objekt ima obstoječ dostop do regionalne ceste RII, odsek 1237 Poljčane – Podplat. Obstoječ priključek je priključek z zavijalnimi loki, priključevanje je izvedeno na dvosmerno cesto v glavni priključevalni smeri, zavijanje s priključka pa je mogoče v obe smeri.

4. KOMUNALNI PRIKLJUČKI:

Vsi priključki so obstoječi.
Predvideni posegi ne posegajo v obstoječo energetsko in komunalno infrastrukturo. Predvidene so le manjše prestavitve internega omrežja. Obstoječe kapacitete priključkov ostajajo nespremenjene.

Prometna ureditev: Obstoječi cestni priključek, ki poteka preko parc. št. 274/3, k.o. 782 – Poljčane. Objekt ima obstoječ dostop do regionalne ceste RII, odsek 1237 Poljčane – Podplat. Priključek na javno cesto se ne spreminja.

5. **STAVBNA PARCELA:**
Obstoječi objekt Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane je lociran na zemljišču s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 – Poljčane v skupni površini 12191 m^2.

6. **DOSTOP, DOVOZ IN PARKIRANJE:**
Obstoječi cestni priključek. Priključek na javno cesto se ne spreminja. Parkirišča, uvoz in izvoz so obstoječi in niso predmet obdelave.

7. **VARSTVO OKOLJA:**

Komunalni odpadki: Upoštevati je potrebno Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki v Občini Poljčane (Uradni list RS, št. 112/09).

Gradbeni odpadki: Upoštevati je potrebno Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/2008), Uredbo o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 34/2008), in Pravilnikom o odlaganju odpadkov (Uradni list RS, št. 5/00, 41/04-ZVO-1, 43/04, 32/06). V kolikor vključujejo gradbeni odpadki azbest, je potrebno upoštevati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki vsebujejo azbest (Uradni list RS, št. 34/2008) in Uredbo o pogojih, pod katerimi se lahko pri rekonstrukciji ali odstranitvi objektov in pri vzdrževalnih delih na objektih, instalacijah ali napravah odstranjujejo materiali, ki vsebujejo azbest (Uradni list RS, št. 60/06).

8. **POŽARNA VARNOST:**
Upoštevati se mora Pravilnik o zasnovi in študiji požarni varnosti (Uradni list RS, št. 12/2013) in Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. RS 31/04, 10/05, 83/05 in 14/07- razen 9., 11., 12., drugi, tretji in četrti odstavek 13., in 14. člen ter prilogi 1 in 3).

9. **POSEBNI POGOJI:**
Pri izvajanju del je potrebno upoštevati vsa soglasja in mnenja pristojnih institucij, ki so bila priložena k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

III. **Investitor mora izvajati gradnjo po priloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja,** PGD št. 160069-10/2016, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni vodja projekta Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A.

Projekt sestavljajo naslednji načrti:

- vodilna mapa, št. 16069-10 0, z datumom junij 2017, ki jo je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni vodja projekta Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A ;
- načrt arhitekture - izjava, št. načrta: 16069-10 SPK 1, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A;
- načrt gradbenih konstrukcij - izjava, št. načrta: 16069-10 SPK 3/1, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Goran Šalamon, univ. dipl. inž. grad., IZS G – 1290;
- načrt zunanje ureditve - izjava, št. načrta: 16069-10 SPK 3/2, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Tatjana Zupančič, grad. teh., IZS G – 9349;
- načrt splošnih električnih inštalacij - izjava, št. načrta: 16069-10 SPK-4/1, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Damjan Mežič, dipl.inž.el., IZS E – 1927;

- načrt strojnih instalacij in strojne opreme - izjava, št. načrta: 16069-10 SPK 5, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Aleksandar Jovanović, univ.dipl.inž.str. IZS S – 0630);
- elaborati:
  - elaborat - zaščita pred hrupom v stavbah, št. 16069-10 SPK-E5, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni izdelovalec Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A;
  - elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah, št. 16069-10 SPK-E2, z datumom junij 2016, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni izdelovalec Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A ;
  - študija požarne varnosti, št.: ŠPV 9-6266PE/16-1, z datumom junij 2017, ki jo je izdelal VARNOST Maribor, Kraljeviča Marka 5, 2000 Maribor, odgovorni projektant Danilo Fras, univ. dipl. inž.el., IZS TP – 0687;
  - geodetski načrt, št. GEODETKA-103/2016, dne 3.11.2016 (izdelal GEODETKA d.o.o., Ul. heroja Tomšiča 4, 2000 Maribor);
  - načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. načrta: 16069-10 SPK-E1, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni projektant Tina Božičnik, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A.

