



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA RUŠE

UPRAVNA ENOTA RUŠE
(pravna oseba javnega prava) potrjuje

da je (odločba) s številko 351-14/2007-15
(obstoječa odločba)

Izdana dne 3. 4. 2007 postala

Kolodvorska 9, 2342 Ruše
telefon: 02 669 06 60, telefaks: 02 669 06 99, <http://upravneenote.gov.si/upravneenote/ruse/>, e-pošta: ue.ruse@gov.si
- dokončena dne

Številka: 351-14/2007-15
Datum: 3. 4. 2007
U.P.: MOP-UE0054-P2

- (pravno močeno) d.
(obstoječa odločba)
Številka: 021-7/2007-15
REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA RUŠE
9
poupi uradne osebe

Upravna enota Ruše izdaja na zahtevo STAVBARJA GRADNJE d. o. o. iz Maribora, Industrijska ul. 13, ki ga po pooblastilu zastopa Lega center d. o. o. iz Maribora, Razlagova ul. 15, na podlagi drugega odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/2002, 47/2004, 102/2004 in 14/2005, v nadaljevanju ZGO-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo trgovsko poslovno gostinskega objekta v Rušah, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. STAVBARJU GRADNJE d. o. o. iz Maribora, Industrijska ul. 13 (v nadaljevanju: investitorju), se dovoljuje gradnja trgovsko poslovno gostinskega objekta v Rušah na zemljiščih parc. št. 419/6, 420/4, 420/5, 419/1, 421/2, 422/2 k.o. Ruše.

1. Gradnja je dovoljena pod pogoji, ki so navedeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. A-01-01/2006 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Arhitekturni biro Zatezalo d. o. o., iz Maribora in ima naslednje sestavne dele:

- vodilna mapa, št. A-01-01/2006 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Arhitekturni biro Zatezalo d. o. o., iz Maribora;
- načrt arhitekture, št. A-01-01/2006 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Arhitekturni biro Zatezalo d. o. o., iz Maribora (zajema tudi tehnološki načrt);
- načrt gradbenih konstrukcij, št. 01-01/2006-G z datumom avgust 2006, ki ga je izdelal Grant d. o. o., iz Maribora;
- načrt električnih instalacij in električne opreme, št. E-01-01/2006 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Bojan Potočnik s. p. iz Cirkovc;
- načrt električnih instalacij in električne opreme (mehanska zaščita EE vodov), št. 07-BD/10-06 z datumom februar 2007, ki ga je izdelal Dob inženiring d. o. o. iz Pragerskega;
- načrt električnih instalacij in električne opreme (NN priključek), št. 07-BD/10-06 z datumom februar 2007, ki ga je izdelal Dob inženiring d. o. o. iz Pragerskega;
- načrt strojnih instalacij in strojne opreme, št. načrta 14/06 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Klimada d. o. o., iz Maribora;
- načrt strojnih instalacij in strojne opreme – priključek vodovoda, št. načrta 49/06.1 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Karli Jarc s. p., iz Maribora;
- načrt telekomunikacijskih instalacij, načrt št. M2682027/06 z datumom november 2006, ki ga je izdelal GVO d. o. o., iz Maribora;
- načrt zunanje ureditve, št. 3/06 z datumom november 2006, ki ga je izdelal IPTI d. o. o. iz Maribora;
- študija požarne varnosti, št. 0061-07-06 ELPO z datumom januar 2007, ki ga je izdelal Ekosystem iz Maribora;
- ocena o vplivih na okolje, št. 0074-11-06 z datumom 7. november 2006, ki ga je izdelal Ekosystem iz Maribora;
- elaborat gradbene fizike (toplotni izračun), št. GF-01-01/2006 z datumom november 2006, ki ga je izdelal Arhitekturni biro Zatezalo d. o. o., iz Maribora;
- elaborat gradbene fizike (akustika), št. 0011-11-06 GF z datumom november 2006, ki ga je izdelal Ekosystem iz Maribora;

- načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 0005-01-2007 PRES N z datumom 22. 01. 2006, ki ga je izdelal Ekosystem iz Maribora;
- geomehanično poročilo o sestavi tal in pogojev temeljenja objektov v sklopu pozidave na lokaciji ob vpadnici v Rušah, št. GMM 6261/06 z datumom februar 2006, ki ga je izdelal Geoinžiniring d. o. o. iz Ljubljane.

