DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Matjaž Kolman
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 0097236DA800000000575
Potek veljavnosti: 14. 03. 2027
Čas podpisa: 21. 03. 2025 12:54
Št. dokumenta: 351-503/2024-6246-17

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA SLOVENSKA BISTRICA

Vošnjakova ulica 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/

Številka: 351-503/2024-6246-17
Datum: 21. 03. 2025

Upravna enota Slovenska Bistrica, Vošnjakova ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, izdaja na podlagi 61. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A, v nadaljevanju GZ-1) v upravni zadevi izdaje spremembe gradbenega dovoljenja, podani na zahtevo investitorja Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, s sedežem Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, ki ga v postopku na podlagi pooblastila z dne 13. 5. 2024 zastopa Polona Lipičnik, zaposlena pri Arhiteza d.o.o., s sedežem Bezenškova 34, 2000 Maribor, naslednjo

ODLOČB O

I. **Gradbeno dovoljenje št. 351-345/2017/13, izdano dne 27. 9. 2017 (pravnomočno dne 18. 10. 2017),**

s e s p r e m e n i

tako, da se točka I. sedaj glasi:

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. 274/7, k.o. 782 - Poljčane (pred parcelacijo parc. št. 274/3 in 274/4, obe k.o. 782 – Poljčane).

tako, da se točka II. sedaj glasi:

1. **KLASIFIKACIJA OBJEKTA, VRSTA GRADNJE IN ZAHTEVNOST OBJEKTA:**

- Klasifikacija; Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (CC-SI 11302)
- Vrsta gradnje: dozidava in rekonstrukcija
- 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. 274/7, k.o. 782 – Poljčane (pred parcelacijo parc. št. 274/3 in 274/4, obe k.o. 782 – Poljčane). Predmet projekta je rekonstrukcija posameznih delov obstoječega objekta (reorganizacija dnevnih prostorov za gospodinjske skupine ter prizidava dvigala, požarnih stopnic in prizidava pokrite terase v objektu C, ter 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 projektne dokumentacije.

Velikost:

a. zazidana površina - obstoječe: 2356 m²
b. zazidana površina - dozidava: 70,74 m² + 29,56 m² = 100,30 m²
c. bruto tlorisna površina - obstoječe: 8241,18 m²
d. bruto tlorisna površina - dozidava: 338,40 m² + 151,96 m² = 490,36 m²
e. bruto tlorisna površina – skupaj: 8731,54 m²
f. bruto prostornina - obstoječe: 115190,40 m³
g. bruto prostornina - dozidava: 425,47 m³ + 458,47 m³ = 883,94 m³
h. bruto prostornina - skupaj: 116074,34 m³
i. število etaž - obstoječa stavba: objekta A in B: P+3; objekt C: P+3+M
j. število etaž - dozidava: P+3+M;
k. tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem - dozidava: 70,74 m² + 29,56 m² = 100,30 m²
l. tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta - dozidava: 120,59 m² + 29,56 m² + 6,9 m² = 157,05 m²
m. absolutna višinska kota (obstoječe): 261,89 m.n.v ±0,00 m (nespremenjeno)
n. absolutna višinska kota (dozidava): 261,69 m.n.v ±0,00 m
o. najvišja višina objekta: nespremememnjeno;
p. najvišja višina objekta - dozidava: +14,45 m - dvigalni jašek
q. relativne višinske kote etaž: Objekt A+B: v = 3,40 m (P, 1N, 2N, 3N)
Objekt C: v = 2,80 m (P, 1N, 2N, 3N, MA)

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 in požarnih stopnic 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.

Druga etapa, ki obsega posege v objektu C, je razdeljena v dve fazi: v 1. fazi je načrtovana prizidava dvigala in požarnih stopnic, v drugi fazi je načrtovana organizacija delovnih prostorov za gospodinjske skupine.
Tretja etapa obsega napravo balkonov na objektu A in B in ni predmet spremembe gradbenega dovoljenja.
Posegi po etažah:
Pritličje: v objektu C se dogradi dnevni prostor s pokrito teraso, dvigalo s požarnimi stopnicami in balkoni. S tem se poveča tlorisni gabarit na južno in vzhodno 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 s požarnimi stopnicami in balkoni. S tem se poveča tlorisni gabarit na južno in vzhodno stran.
2. nadstropje: 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.
Mansarda: doda se požarne stopnice v objektu C, s tem se poveča gabarit na vzhodno stran.
Fasada: barvni toni fasade (omet - rumeno-rjavi toni) ostajajo nespremenjeni, požarno stopnišče bo v svetlih tonih. Orientacija slemena in naklon strehe ostajajo nespremenjeni. Na dozidavi so predvideni barvani alu profili (ral 9006) + zasteklitev, orientacija slemena: na objektu C: terasa, dvigalni jašek in požarno stopnišče imajo ravno streho 2%, objekta A+B in streha balkonov je enokapna 6°. Na nadstrešku je ravna streha.