IV. Investitor je dolžan:

1. Zaprositi pri pooblaščenem geodetskem podjetju ali samostojnem podjetniku, posamezniku, ki ima dovoljenje za opravljanje geodetskih storitev, za zakoličenje objekta, po dokončanju gradnje pa za njegovo odmero (80. člen ZGO-1).

2. Poskrbeti za označitev gradbišča s tablo, na kateri so navedeni vsi udeleženci pri graditvi objekta, imena, priimki, nazivi in funkcija odgovornih oseb ter podatki o gradbenem dovoljenju (3. odst. 82. člena ZGO-1).

3. Če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se bo gradil, 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 (73. člen ZGO-1).

4. Izvajanje gradbenih del poveriti registriranemu izvajalcu oz dela izvajati v lastni režiji pod pogojem, da je zagotovljen gradbeni nadzor po določbah ZGO-1.

5. Zagotoviti gradbeni nadzor nad gradnjo najpozneje z dnem, ko se začne s pripravljalnimi deli na gradbišču (85. člen ZGO-1).

6. Po dokončanju gradnje mora investitor pri tukajšnji upravni enoti zaprositi za uporabno dovoljenje ter vlogi priloži dokazila iz 89. člena ZGO-1.

7. Gradbeno dovoljenje z vso pripadajočo dokumentacijo, vključno z uporabnim dovoljenjem, mora lastnik objekta oziroma njegov pravni naslednik hraniti dokler objekt stoji (107. člen ZGO-1).

V. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v treh letih po pravnomočnosti odločbe (71. člen ZGO-1).

VI. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor Dom dr. Jožeta Potrča, Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, je dne 30.6.2017 preko svojega pooblaščenca Savaprojekt d.d. Krško, Cesta Krških žrtev 59, 8270 Krško, podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za preureditev objekta (2. in 3. etapa) - dozidava in rekonstrukcija Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, na zemljišču s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 - Poljčane.

K vlogi je investitor priložil dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, PGD št. 16069-10, z datumom junij 2017, ki ga je izdelal Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, odgovorni vodja projekta Tina Božičnik, univ.dipl. inž. arh., ZAPS 1227 A.

V skladu s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 - UPB2, sprememba 58/12 in 27/16 - v nadaljevanju ZKZ), se odškodnina zaradi spremembe namembnosti ne odmeri v postopku izdaje dovoljenja za gradnjo, ki se nanaša na rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta po predpisih, ki urejajo graditev objektov. V upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja je bilo ugotovljeno, da je po evidenci dejanske rabe (GERK) zemljišče s parc. št. . 274/3 in 274/4, k.o. 782 - Poljčane opredeljeno kot pozidano zemljišče s šifro dejanske rabe 3000, zato upravni organ ni odmerjal odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, kot to določa 3.g in 3.h člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011 - UPB2, sprememba 58/2012; v nadaljevanju: ZKZ).

Na podlagi 54. člena ZGO-1, mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo ter podatkov o vrsti objekta glede na njegov namen, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami in druge listine, če tako določa zakon.

Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega priložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. Če se zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31. decembrom 1966. Upravni organ je po vpogledu v evidenco izdanih gradbenih dovoljenj ugotovil, da je bil obstoječi objekt (Dom dr. Jožeta Potrča), zgrajen pred letom 1967. V času uporabe so bili na objektu izvedeni različni posegi, za katerih izvedbo so bila pridobljena sledeča gradbena in uporabna dovoljenja: gradbeno dovoljenje št. 3/4-351-627/87, z dne 1.9.1987 (adaptacija in dozidava doma); gradbeno dovoljenje št. 3/4-351-34/88, z dne 15.8.1988 in uporabno dovoljenje št. 3/4-351-34/88, z dne 29.12.1988 (kotlovnica); gradbeno dovoljenje št. 351-216/05-0319, z dne 2.9.2005 in uporabno dovoljenje št. 351-327/2005-0319, z dne 05.12.2005 (rekonstrukcija, obnova vhoda recepcije in vhodne avle), gradbeno dovoljenje št. 351-289/2006-0319, z dne 9.11.2006 in uporabno dovoljenje št. 351-431/2007, z dne 7.5.2008 (pralnica v novem objektu - I. faza) ter uporabno dovoljenje št. 351-506/2008-0319, z dne 22.12.2008 (pralnica II. faza - rekonstrukcija), gradbeno dovoljenje št. 351-702/2014/14, z dne 15.7.2015 ter uporabno dovoljenje št. 351–559/2015/12, z dne 27.1.2016, gradbeno dovoljenje št. 351-15/2016/14, z dne 13.7.2016 (rekonstrukcija podstrešja) in gradbeno dovoljenje 351-545/2016/8 z dne 17.1.2017 (dozidava in rekonstrukcija).