Navedena projektna dokumentacija je sestavni del te odločbe.

2. Namembnost objekta:

trgovsko poslovno gostinski objekt

3. Faznost gradnje

Glede na velikost kompleksa in različno časovno potrebo po predaji posameznih sklopov v uporabo bodočim uporabnikom, je potrebno jasno definirati faznost gradnje. Vsaka dokončana faza mora funkcionirati kot zaključena celota. Za vsako dokončano fazo je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje.

1. faza

Prva faza zajema:

- izgradnjo celotnega kompleksa z zaključeno fasado in finalizacijo trgovskega dela objekta;
- kompletno ureditev komunalne infrastrukture, okolja, prometne ureditve in funkcionalnih povezav;
- kompletno finalizacijo dveh etaž garaž in pomožnih prostorov znotraj navedenih etaž.

2. faza

Druga faza zajema finalizacijo lokala 1.

3. faza

Tretja faza zajema finalizacijo pritličja garni hotela in 1. nadstropja.

4. faza

Četrta faza zajema finalizacijo ostalega dela garni hotela.

5. faza

Peta faza zajema finalizacijo lokala 3.

6. faza

Šesta faza zajema finalizacijo lokala 2.

4. Lega, velikost in oblika gradbene parcele:

Objekt bo umeščen v prostor na parcelah št. 419/6, 420/4, 420/5, 419/1, 421/2, 422/2 k.o. Ruše. Skupna površina parcel je cca 13100 m². Gradbena parcela je nepravilne oblike in meri cca 9600 m². Gradbeno parcelo zajemajo parcele številka 419/1 v izmeri 1115 m², 420/5 v izmeri cca 3779 m², 419/6 v izmeri 1391 m², 420/4 v izmeri cca 3059 m², 421/2 v izmeri cca 71 m², ter 422/2 v izmeri cca 210 m². Gradbena parcela meji delno s pozidanimi parcelami (stanovanjska gradnja), delno z nepozidanimi kmetijskimi površinami in cesto Maribor – Ruše na južni strani. Pozidane površine znašajo 3330,00 m², utrjene-vozne in pohodne površine cca 5300,00 m² ter zelene površine cca 220,00 m².

5. Lega objekta na parceli, tlorisna velikost objekta, oblikovanje objekta:

Lega objekta je razvidna iz grafičnih prilog: objekt bo lociran v osrednjem delu gradbene parcele, severno od dovozne ceste. Tlorisna velikost objekta bo znašala 70,05 m x 50,00 m (brutto).

Oblikovanje objekta izhaja iz njegove funkcije in prilagajanju stavbnemu tipu regije. Zaradi specifičnosti oblikovanja objekta, ki bo urbanistično gledano, pomembni prostorski kazalec vhoda v mesto Ruše, (Ruška vrata), je Občinska uprava Občine Ruše izdala dovoljenje za odstopanje od predpisane oblike strehe, oblike objekta, gabaritov objekta in uporabljenih materialov (dovoljenje št. 350-01-001/07 104 z dne 16. 1. 2007). Objekt bo razdeljen na programske sklope.

GARAŽA 2/KLET 2

Parkirni prostori garaže 2/kleti 2 (98 PM) bodo namenjeni parkiranju vozil za potrebe lokala 1 in 2, garni hotela in vozila dostave in vzdrževanja. V sklopu parkirnega dela prostorov bodo urejene horizontalne in vertikalne komunikacije v skladu s požarnim elaboratom in pravilu stroke. V tej etaži se bodo nahajali tudi potrebni spremljajoči prostori za funkcioniranje objekta (strojnice, plinske

kotlovnice, elektro in tehnični prostori, bazen požarne vode s pripadajočo strojnico, pomožni prostori). Za potrebe obratovanja garni hotela in nadzora bodo nameščeni prostori za hišnika, prostori za shrambo inventarja in manjša popravila.