Osnovna tlorisna velikost dozidave je 70,74 m², najvišja višina objekta ostane nespremenjena, najvišja višina prizidave znaša 14,45 m.

Priključek na javno cesto se ne spreminja. Objekt ima obstoječ dostop do Potrčeve ulice. 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. 274/7, k.o. 782 – Poljčane (pred parcelacijo parc. št. 274/3 in 274/4, obe 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. 274/7, k.o. 782 – Poljčane (pred parcelacijo parc. št. 274/3 in 274/4, obe k.o. 782 – Poljčane) v skupni površini 12533,00 m².

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.

tako, da se točka IV. točka glasi:

Investitor je dolžan:

- Za gradnjo, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in za odstranitev zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta je obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje oziroma projektne dokumentacije za odstranitev.
- Investitor mora pred prijavo začetka gradnje imenovati nadzornika.
- Pred prijavo začetka gradnje investitor zagotovi zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave.
- Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje.
- Ob spremembi podatkov iz prijave začetka gradnje je te spremembe treba prijaviti.
- Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje.

tako, da se točka V. točka glasi:

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti. V primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.

tako, da se doda VII. točka gradbenega dovoljenja, ki se glasi:

Mnenja mnenjedajalcev, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji:

- mnenje – ugotovljena je skladnost nameravane gradnje s prostorskimi akti občine, št. 35016-0025/2024-2-201, z dne 15. 7. 2024, Občine Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane;
- mnenje k projektu, št. 1493022 (4002-8/2025-2), z dne 8. 1. 2025, Elektra Maribor d.d., OE Elektro Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 21a, 2310 Slovenska Bistrica;
- mnenje k projektni dokumentaciji, št. 713/01-DM, z dne 13. 12. 2024, United Fibra d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče;
- mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami v postopku spremembe gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj, št. 35508-8701/2024-2, z dne 25. 2. 2025, Ministrstva za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor.

tako, da se doda VIII. točka gradbenega dovoljenja, ki se glasi:

Pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabe objekta:
Investitor mora pri izvedbi gradnje in uporabi ter vzdrževanju objekta upoštevati vse pogoje, ki imajo ustrezno pravno podlago in so jih podali pristojni mnenjedajalci v mnenjih, ki jih je potrebno upoštevati pri gradnji.

tako, da se doda IX. točka gradbenega dovoljenja, ki se glasi:

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.

II. Investitor mora izvesti 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

in

po projektni dokumentaciji za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja, št. 192/2024 z dne junij 2024, čistopis februar 2025, ki ga je izdelal projektant Arhiteza d.o.o., s sedežem Bezenškova 34, 2000 Maribor, odgovorni vodja projekta Polona Lipičnik, univ.dipl.ing.arh., PA PPN ZAPS 1059.

III. Ostale določbe in pogoji v gradbenem dovoljenju št. 351-345/2017/13, izdanem dne 27. 9. 2017, ostanejo v veljavi.

IV. Med postopkom niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev:

Investitor Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, s sedežem Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, ki ga po pooblastilu z dne 13. 5. 2024 zastopa Polona Lipičnik zaposlena pri Arhiteza d.o.o., s sedežem Bezenškova 34, 2000 Maribor, je na tukajšnji upravni enoti, dne 31. 7. 2024 vložil zahtevek za spremembo gradbenega dovoljenja, št. 351-345/2017/13, z dne 27. 9. 2017 (pravnomočno dne 18. 10. 2017), za preureditev objekta (2. in 3. etapa) - dozidava in rekonstrukcija Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, na zemljišču s parc. št. 274/7, k.o. 782 - Poljčane (pred parcelacijo parc. št. 274/3 in 274/4, obe k.o. 782 – Poljčane).

