



Številka: 351-1099/2015/9 (7016)
Datum: 4.4.2016

Upravna enota Maribor izdaja na podlagi drugega odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011 – odločba US, 57/2012, 110/2013, 19/2015 - v nadaljevanju ZGO-1), na vlogo družbe ADK d.o.o., Miklavška c. 59, Hoče, ki jo zastopa dir. Friderik Čeček, v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Družbi **ADK d.o.o., Miklavška c. 59, Hoče**, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo manj zahtevnega objekta – skladiščnega objekta za zbiranje odpadkov ter dozidavo obstoječega AB zidu na zemljiščih parc. št. 1113/11 - del, 1115/5 in 1115/6, k.o. Spodnje Hoče.
- II. Investitor je dolžan upoštevati lokacijske pogoje, razvidne iz vodilne mape projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 150547, z datumom september 2015, ki ga je izdelal GEOS d.o.o. iz Zgornje Kungote:

1. Namembnost:

- skladišče - CC-SI 12520;
 - armiranobetonski zid – CC-SI 24205
- CC-SI – Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS, št. 109/11).

2. Oblikovanje in izvedba:

Investitor bo na območju kompleksa ADK zgradil skladiščni objekt za zbiranje komunalnih in ostalih odpadkov, papirja, plastike, lesene embalaže in kovinskih odpadkov.

Skladiščni objekt bo podolgovate oblike in pritlične izvedbe, ki bo delno izveden kot skladiščna boksa. Objekt bo na JZ, SZ in SV strani zaprt s fasado, na JV strani kjer bodo tudi vhodi in dovozi pa bo odprt. Nosilno konstrukcijo objekta predstavljajo betonske stene višine 3,00 m, ki bodo temeljene na betonskem temelju. Na betonske stene bo pritrjena kovinska konstrukcija, ki jo sestavljajo stebri, nosilci in strešni nosilci. Streha bo enokapnica naklona 6°, ki bo nagnjena proti severu. Streha bo krita s kovinsko toplotno izolirano panelno kritino. Fasada objekta bo iz armiranobetonskih sten in kovinsko toplotno izoliranimi panelnimi ploščami, ki bodo pritrjene na kovinsko konstrukcijo. Tlak bo armiranobetonska plošča. Skladiščna boksa bosta trapezne tlorisne oblike, izvedena iz armiranobetonskih sten višine 3,00 m in debeline 0,25 m, ki bodo temeljene na betonskem temelju.

Obstoječi AB zid zgrajen ob delu vzhodne parcelne meje bo dograjen proti severu do predvidenega skladiščnega objekta (severni zid) in proti jugu do zemljišča parc. št. 1115/7, k.o. Spodnje Hoče (južni zid). Obstoječi zid je AB izvedbe, višine 3,00 m in deb.

20 cm, enake izvedbe in višine bosta dograjena severni in južni zid. Dograjeni zid bo temeljen na obstoječi armiranobetonski temelj, ki poteka vzdolž celotne vzhodne parcelne meje, ki meji proti železniškim tirom.

3. Lega in velikost:

Lega:

Investitor bo na zemljišču parc. št. 1113/11, k.o. Spodnje Hoče zgradil skladiščni objekt ter dogradil obstoječi AB zid (severni zid). Obstoječi AB zid bo dograjen tudi proti jugu (južni zid) na parc. št. 1115/5 in 1115/6, k.o. Spodnje Hoče.

Odmiki najbolj izpostavljenih delov skladiščnega objekta:

- na severni strani 0,13 m od zemljišča parc. št. 889/30, k.o. Spodnje Hoče;
- na vzhodni strani 0,23 m od zemljišča parc. št. 1446/1, k.o. Spodnje Hoče in 12,50 m od skrajnega železniškega tira na isti parceli

Odmiki najbolj izpostavljenih delov zidov:

- severni zid:
 - na severni strani bo zgrajen do skladiščnega boksa;
 - na vzhodni strani 0,15 m od zemljišča parc. št. 1446/1, k.o. Spodnje Hoče in 12,35 m od skrajnega železniškega tira na isti parceli;
 - na južni strani bo zgrajen do obstoječega AB zidu;
- južni zid:
 - na severni strani bo zgrajen do obstoječega AB zidu;
 - na vzhodni strani 0,96 m od zemljišča parc. št. 1446/1, k.o. Spodnje Hoče in 12,94 m od skrajnega železniškega tira na isti parceli;
 - na južni strani 0,21 m od zemljišča parc. št. 1115/7, k.o. Spodnje Hoče.