V severnem delu hotela sta umeščena lokal 1 in lokal 2.

Lokal 1 je projektiran kot večnamenski prostor, ki bo obratoval kot prostor za družabna srečanja (center za mlade, klubi...). Projektiran je kot funkcionalno zaključena celota. Imel bo direkten dostop iz severne strani. Lokal 2 je projektiran kot prostor za večjega uporabnika, ki bi ga koristili kot kulturno - izobraževalni center in bi koristil širšemu številu prebivalcev. Projektiran je kot funkcionalno zaključena celota. Prostore lokala 2 je fizično možno združiti skozi 3 etaže (G2, G1, pritličje), ki takrat deluje kot funkcionalna celota, ali jih je možno ločiti po etažah. Lokal 1 in lokal 2 imata projektirane dostope za invalide.

GARAŽA 1/KLET1

Parkirni prostori garaže 1/ kleti 1 (89 PM) bodo namenjeni parkiranju vozil za potrebe hipermarketa in v manjši meri za potrebe parkiranja strank garni hotela.

PRITLIČJE

V pritličju bo hipermarket (1850 m²) ter prostor recepcije garni hotela in pripadajočih vsebin ter lokal z mirno dejavnostjo.

Garni hotel - recepcija

V sklopu prostorov recepcije in sprejema gostov se bodo nahajali naslednji prostori :

- recepcijski pult s pomožnimi prostori za osebje;
- območje dvigala s prostorom za kovčke;
- manjši bistro s spremljajočimi prostori;
- info pult;
- internet kotiček;
- stopnišče za dostop do 1. nadstropja (jedilnica/ restavracija).

Dostop do prostorov recepcije bo iz južne ali severne strani. Dostop v nižje etaže (parkiranje) ali v višje (jedilnica/restavracija, spalni del garni hotela) bo možen preko stopnic ali dvigala. Parkiranje za stranke garni hotela bo omogočeno v garažnih etažah in delno v fazi prijave na zgornjem, zunanjem parkirišču. Steklена fasada garni hotela bo izvedena iz alu profilov s preprečim toplotnim mostom. Zasteklitev bo izvedena iz toplotno - izolativnega stekla.

Lokal 3

V pritličju vzhodnega dela kompleksa se umesti lokal 3, ki je zasnovan kot poslovni prostor namenjen za mirne dejavnosti (pisarna, upravljalci nepremičnin in podobno). Vhod za stranke bo organiziran iz južne strani. Dostop za zaposlene in pomožne prostore je načrtovan na severni strani lokala. Parkiranje bo omogočeno na južni strani (zunanje parkirišče - 4 PM).

Hipermarket

Hipermarket bo namenjen trgovski dejavnosti. Funkcionalno bo deloval kot zaključena celota. Predvidena je trgovina s 1250 m² prodajne površine in cca 600 m² pomožnih in tehničnih prostorov. Dostop do hipermarketa bo organiziran iz južne strani, dostava in odvoz smet pa na zahodu. Parkiranje za stranke bo zagotovljeno na zunanjem parkirišču in v garaži 1. Za potrebe trgovine je v objektu rezervirano 98 parkirnih mest.

1. NADSTROPJE

Zahodni del 1. nadstropja je predviden za instalacijsko etažo. I.nadstropje je predvideno za jedilnico in restavracijo garni hotela. Jedilnica garni hotela lahko funkcionira tudi kot odprta restavracija za zunanje goste, saj je projektno predvideno tudi ločeno obratovanje. Dostopi do jedilnice/ restavracije bodo omogočeni iz južne in severne strani preko recepcije garni hotela, ki bo funkcionirala kot skupni predprostor za uporabnike tako garni hotela, tako tudi restavracije. Dostop do etaže bo omogočen preko stopnic ali dvigala. Predvidena parkirna mesta so v garaži (predvideno je 30 parkirnih mest) za cca 120 sedežev v restavraciji. Organski odpadki iz kuhinje se bodo shranjevali v zaprtih 50 l PVC posodah, ki jih bo odvažalo za to pooblaščenno podjetje. Lokacija posod se bo

nahajala na zahodni strani pritličja trgovine. Prostor bo ograjen ter opremljen s priključkom za vodo ter talnim sifonom.