Zahtevi je bilo v postopku priloženo:

- dva izvoda dokumentacije za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja št. 192/2024 z dne junij 2024, čistopis februar 2025, ki ga je izdelal projektant Arhiteza d.o.o., s sedežem Bezenškova 34, 2000 Maribor, odgovorni vodja projekta Polona Lipičnik, univ.dipl.ing.arh., PA PPN ZAPS 1059;
- mnenja navedena v izreku te odločbe;
- odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 354-0008/2025-3 z datumom 14. 3. 2025, ki jo je za predmetno gradnjo izdala Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane;
- potrdilo o plačilu komunalnega prispevka z datumom plačila 20. 3. 2025.

V skladu z 48. členom GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor. V drugem odstavku istega člena je določeno, kdo so lahko stranski udeleženci. Oseba pridobi položaj stranskega udeleženca s priglasitvijo udeležbe. V skladu z 49. členom GZ-1 upravni organ osebe iz drugega odstavka prejšnjega člena, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznani z začetkom postopka in jih povabi k udeležbi.

Upravni organ iz razlogov, ker se v postopku izdaje spremembe gradbenega dovoljenja niso zmanjševali odmiki od sosednjih zemljišč in ker stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja št. 351-345/2017/13, z dne 27. 9. 2017 niso bili določeni, v postopku izdaje spremembe gradbenega dovoljenja stranskih udeležencev ni določal.

Na podlagi 61. člena GZ-1 je možna sprememba gradbenega dovoljenja zaradi večjih odstopanj od gradbenega dovoljenja. Zahteva za spremembo gradbenega dovoljenja mora biti vložena v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Investitor zahtevi priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine.

Pri spremembi gradbenega dovoljenja se upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena tega zakona, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja. Če zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vloži novi investitor iz prejšnjega člena, upravni organ preveri tudi, ali je izpolnjen pogoj iz 5. točke prvega odstavka 54. člena tega zakona. Če sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, se v postopek spremembe gradbenega dovoljenja vključijo le tiste stranke ali mnenjedajalci, na katere ta odstopanja vplivajo.

Odločba o spremembi gradbenega dovoljenja delno ali v celoti nadomesti že izdano gradbeno dovoljenje.

Upravni organ ugotavlja, da:

- je izdano gradbeno dovoljenje št. 351-345/2017/13, z dne 27. 9. 2017, ki je postalo pravnomočno dne 18. 10. 2017;

- je iz vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo razvidno, da je investitor Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, s sedežem Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane, lastnik zemljišča s parc. št. 274/7, k.o. 782 - Poljčane;

- investitor je dne 20. 3. 2025 plačal komunalni prispevek, odmerjen z odločbo št. 354-0008/2025-3 z datumom 14. 3. 2025, ki jo je za predmetno gradnjo izdala Občina Poljčane;

- je iz zahteve in dokumentacije za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja razvidno, da se poveča obseg predvidene prizidave, saj se bo izvedla tudi prizidava požarnih stopnic, ki po izdanem gradbenem dovoljenju ni bila predvidena. Prav tako se s spremembo gradbenega dovoljenja pri posegih na objektu C iz finančnih razlogov po novem predvidita dve fazi. Pri čemer pa bo, zaradi dejstva, ker je objekt zahteven, za vsako fazo potreben tehnični pregled.

Upravni organ je pri spremembi gradbenega dovoljenja upošteval že izdelano dokumentacijo, izveden postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja in je preverjal zgolj skladnost odstopanj od potrjene dokumentacije.

Zaradi izpolnjenih pogojev za izdajo spremembe gradbenega dovoljenja po 61. členu GZ-1 je bilo mogoče v zadevi odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi prvega odstavka 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 4. točke izreka odločbe.

Investitor je oproščen plačila upravne gradbene takse v skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO, v nadaljevanju ZUT).

Pouk o pravnem sredstvu:
Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire 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, Vošnjakova ulica 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 sedmega odstavka 141. člena GZ-1, do uskladitve ZUT zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov, ki glede na investicijsko vrednost predmetnega objekta v višini 180.000,00 EUR, znaša 180,00 EUR.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:
Mihaela Trdin
svetovalka

Matjaž Kolman
Vodja oddelka za kmetijstvo in okolje

Vročiti:
- Polona Lipičnik, Arhiteza d.o.o. , Bezenškova 34, 2000 Maribor - osebno
- Občina Slovenska Bistrica, Kolodvorska 10, 2310 Slovenska Bistrica, obcina@slov-bistrica.si - ePošta
- Elektro Maribor d.d., OE Slovenska Bistrica, Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si - ePošta
- United Fiber d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana, info@unitedfiber.si - ePošta
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor, gp.drsv-mb@gov.si - ePošta