Investitor je zahtevku priložil sledečo dokumentacijo in listine:

- v izreku cit. projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja z vodilno mapo;
- izkaze: Izkaz požarne varnosti; Izkaz o zaščiti pred hrupom; Izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe; Izkaz energijskih lastnosti stavbe;
- Odločbo Občine Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane, št.: 354-0024/2017-2, z datumom 13.9.2017, o odmeri komunalnega prispevka;
- potrdilo o plačilu komunalnega prispevka, plačano dne 26.9.2017;
- investitor je 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 in 32/16) oproščen plačila upravne takse.

Upravni organ je pri vpogledu v zemljiško knjigo, za nepremičnino s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 - Poljčane, ugotovil, da je kot lastnik vpisan Dom dr. Jožeta Potrča, Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, do celote 1/1.

Upravni organ je na podlagi 4. odstavka 62. člena ZGO-1, o nameravani gradnji z dopisom št. 351-345/2017/4, z dne 7.7.2017 (vročeno dne 10.7.2017) obvestil Občino Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane in jo povabil kot stranko v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. Občina Poljčane v postavljenem roku 8 dni, od prejema obvestila ni prijavila svoje udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ali posredovala morebitne pripombe. Ker svoje udeležbe ni priglasila v predpisanem roku, se po 4. odst. 62. člena ZGO-1 šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku.

V skladu s 63. členom ZGO-1 upravni organ za gradbene zadeve povabi stranke, naj se seznanijo z nameravano gradnjo. Investitor lahko kadar koli med postopkom izdaje gradbenega dovoljenja predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo. Izjava stranke se mora sklicevati na projekt. V tem primeru se stranki gradbeno dovoljenje samo vroči (65. člen ZGO-1). V skladu z 3. odst. 65. člena ZGO-1 pa se šteje, da je stranka z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja, če je investitor z njo sklenil pisno pogodbo iz druge alineje prvega odstavka 56. člena ZGO-1 (notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oz obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oz izvajanje del na takšni nepremičnini). V tem primeru se stranki gradbeno dovoljenje samo osebno vroči.

Območje predvidenega posega, je po Dolgoročnem planu – prostorski del – občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dopolnjen 2008 (Ur. l. RS, št. 42/92, 35/94, 41/97, 72/99, 59/03, 131/04, 47/06 ter 79/11– v nadaljevanju PLAN) leži v ureditvenem območju naselja.

V skladu s cit. Planom se obravnavani poseg ureja na podlagi Odloka o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralni naselji v občini Poljčane (Ur. l. RS, št. 97/08 - v nadaljevanju Odlok).

Območje Občine Poljčane, ki se ureja z navedenimi prostorsko ureditvenimi pogoji, obravnava ureditveni območji centralnih naselij Poljčane in Zgornje Poljčane (4. člen Odloka).

Obravnavano zemljišče je s prostorskim delom dolgoročnega plana, opredeljeno kot zazidano stavbno zemljišče. Podrobnejša namenska raba: območje gradnje za družbene dejavnosti (cona - D, I).

Cona D: dovoljena je družbeno usmerjena gradnja (novogradnja) večstanovanjskih objektov v smislu prostorsko-funkcionalne zaokrožitve območja, zapolnitve, prizidave, nadzidave, prenove in gradnja nadomestnih večstanovanjskih objektov ter sprememba namembnosti obstoječih prostorov za potrebe servisne dejavnosti in mirne uslužnostne obrti; dovoljeno je tudi nadaljevanje vseh že obstoječih dejavnosti.

Cona I: banka, trgovina, upravne zgradbe.

Skladno s pogoji so na obravnavanih območjih dovoljene novogradnje, adaptacije, nadzidave, dozidave, komunalne ureditve in vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah (7. člen Odloka).

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjalnim danostim prostora. Novo grajeni objekti za obrtno in proizvodno dejavnost in kmetijsko gospodarski objekti imajo sorazmerno večje parcele (10. člen Odloka).