2. 3 NADSTROPJE, MANSARDA

2., 3. nadstropje in mansarda bodo namenjeni za garni hotel - spalni del.

V 2. nadstropju je predvideno 25 dvoposteljnih apartmajev (soba, predprostor/garderoba, kopalnica), površine cca 23 m² s pomožnimi skupnimi prostori in prostori za upravo (cca 48 m²).

V 3. nadstropju je predvideno 28 dvoposteljnih apartmajev (soba, predprostor/garderoba, kopalnica), površine cca 23 m² z možnostjo medsebojnega povezovanja z izolativnimi vrati.

V prostorih mansarde so predvideni apartmaji večjih površin. Teh bo 5 (od 55 m² do 72 m²).

6. Odmiki objekta:

Objekt bo lociran tako, da bo znašal odmik od severovzhodne parcelne meje cca 9,00 m (od 8,95 m do 9,00 m) in 16,72 m od cestne (južne) parcelne meje. Varovalni pas ceste znaša 15 m. Odmiki so grafično prikazani na listu št. 0.11.3 (ureditvena situacija).

7. Zunanja ureditev:

Dostop do trgovsko poslovno gostinskega objekta in parkirnih mest bo iz ceste R-II št. 435 na odseku 1431 v km 8,976 in 9.040 po novo formiranem križišču oziroma izvoznem priključku. Objekt pokriva večino obravnavanega območja in je zasnovan v več nivojih. Na mejah bo urejena obodna cesta širine 6,00 m, ki omogoča dostop v posamezne etaže objekta.

Niveletno se bo cesta prilagodila objektu. Na zunanjih mejah bo od obstoječega terena omejena z armiranobetonskimi opornimi zidovi, ki premoščajo višinske razlike med cesto in terenom. Na zidovih bo nameščena jeklena varnostna ograja. Med objektom in regionalno cesto bo urejeno zunanje parkirišče za pravokotno parkiranje 49 osebnih vozil, predvsem za potrebe trgovskega dela v pritlični etaži. Ostalo parkiranje bo urejeno v kletnih etažah. Parkirni prostor bo velikosti 2,70 x 5,00 m. Štiri parkirna mesta so predvidena za parkiranje invalidnih oseb in so opremljena z dodatnim prostorom za izstopanje velikosti 1,00 x 5,00 m. Vmesna dostopna cesta bo širine 6,50 m. Za peš dostop bo iz obstoječega pločnika ob regionalni cesti preko parkirišča urejen dostop po osrednjem stopnišču v objektu v nižje ležeče etaže. Prav tako bo možen dostop po pločniku ob vzhodnem robu objekta z vmesnimi stopnišči.

Dostava za trgovski objekt bo urejena na manipulativni ploščadi na zahodni strani objekta.

Urejeni bodo uvozi in izvozi iz pokritih parkirnih etaž, ki bodo deloma nivojski, deloma pa preko izvozne rampe.

Okolje bo oblikovano v skladu z upoštevanjem standarda SIST 150 8240-6 glede evakuacije in pogojev za umik. Gibanje funkcionalno oviranih ljudi po samem okolju iz enega na drug nivo bo omogočeno znotraj objekta.

Parkirišča, cesta in ploščadi se bodo s primernimi prečnimi in vzdolžnimi padci odvodnjavala v točkovne ali linijske požiralnike. Požiralniki bodo povezani s kanalizacijo padavinskih vod, s PE cevmi premera 200 mm, ki bodo polno obbetonirane. Predviden je ločen sistem odvodnjavanja odpadnih vod in sicer ločeno padavinske vode iz utrjenih površin okolja od padavinskih vod strehe objekta. Vse padavinske vode bodo ponikale v ponikalnih komorah. Umazane padavinske vode iz utrjenih površin okolja se bodo pred izpustom v ponikalnik čistile v lovilcu mineralnih olj. Sanitarne vode objekta bodo priključene na malo biološko čistilno napravo.

Vse zelenice bodo humusirane v debelini najmanj 20 cm in posejane s travnim semenom. Zelenice na parkirni ploščadi se zasadijo z nizkimi grmovnicami.