Mikrolokacija objekta je razvidna iz količbene situacije.

Velikost:

- tlorisna velikost skladiščnega objekta: 33,98 x 9,37 m (bruto);
- etažnost: P;
- kota ± 0.00 (talna kota pritličja) je na koti 269,70 m.n.v.;
- višina skladiščnega objekta: 6,91 m nad koto ± 0.00 ;
- višina skladiščnih boksov: 3,00 m nad koto ± 0.00 ;
- dolžina zidu: severni del: 30,48 m, južni del: 109,08 m;
- višina zidu: 3,00 m nad terenom.

4. Komunalni priključki:

Skladiščni objekt bo priključen na interno komunalno in energetska omrežje kompleksa ADK, ki je priključeno na javno komunalno in energetska omrežje.

Elektrika:

Skladiščni objekt bo priključen na interno elektroenergetska omrežje preko novega elektro priključka iz obstoječe elektro razdelilne omarice kompresorjev, ki je locirana zahodno od predvidenega skladiščnega objekta na parc. št. 1113/1, k.o. Spodnje Hoče. NN električni priključek bo zemeljski, zgrajen do predvidenega skladiščnega objekta. Elektro razdelilna omarica bo na zahodni fasadi skladiščnega nadstrešnice.

Kanalizacija:

Meteorne vode iz strehe skladiščnega objekta bodo preko peskolovov speljane v predvideno kanalizacijo meteornih vod, ki bo speljana v obstoječo ponikovalnico. Meteorne vode iz utrjenih manipulativnih površin in linijskega požiralnika ob skladiščnem

bodo speljane v lovilec olj z usedalnikom, iz katerega bodo speljane v obstoječo ponikovalnico. Obstoječa ponikovalnica oz. ponikovalno polje je zgrajena na južni strani skladiščnega objekta, v zelenici ob dovozni poti..

5. Gradbena parcela:

Za zemljišče, namenjeno za gradnjo in normalno uporabo skladiščnega objekta in severnega zidu je šteti zemljišče parc. št. 1113/11 - del, k.o. Spodnje Hoče v izmeri 415,80 m².

Južni zid bo zgrajen na gradbeni parceli, ki jo sestavljajo deli parc. št. 1115/5 in 1115/6, k.o. Spodnje Hoče v izmeri 425,60 m².

6. Dostop – dovoz:

Dostop in dovoz do skladiščnega objekta bo iz javne ceste (parc. št. 1476/2, k.o. Spodnje Hoče) po obstoječi dovozni poti na parc. št. 1113/1, k.o. Spodnje Hoče. Dostopna cesta in manipulativne površine ob objektu bodo utrjene (asfalt, beton).

7. Požarna varnost:

Upoštevati se mora Pravilnik o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/2004, 10/2005, 83/2005, 14/2007 in 12/2013).

III. Investitor mora izvajati gradnjo po priloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 150547, z datumom september 2015, ki ga je izdelal GEOS d.o.o. iz Zg. Kungote. Navedeni projekt sestavljajo:

- vodilna mapa, št. 150547, z datumom september 2015, ki jo je izdelal GEOS d.o.o. iz Zg. Kungote, z naslednjimi izkazi: izkaz požarne varnosti stavbe in izkaz energijskih karakteristik prezračevanja stavbe. Vodilni mapi so priložena naslednja soglasja:
 - Občine Hoče - Slivnica, št. 35102-50/2015-002, z dne 21.10.2015;
 - Elektro Maribor d.d., št. 1026914 (4002-1374/2015-2), z dne 2.10.2015;
 - Mariborski vodovod d.d., št. II/4-3187, z dne 18.6.2015;
 - Nigrad d.d. (za kanalizacijo), št. 2015-K-S-273, z dne 29.9.2015;
 - Telekom Slovenije d.d., št. 32654-MB/777-IV, z dne 19.6.2015;
 - vodno soglasje Agencije RS za okolje, št. 35506-7861/2015-2, z dne 14.10.2015;
 - Slovenske železnice – Infrastruktura, d.o.o., št. 2.2-576/2012 (31002-336/15) – JB, z dne 20.7.2015;
- načrt arhitekture, št. A-150547, z datumom september 2015, ki ga je izdelal GEOS d.o.o. iz Zg. Kungote;
- načrt gradbenih konstrukcij, št. G-150547, z datumom september 2015, ki ga je izdelal GEOS d.o.o. iz Zg. Kungote;
- načrt ureditve okolja, št. 2015-09-PGD-OK, z datumom september 2015, ki ga je izdelal Arhilab d.o.o. iz Maribora;
- načrt električnih inštalacij in opreme, št. 015-15, z datumom september 2015, ki ga je izdelal ELEKTRO NAČRT Anton Pajtler s.p. iz Maribora;
- načrt strojnih inštalacij in opreme, št. S-150547, z datumom september 2015, ki ga je izdelal M-projekt biro, Marko Vogrin s.p. iz Maribora;
- elaborati:
 - Geodetski načrt, št. 9-2015/017, z dne 20.10.2015, ki ga je izdelal GiSVET d.o.o. iz Maribora;
 - Zasnova požarne varnosti, št. ZPV-150547, z datumom september 2015, ki jo je izdelal M-projekt biro, Marko Vogrin s.p. iz Maribora.

IV. Investitor je dolžan:

1. Zaprošiti 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.
2. Izvajanje gradbenih del poveriti registriranemu izvajalcu pod pogojem, da je zagotovljen gradbeni nadzor po določbah 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 začetkom 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 izdajo uporabnega dovoljenja ter vlogi priložiti dokazila iz 89. člena ZGO-1.

V. Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja oziroma na lastno odgovornost tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

VI. Gradbeno dovoljenje preneha veljati po preteku dveh let od dneva, ko je postalo pravnomočno, če investitor v tem roku ne prične z gradnjo. Veljavnost gradbenega dovoljenja se lahko na zahtevo investitorja podaljša v času njegove veljavnosti, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

VII. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v :

Družba ADK d.o.o., Miklavška cesta 59, Hoče, ki jo zastopa dir. Friderik Čeček, je dne 22.12.2015 pri tukajšnjem upravnem organu podala zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo manj zahtevnega objekta – skladiščnega objekta za zbiranje odpadkov ter dozidavo obstoječega AB zidu, na zemljišču parc. št. 1113/11 - del, 1115/5 in 1115/6, k.o. Spodnje Hoče.

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 ter podatkov o vrsti objekta glede na njegov namen, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in druge listine, če tako določa zakon. Investitor mora zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja 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 objekta, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, ki so bili zgrajeni pred letom 1967.

Investitor je k zahtevku priložil naslednjo dokumentacijo in listine:

- dva izvoda projektne dokumentacije, navedene v izreku te odločbe;

- soglasja lastnikov sosednjih zemljišč k predvideni gradnji:
 - družbe HETA Asset Resolution d.o.o., Dunajska c. 167, Ljubljana, ki jo zastopata dir. Ivan Dujmič in dir. Peter Scharwitsl, da se strinja s predvidenim posegom po cit. projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in k min. odmiku najbolj izpostavljenega dela nadstrešnice od sosednje parcelne meje parc. št. 889/30, k.o. Sp. Hoče, ki bo 0,13 m;
 - družbe KODEL d.o.o., Miklavška c. 59, Hoče, z dne 26.10.2015, ki jo zastopa dir. Matjaž Perše, da se strinja s predvidenim posegom po cit. projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja in k min. odmiku najbolj izpostavljenega dela betonskega zidu od sosednje parcelne meje parc. št. 1115/7, k.o. Sp. Hoče, ki bo 0,21 m;
 - Slovenskih železnic – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ul. 11, Ljubljana, ki jih zastopa dir. Matjaž Krajnc, da se kot lastnik zemljišča parc. št. 1446/1, k.o. Sp. Hoče strinja s predvidenim posegom po cit. projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- gradbeno dovoljenje, št. 351-68/2013/12 (7130), z dne 29.3.2013 za gradnjo AB zidu ob vzhodni parcelni meji parc. št. 1446/1, k.o. Sp. Hoče;
- potrdilo Občine Hoče – Slivnica, št. 426-12/2016-005 z dne 21.3.2016 o plačilu komunalnega prispevka.