Velikost funkcionalnega zemljišča objekta mora omogočati normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta. Pri določanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena. Velikost funkcionalnega zemljišča za gospodarske objekte in objekte namenjene obrtni in proizvodni dejavnosti mora omogočiti normalno uporabo objektov vključno s potrebnimi manipulacijskimi površinami , površinami za parkiranje in izvajanje ukrepov za zaščito okolice pred vplivi objekta oz dejavnosti. Velikost funkcionalnega zemljišča za nove objekte se določi tako, da se okrog bodoče lokacije vpiše pas 4m ali pas širine do parcelne meje z drugimi lastniki, če je odmik manjši od 4m (10a. člen Odloka).

Pri novogradnjah in drugih posegih na objektih mora biti v vsaki lokacijski dokumentaciji vrisano funkcionalno zemljišče in izmerjena njegova površina (10b. člen Odloka).

Med posege na obstoječih objektih štejemo prizidave, nadzidave, preureditve podstrešij, spremembe namembnosti, vzdrževalna dela in rekonstrukcije. Navedeni posegi ne smejo rušiti lokalnih urbanističnih in arhitekturnih značilnosti (gradbena črta, os slemena, gabariti, kritina, stavbne odprtine). Spremembe namembnosti so dovoljene, v kolikor se ne spremenijo vplivi na okolje. Posegi na obstoječih objektih so možni v primeru, da gre za objekte zgrajene na osnovi gradbenega dovoljenja, oziroma za objekte zgrajene pred l. 1967 in se le ti nahajajo na območjih namenjenih za rabo kakršni služi objekt (11. člen Odloka).

Okolico novogradenj je treba skladno z okoliškimi ureditvami ustrezno ozeleniti z avtohtonim zelenjem. Kadar je nujna postavitev škarpe, naj se ta intenzivno ozeleni. Ograje okoli funkcionalnih zemljišč se sme postavljati tam, kjer so okoliška zemljišča že tako urejena. Ograja naj bo usklajena z obstoječimi, živa meja v bližini prometnic ne sme presegati višine 0,60m (15. člen Odloka).

Dovozi in priključki na cestno omrežje morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira ali ogroža promet in da se cesta in cestni objekti ne poškodujejo. Interni dovozi in pristopi marajo biti navezani na javno prometno omrežje s skupnim priključkom. Dovozi in priključki se smejo graditi samo s soglasjem pristojnega soglasodajalca (18. člen Odloka).

Pri objektih različnih dejavnosti je potrebno zagotoviti primerno število parkirišč na zemljišču investitorja. Za vsako dejavnost je nujno zagotoviti vsaj dve parkirni mesti za stranke. Število potrebnih parkirnih mest glede na dejavnost se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG, leto 1991). Kolikor investitor ne more zagotoviti primernega števila parkirišč na svojem zemljišču, mora soinvestirati v bližnje javno parkirišče v proporcionalnem delu (18b. člen Odloka).

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in novozgrajeno omrežje. Minimalna komunalna oprema v ureditvenem območju obsega naprave za oskrbo s pitno vodo, elektroenergetsko omrežje, naprave cestnega prometa in hidrantno omrežje, priključitev na javno kanalizacijo oziroma izgradnji nepretočnih in nepropustnih greznic in odvoz smeti (19. člen Odloka).

Ogrevanje na območjih obdelave PUP bo praviloma individualno, vendar je potrebno uporabljati ekološko neoporečna goriva (25. člen Odloka).

Upravni organ ugotavlja, da je predviden poseg skladen z veljavnim prostorskim aktom, saj investitor namerava izvesti preureditev objekta Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane (2. in 3. etapa) - dozidava in rekonstrukcija, na zemljišču s parc. št. 274/3 in 274/4, k.o. 782 - Poljčane. Predvidena je reorganizacija dnevnih prostorov za gospodinjske skupine, prizidava dvigala v objektu C in balkonov na objektu A in B. Načrtovane rešitve delno posegajo v nosilno konstrukcijo (rekonstrukcija) in minimalno povečujejo tlorisni gabarit objekta C.
Odmik objekta se na južni strani minimalno zmanjša, vendar še vedno znaša več kot 4 m, kot ga predpisuje prostorski akt. Fasada bo v barvi obstoječe fasade. Orientacija slemena in naklon strehe ostajajo nespremenjeni. Na dozidavi so predvideni barvani alu profili (ral 9006) + zasteklitev, orientacija slemena: na objektu C: terasa in dvigalni jašek imata ravno streho 2%, objekta A+B in streha balkonov je enokapna 6°.