Okolje se opremi s horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo, kot je prikazano v situaciji prometne ureditve. Posamezna parkirna mesta bodo označena z belo barvo, širina črte bo 10 cm. Parkirna mesta rezervirana za invalidne osebe se označijo v skladu s Pravilnikom o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah.

8. Elementi za zakoličenje:

Elementi za zakoličenje gradbene parcele so razvidni iz grafičnih prilog projektne dokumentacije.

9. Absolutne in relativne višinske kote:

Etažnost objekta bo 2 garaži + P + 3 + M

Kota ± 0.00 bo na absolutni koti 305.75, višina slemena bo na 325,24.

10. Komunalna infrastruktura:Elektrika:

Napajanje objekta z električno energijo bo zagotovljeno z novim napetostnim izvodom iz predvidene nove transformatorske postaje TP 20/0,4 kV Ruše 16. Na območju predvidene gradnje (območje predvidenega pločnika ter na območju prečkanja predvidenega cestišča) bodo kabli položeni v kabelsko kanalizacijo. Kabel bo potekal v parceli št. 420/4 in 420/5 obe k. o. Ruše. Transformatorska postaja bo locirana na parc. št. 420/4 k. o. Ruše in ni predmet tega postopka. Gradbeno dovoljenje bo v ločenem postopku pridobival Elektro Maribor d. d., za kar se je zavezal z izjavo št. 06-MM/H-433/07 z dne 23. 2. 2007.

Vodovod:

Priključitev objekta na vodovodni cevovod se izvede pravokotno na obstoječi cevovod, ki poteka južno v regionalni cesti, na parceli št. 1834 k. o. Ruše.

Kanalizacija:

Predviden je ločen sistem odvajanja padavinskih in sanitarnih vod. Cevi se polagajo na peščeno posteljico, v primeru obbetona pa na betonsko posteljico. Vsa kanalizacija se mora zgraditi vodotesno, kar je dokazati s preizkusom vodotesnosti.

Kanalizacija padavinske vode iz utrjenih površin parkirišča in dovoznih cest se napravi iz PE cevi obodne togosti SN 4, ki se polno obbetonirajo. Kanalizacija je priključena v ponikovalnico, kjer meteorna voda ponika. Pred priključkom na kolektor padavinsko vodo očistimo v koalescenčnem lovilcu mineralnih olj z integriranim usedalnikom. Vgradijo se lovilec olja z usedalnikom, koalescenčnim vložkom, razbremenilnim sistemom in avtomatsko zaporo iztoka, čistilni razred 1.

Kanalizacija padavinske vode iz strešnih površin objekta je narejena iz PE cevi obodne togosti SN 4, ki se polno obbetonirajo. Padavinsko vodo iz strehe objekta priključujemo na kanalizacijo padavinske vode utrjenih površin za lovilcem olja, od koder jo odvajamo skupaj z odpadno vodo utrjenih površin v ponikovalne komore.

Kanalizacija sanitarne vode je prav tako iz PE cevi, ki so polno obbetonirane. Komunalne odpadne vode iz objekta vodimo v biološko čistilno napravo, kjer se očistijo. Očiščene komunalne vode se bodo iz čistilne naprave odvedle v ponikalni sistem.

Ogrevanje:

Oskrba objekta z zemeljskim plinom se zagotovi z izgradnjo ustreznega hišnega priključka. Priključitev bo možna po izgradnji plinovoda, ki bo potekal v regionalni cesti. Gradnja plinovoda v Mariborski cesti ni predmet tega postopka.

TK omrežje:

Preko gradbene parcele poteka na južni strani TK kabel, ki ga je potrebno prestaviti. Prestavitev kabla se izvede v sklopu rekonstrukcije regionalne ceste. TK kabel bo potekal po parcelni številki 1834, 1836/1 in 1836/2 k. o. Ruše.

Odpadki:

Prostor za zbiranje odpadkov bo urejen v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Ruše. Prostor za shranjevanje odpadkov je na zahodni strani objekta.