V 66. členu ZGO-1 je določeno, da pristojni organ za gradbene zadeve, pred izdajo gradbenega dovoljenja, preveri:

- ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom;
- ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta ter, ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta;
- ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja;
- ali ima projekt predpisane sestavine;
- ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom plačani oziroma, da so na drug zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti;
- ali ima investitor pravico graditi;
- ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali če se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

V postopku je bilo ugotovljeno, da se zemljišče z obravnavano gradnjo ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Hoče – Slivnica (MUV, št. 28/2014, 4/2015 - tehnični popravek, 10/15 – obvezna razlaga – v nadaljevanju OPN). Po namenski rabi je zemljišče parc. št. 82/1, k.o. Spodnje Hoče opredeljeno kot stavbno zemljišče, s podrobnejšo namensko rabo IG – območje proizvodnih dejavnosti, ki je namenjeno obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim. Poseg po OPN leži v območju naselja, v enoti urejanja prostora pEUP, z oznako HO 14/1.

OPN v 61. členu določa skupne PIP o vrstah dopustnih objektov in sicer v 1. odstavku določa, da so za posamezno vrsto PNRP v posebnih PIP-ih določeni dopustni objekti v skladu z veljavnimi predpisi o klasifikaciji objektov in sicer: stanovanjske stavbe, nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirski objekti.

V 62. členu OPN so določeni skupni PIP o vrstah dopustnih gradenj in drugih posegih v prostor. V 1. odstavku tega člena OPN določa, da če ta odlok ali drug predpis ne določa drugače, so na celotnem območju občine dopustne naslednje vrste gradenj: gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta, odstranitev objekta, rekonstrukcija objekta, vzdrževanje objekta, sprememba namembnosti v skladu opredeljenimi dopustnimi dejavnostmi do 50% BTP stavbe

za dovoljene dejavnosti za posamezno vrsto PNRP, vzdrževalna dela (redna, investicijska in vzdrževalna dela v javno korist), urejanje javnih in drugih zelenih površin.

V 2. odstavku tega člena OPN določa, da se gradnja novega objekta dovoli na tistih delih stavbnih zemljišč, kjer je to skladno s posebnimi PIP, podanimi za posamezno vrsto PNRP in z dodatnimi PIP za EUP ali pEUP.

OPN v 13. odstavku 63. člena (skupni PIP glede lege objektov) določa, da morajo na območjih PNRP z oznako IG in IK biti nove stavbe od meja sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 5,00 m. Skladno s 14. odstavkom tega člena je manjši odmik dopusten ob izpolnjevanju navedenih pogojev:

- Da je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča in v skladu s predpisi urejena služnostna pravica, ki zagotavlja izvrševanje vzdrževanja stavbe ali drugega objekta.
- Da je v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelana podrobna utemeljitev posega, ki bo dokazala, da manjši odmik ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda na območju EUP ali pEUP, kjer je stavba ali drug objekt predviden (npr.: tipologija gradnje: vrstne hiše, dvojčki ali tradicionalen način gradnje, značilen za naselje).
- Da načrtovana gradnja ne poslabša bivalne in funkcionalne pogoje v okolici.
- Da je odmik med sosednjimi objekti v skladu s predpisi s področja požarne varnosti in sanitarno-higienske varnosti.

Skupni PIP glede velikosti objektov so določeni v 64. členu OPN. V 1. odstavku tega člena je določeno, da so merila za določanje velikosti objektov opredeljena s:

- Faktorjem pozidanosti gradbene parcele (FZ),
- Faktorjem izrabe gradbene parcele (FI),
- Faktorjem odprtih zelenih površin gradbene parcele (FOZP).