Obstoječi objekt (Dom dr. Jožeta Potrča), je bil zgrajen pred letom 1967. V času uporabe so bili na objektu izvedeni različni posegi, za katerih izvedbo so bila pridobljena sledeča gradbena in uporabna dovoljenja: gradbeno dovoljenje št. 3/4-351-627/87, z dne 01.09.1987 (adaptacija in dozidava doma); gradbeno dovoljenje št. 3/4-351-34/88, z dne 15.08.1988 in uporabno dovoljenje št. 3/4-351-34/88, z dne 29.12.1988 (kotlovnica); gradbeno dovoljenje št. 351-216/05-0319, z dne 02.09.2005 in uporabno dovoljenje št. 351-327/2005-0319, z dne 05.12.2005 (rekonstrukcija, obnova vhoda recepcije in vhodne avle), gradbeno dovoljenje št. 351-289/2006-0319, z dne 09.11.2006 in uporabno dovoljenje št. 351-431/2007, z dne 07.05.2008 (pralnica v novem objektu - I. faza) ter uporabno dovoljenje št. 351-506/2008-0319, z dne 22.12.2008 (pralnica II. faza - rekonstrukcija), gradbeno dovoljenje št. 351-702/2014/14, z dne 15.07.2015 ter uporabno dovoljenje št. 351–559/2015/12, z dne 27.01.2016 in gradbeno dovoljenje št. 351-15/2016/14, z dne 13.7.2016 (rekonstrukcija podstrešja) ter gradbeno dovoljenje 351-545/2016/8 z dne 17.1.2017 (dozidava in rekonstrukcija).

Komunalni priključki in priključek na javno cesto se ne spreminjajo.

Nadalje je bilo v upravnem postopku na podlagi 66. člena ZGO-1 ugotovljeno, da:
- je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom;
- je projekt izdelala pravna oseba, ki izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta;
- ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine;
- so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja;
- je investitor priložil dokazila o plačanih dajatvah in prispevkih, določenih z zakonom;
- ima investitor pravico graditi na obravnavani nepremičnini;
- iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta.

Ker je predvidena gradnja v skladu z veljavnim prostorskim aktom in so izpolnjeni pogoji iz 66. člena ZGO-1 za izdajo tega dovoljenja, je upravni organ izdal gradbeno dovoljenje v skladu s pogoji 54. člena ZGO-1 ter odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi določb 1. odstavka 118. člena ZUP, odloči organ v odločbi o stroških postopka, kdo jih trpi, koliko znašajo ter komu in v katerem roku jih je treba plačati.

Glede na to, da v predmetnem postopku posebni stroški niso nastali, je upravni organ odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije v roku 8 (osem) dni od dneva vročitve odločbe. Pisna pritožba se izroči neposredno ali pa pošlje priporočeno po pošti na naslov Upravna enota Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica. Na navedenem naslovu se lahko pisna pritožba izroči tudi neposredno ali poda ustno na zapisnik. Pisna pritožba, podpisana z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom se lahko pošlje tudi po elektronski pošti na elektronski naslov ue.slbistrica@gov.si. Za pritožbo se, na podlagi tarifne številke 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 14/2015-ZUUJFO, 84/2015-ZZelP in 32/2016) plača upravna taksa v znesku 18,10 EUR.

Če se vse stranke, ki so udeležene v postopku, po vročitvi odločbe odpovedo pravici do pritožbe (pisno ali ustno na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu), postane odločba pravnomočna takoj, ko se pravici do pritožbe odpove zadnja stranka.
Odpoved pravici do pritožbe se po 4. točki 229. a člena ZUP ne more preklicati.

Pripravil:
Alenka Košar Zemljič
uradna oseba

REPUBLIKA SLOVENIJA UPRAVNA ENOTA 35 SLOVENSKA BISTRICA

Sonja Dežman Nemec
vodja oddelka za kmetijstvo in okolje

Vročiti osebno:
1. Savaprojekt d.d. Krško, Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, pooblaščenec Doma dr Jožeta Potrča Poljčane, Potrčeva 1, 2319 Poljčane

Vročiti navadno po e-pošti:
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Inšpekcijska pisarna Slovenska Bistrica, Ljubljanska cesta 93, 2310 Slovenska Bistrica (irsop.oe-mb@gov.si)