11. Prometna ureditev:

Cestno gradbena dela bodo projektno obdelana skupno z rekonstrukcijo križišča v neposredni bližini in tudi s priključki do parkirišč z izvedbo tretjih zavijalnih pasov, ločeno od tega postopka. Direkcija

RS za ceste je izdala soglasje in dovoljenje k projektni dokumentaciji za gradnjo TGP objekta v Rušah. Iz izjave o izvedbi priključkov na parkirišče bodočega poslovno-trgovskega centra v Rušah, št. 347-07-4212002-LM01107 z dne 3.1. 2007 je razvidno, da bo rekonstrukcijo križišča, skupaj z izvedbo levozavijalnega pasu in priključkov do parkirišč izvedla Direkcija RS za ceste skupaj z Občino Ruše pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za poslovni kompleks. Projekt cestnih priključkov je predmet posebnega projekta, ki ga izdelalo podjetje BPI, št. projekta 269 z dne marec 2007.

Predvidena je ureditev potrebnega števila parkirnih mest, delno pred objektom, delno v dveh etažah garaže. Skupno je predvidenih 239 PM za osebna vozila.

12. Območje gradbišča in elementi njegove ureditve

Območje gradbišča je potrebno urediti v skladu s Pravilnikom o načinu označitve in organizaciji ureditve gradbišča, o vsebini in načinu vodenja dnevnika o izvajanju del in o kontroli gradbenih konstrukcij na gradbišču (Ur.l. RS št. 66/2004). Ureditev gradbišča bo prilagojena zahtevnosti gradnje. Območje bo ograjeno in označeno z gradbiščno tablo v skladu z zahtevami Uredbe o zagotavljanju varnosti in zdravja pri delu na začasni ali premični gradbiščih (Ur.l. RS št. 3/2002). Pisarne, garderobe in sanitarni prostori za delavce bodo urejeni v južnem delu parcele. Število in velikost pomožnih prostorov se bo določilo glede na število delavcev.

13. Vplivno območje objekta:

Pri določanju vplivnega območja objekta so bili upoštevani pričakovani vplivi objekta na okolje, ki ga bo ta imel ob oddajanju snovi v trdem, tekočem in plinastem stanju in na oddajanju energije v obliki hrupa, vibracij, sevanja, toplote in svetlobe. Skupno vplivno območje objekta obsega tako zemljišča parc. št. 419/6, 420/4, 420/5, 419/1, 421/2, 422/2 k.o. Ruše in ne sega izven območja gradbenih parcel.

Osenčenje: Obravnavani objekt ne bo imel negativnega vpliva na osončenost bivalnih objektov v bližini, kar je razvidno iz priloge 0.10.1, ki je sestavni del projektne dokumentacije.

Pri gradnji objekta je potrebno dosledno upoštevati ukrepe za zmanjšanje obremenitve okolja, ki so navedeni v oceni vplivov na okolje št. 0011-11-06, ki jo je izdelal Ekosystem Maribor. Po vzpostavitvi normalnih delovnih pogojev je potrebno opraviti:

- meritve hrupa v naravnem in življenjskem okolju;
- pregled ureditve odvajanja odpadnih vod;
- pregled delovanja lovilcev olj;
- pregled delovanja male biološke čistilne naprave.

14. Posebni pogoji:

Za zadevni objekt bo možno pridobiti uporabno dovoljenje po predhodni ureditvi rekonstrukcije križišča, skupaj z izvedbo levozavijalnega pasu in priključkov do parkirišč ter po pridobitvi uporabnega dovoljenja za transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV Ruše 16 in plinovod po Mariborski cesti v Rušah.

II. Investitor je dolžan:

- zagotoviti strokovno vodstvo pri gradnji ter poslati inšpekciji za delo prijavo gradbišča, najpozneje 15 dni pred začetkom del;
- zaprositi pooblaščenega izvajalca geodetskih storitev za zakoličenje objekta;
- izvajati gradbena dela po zgoraj citirani projektni dokumentaciji ter pogoji soglasij in mnenj, ki so sestavni del projektne dokumentacije;
- priglasiti vsako spremembo projektov tukajšnji upravni enoti.

III. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne prične z gradbenimi deli v dveh letih po pravnomočnosti dovoljenja.

IV. Z izvedbo gradbenih del ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitve pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

V. Stroškov postopka ni bilo.

Obrazložitev:

Investitor je z vlogo 7. 2. 2007 zaprosil tukajšnjo upravno enoto za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo trgovsko poslovno gostinskega objekta v Rušah na zemljiščih parc. št. 419/6, 420/4, 420/5, 419/1, 421/2, 422/2 k.o. Ruše.

S pomanjkljivostmi vloge in predložene projektne dokumentacije (projektne dokumentacija ni vsebovala vseh predpisanih sestavin, prav tako je bila dolžna strank dostaviti tudi druga dokazila) je bil investitor seznanjen na sedežu upravnega organa dne 14. 2. 2007 in z dopisom z dne 21. 2. 2007. Investitor oz. njegov pooblaščenec je bil pozvan, da dopolni vlogo glede na določbo 54. člena ZGO-1 ter določbo 67. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/2000, 52/2002, 73/2004, 22/2005, 119/2005 in 24/2006).

Projektne dokumentacija je bila upravnemu organu ponovno predložena dne 27. 2. 2007. Ob pregledu je upravni organ ugotovil, da dokumentacija še vedno vsebuje pomanjkljivosti, zato je bil pooblaščenec z dopisom z dne 8. 3. 2007 pozvan, da projektne dokumentacijo in vlogo ustrezno dopolni. Do 21. 3. 2007 je stranka dostavila vsa manjkajoča dokazila in dopolnjeno projektne dokumentacijo. S tem je bila vloga za izdajo gradbenega dovoljenja popolna. Upravnemu organu je bila 2. 4. 2007 predložena še odločba Občine Ruše, št. 420-07-082/2006-3 z dne 2. 4. 2007.

K zahtevku je investitor tekom postopka priložil:

- v izreku citirano projektne dokumentacijo;
- pooblastilo za zastopanje v konkretnem upravnem postopku;
- dokazila o pravici graditi:
 - za parc. št. 419/1, 420/5, 420/4 in 419/6 k. o. Ruše – sklep Okrajnega sodišča v Mariboru o vknjižbi lastninske pravic (temu dokazilu je priložena tudi kupoprodajna pogodba z dne 23. 5. 2005) – ob vpogledu v e – zemljiško knjigo je upravni organ ugotovil, da je investitor lastnik navedenih zemljišč;
 - za parc. št. 422/2 in 421/2 k. o. Ruše - notarsko overjeno kupoprodajno pogodbo z dne 14. 6. 2006, sklenjeno z Občino Ruše, vključno s kopijo zemljiškooknjižnega predloga za vpis lastninske pravice; dne 1. 3. 2007 je investitor predložil še aneks k navedeni pogodbi;
- notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti za izvedbo komunalnih priključkov (vodovod, plin, telefon) z dne 19. 1. 2007, sklenjena z Direkcijo za ceste RS in aneks k tej pogodbi z dne 12. 3. 2007;
- dopolnilno soglasje Direkcije za ceste RS št. 37167-1158/2006-22 z datumom 21. 2. 2007;
- dokazilo o plačilu upravne takse za dovoljenje za gradnjo v znesku 1.252,41 EUR ;
- odločbo Občine Ruše št. 420-07-082/2006-3 z dne 2. 4. 2007, iz katere je razvidno, da je komunalni prispevek za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča poračunan in poravnan;
- notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti z dne 23. 2. 2007, sklenjeno med Občino Ruše in investitorjem (položitev TK kabla na parc. št. 1836/2 k. o. Ruše).

Na podlagi predložene projektne dokumentacije je bilo ugotovljeno, da vplivno območje objekta ne sega izven območja gradbenih parcel, zato ustna obravnava ni bila potrebna.