OPN v 5. členu določa:

- v točki 12., da je faktor izrabe gradbene parcele razmerje med BTP objektov, ki izpolnjujejo kriterije za stavbe, nad in pod terenom in celotno površino gradbene parcele. Pri izračunu BTP objekta se ne upošteva površina garaž in funkcionalnih prostorov objekta (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni v kleti, kot je opredeljena v tem odloku.
- V točki 13., da je faktor odprtih zelenih površin razmerje med površino zelenih in tlakovanih odprtih površin namenjenih zunanjemu bivanju, ki služijo skupni rabi prebivalcev objekta, zagotavljajo kvaliteto bivanja ter ne služijo kot prometne površine in površine za uporabo in delovanje objekta (npr. dostopi, dovozi, parkirišča in prostori za ekološke otoke), ter celotno površino gradbene parcele.
- V točki 14., da je faktor zazidanosti gradbene parcele razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov objektov, ki izpolnjujejo kriterije za stavbe, na zemljišče, vključujoč napušče, nadstreške, balkone in podobne gradbene elemente in površino gradbene parcele. V faktor zazidanosti gradbene parcele se štejejo tudi tlorisna projekcije pomožnih objektov na gradbeni parceli.

OPN v 66. členu določa skupne PIP o oblikovanju. V 2. odstavku tega člena so stavbe razdeljene glede na tip zazidave in sicer stavbe sr so prosto stoječe nestanovanjske (kmetijske, proizvodne ali poslovne) stavbe srednjega in podolgovatega tlorisa z dolžino stavbe največ 40,00 m, višino slemena največ 12,00 m največ 3 etažami.

3. odstavek tega člena določa, da je oblikovanje novih objektov v posamezni EUP ali pEUP pogojeno s: tipi zazidave izvornih kompleksov/objektov v ulici, EUP ali pEUP, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov, FI, FZ in FOZP in RČ.

4. odstavek tega člena določa, da pri rekonstrukciji, dozidavah in nadzidavah obstoječih kompleksov/objektov mora biti objekt oblikovno usklajen z objektom, h kateremu se priključuje, ali pa se rekonstruira.

OPN v 74. členu določa skupne PIP glede priključevanja objektov na GJI in grajeno javno dobro. V 4. odstavku tega člena so stavbna zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov in ostalih objektov komunalno opremljena, če imajo zagotovljeno oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadne vode, priključitev na elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste.

Skupni PIP za gradnjo in urejanje parkirnih mest in garaž so določeni v 76. členu OPN, ki med drugim določa, da je pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostne parkirne površine, garažna mesta ali garaže v kletnih etažah tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce. Za skladišča je treba zagotoviti 1PM/150 m² in ne manj kot 3 PM.

OPN v 80. členu določa skupni PIP za objekte in ureditve za zbiranje in odstranjevanje odpadkov.

- v 2. odstavku je določeno, da mora biti zbirno mesto za komunalne odpadke na gradbeni parceli objekta, ki mu pripada, tako da je dostopno vozilom za odvoz. Zbirno mesto mora biti na utrjeni površini.
- v 4. odstavku je določeno, da se za ločeno zbiranje odpadkov v skladu s predpisi na primerno dostopnih mestih locirajo ekološki otoki (zbiralnice ločenih frakcij).
- V 8. odstavku je določeno, da se objekti za ravnanje z odpadki (zbiranje, predelava, sortiranje, začasno skladiščenje različnih frakcij odpadkov) lahko umestijo na območja stavbnih zemljišč predvsem s PNRP z oznako O in IG, ob upoštevanju veljavnih predpisov predvsem s področja varstva okolja.

Posebni PIP za gradnjo v območjih proizvodnih dejavnosti z oznako IG so določeni v členu 119. OPN:

Osnovni tipi zazidave:

- Stavbe velike merila z oznako e (stavba e),

Drugi dopustni tipi zazidave:

- Stavbe svojevrstnega oblikovanja z oznako c (stavba c).
- Stavbe in gradbeno inženirski objekti velikega merila in svojevrstnega oblikovanja z oznako f (objekt f).
- Prostostoječe nestanovanjske stavbe srednjega merila z oznako sr (stavba sr).