V upravnem postopku je upravni organ upošteval določbe 66. člena ZGO-1, kjer so navedeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja in preveril:

- da je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom občine, ki ureja obravnavano območje - v prostorskih sestavinah sedaj veljavnega dolgoročnega in srednjeročnega plana Občine Ruše so parcele, na katerih bo izvedena gradnja, opredeljene kot gradbene parcele znotraj poselitvenega območja naselja Ruše. Območje predvidene gradnje ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Ruše (MUV, št. 3/92), kjer so merila in pogoji za gradnjo objektov podrobneje opredeljeni. Na podlagi 8. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Ruše je gradnja predvidenega objekta dopustna. Za odstopanje od določil odloka (odstopanje od predpisane oblike strehe, oblike objekta, gabaritov objekta in uporabljenih materialov) je investitor pridobil dovoljenje občinskega upravnega organa k projektnim rešitvam št. 350-01-001/07 104 z dne 16. 1. 2007, kot to določa 42. člen navedenega odloka;

- da je projekt izdelala pravna oz. fizična oseba, ki izpolnjuje z zakonom predpisane pogoje za projektanta;
- da so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja (soglasje veterinarske inšpekcije, požarno soglasje, vodno soglasje, soglasje Mariborskega vodovoda d. d., soglasje Nigrada d. d., soglasje Telekomoma d. d., soglasje Direkcije RS za ceste, soglasje Elektra Maribor d. d., soglasje Mariborske plinarne d. d., soglasje CATV Selnica - Ruše);
- da ima projekt vse predpisane sestavine in da je bila opravljena revizija projektne dokumentacije;
- da je investitor predložila dokazila, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani;
- da ima investitor pravico graditi, kar je bilo ugotovljeno ob vpogledu v e – zemljiško knjigo in predložene listine.

Upravni organ ugotavlja, da je investitor predložil vso potrebno dokumentacijo, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja in da je zahtevek investitorja v skladu s projektno dokumentacijo, zato je bilo odločeno, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to dovoljenje je dopustna pritožba v 8. dneh od vročitve na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani. Morebitno pritožbo je vložiti pisno ali jo dati ustno na zapisnik pri tukajšnji upravni enoti. Taksa za pritožbo znaša ob upoštevanju določb Zakona o uvedbi eura (Uradni list RS, št. 114/2006) 14,18 EUR po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 8/2000, 44/2000, 81/2000, 42/2002, 52/2004 in 91/2005, v nadaljevanju ZUT).

Taksa za vlogo po tarifni številki 1 ZUT v znesku 3,55 EUR in za gradbeno dovoljenje po tarifni številki 39 ZUT v znesku 1252,41 EUR je plačana.

Postopek vodila:
Melita Sušec, univ. dipl. prav.
svetovalka III



M. Peršak
Mag. Ivan Peršak
načelnik Upravne enote Ruše

Vročiti:

- STAVBAR GRADNJE d. o. o., Industrijska ul. 13, 2000 Maribor – osebna vročitev (po pooblastilu Lega center d. o. o., Razlagova ul. 15, 2000 Maribor, skupaj s potrjeno projektno dokumentacijo)
- ✓ - Občina Ruše, Trg vstaje 11, 2342 Ruše – osebna vročitev
- ✓ - Direkcija RS za ceste, Ul. Vita Kraigerja 5, 2000 Maribor – osebna vročitev
- ✓ - Plinarna Maribor, d. d., Plinarniška ul. 9, 2000 Maribor
- ✓ - Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor
- ✓ - Mariborski vodovod, d. d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor
- ✓ - Telekom Slovenije, d. d., PE Maribor, Titova c. 38, 2000 Maribor
- ✓ - CATV Selnica - Ruše, Mariborska c. 25, 2352 Selnica ob Dravi
- ✓ - Elektro Maribor, d. d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor
- ✓ - Agencija RS za okolje, Krekova 17, 2000 Maribor
- ✓ - Veterinarska uprava RS, Območni urad Maribor, Cankarjeva ul. 25, 2000 Maribor
- ✓ - Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Rotovski trg 9, 2001 Maribor
- ✓ - Inšpektorat RS za okolje in prostor, Ul. heroja Tomšiča 2, 2000 Maribor
- - v pravno zadevo, tu

ODPRAVLJENO DNE:

14-04-2007

PODPIS.....

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

Ruše, 14.11.2016

Kraj, datum in podpis uradne osebe