Osnovna dejavnost: Predelovalne, proizvodne in industrijske dejavnosti; Okoljske dejavnosti vendar ne Zbiranje in odvoz nevarnih odpadkov; Gradbeništvo; Promet in skladiščenje; Poslovne dejavnosti; Druge dejavnosti.

Velikost in zmogljivost zgoraj navedenih dejavnosti ne sme presegati obsega posega, za katerega je z veljavnimi predpisi za določitev vrste posegov v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, določeno da poseg izpolnjuje pogoje za obvezno presojo vplivov na okolje.

Vrste dopustnih stavb: med drugimi 12520 rezervoarji, silosi in skladišča.

FZ, FI in FOZP:

- FZ = največ 60%; FI = največ 1,5; FOZP = najmanj 10%,

Velikost in oblika gradbene parcele (GP): Gradbena parcela se določi glede na dopustno izrabo zemljišča, normativna določila za velikost posameznih objektov in njim pripadajočih zemljišč in glede na ostale pogoje tega odloka.

Lega objektov na parceli:

- Lega objektov mora upoštevati usmeritve za lego objektov, določene z GL, določen na karti 3, in usmeritve glede na načrtovan minimalni prečni profil ceste, določen na karti 3 in dopustne odmike od sosednjih zemljišč in stavb.
- Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob javnem prostoru (blizu javnim cestam), druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov.
- Glavne fasade morajo biti orientirane proti javnim cestam.

Merila in pogoji za oblikovanje:

1. Dopustni višinski gabariti:

- 15,00 m ali v skladu z zahtevami tehnoloških procesov v stavbah.

2. Tlorisni gabariti, strehe in fasade:

- Oblikovanje je skladno z funkcionalnimi zahtevami objekta, funkcijo in lego objekta v enoti.

- Višinska kota zemljišča na meji z javno cesto ne sme biti nižja od višinske kote te ceste. V kolikor višinska kota javnih cest variira, se kota pritličja prilagodi tisti cesti, na katero je orientirana glavna stran objekta.
- Dopustne so ravne strehe ali z nagibom. V primeru plitve dvokapnice mora biti sleme strehe vzporedno z daljšo stranico objekta. Pri umeščanju stavb v nagnjen teren se sleme orientira vzporedno s plastnicami. Dopustne kritine so tudi kovinske brez svetlobnega refleksa ali ravna streha posuta z drobnim prodom ali ozelenjena.
- Dopustna je izvedba zelene strehe.

Dodatni PIP za peup št. HO 14/1 določa, da se pri vseh posegih v prostor upošteva odmik od železniške proge po pogojih upravljavca železnice.

Upravni organ ugotavlja, da je obravnavana gradnja skladiščnega objekta in dozidava obstoječega AB zidu na območju IG dopustna in skladna z določili OPN, saj le-ta dopušča gradnje novih objektov, kakor tudi dozidave obstoječih objektov. Obstoječi AB zid je bil zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja, št. 351-68/2013/12 (7130), z dne 29.3.2013.

Skladiščni objekt bo od sosednjih zemljišč parc. št. 889/30 in 1446/1, k.o. Spodnje Hoče odmaknjen manj kot 5,00 m, za navedene odmike je bilo pridobljeno soglasje lastnikov navedenih zemljišč. Razen tega je ugotovljeno, da odmik objekta ne ruši vzpostavljenega prostorskega reda na območju EUP in da je odmik med sosednjimi objekti v skladu s sanitarno-higienskimi pogoji s področja požarne varnosti. Prav tako je za dozidavo obstoječega AB zidu ob parcelni meji parc. št. 1446/1, k.o. Spodnje Hoče pridobljeno soglasje Slovenskih železnic – Infrastruktura d.o.o. in za gradnjo do parcelne meje parc. št. 1115/7, k.o. Spodnje soglasje lastnika navedenega zemljišča.

Velikost gradbene parcele za gradnjo skladiščnega objekta 415,80 m² (del zemljišča parc. št. 1113/11, k.o. Spodnje Hoče).

Iz priloženega PGD je razvidno, da je FZ 36,5 %; FI 0,32 in FOZP 14,6 %.

Predmetna stavba je glede na tip zazidave stavba sr.

Skladiščni objekt bo podolgovate oblike in pritlične izvedbe, ki bo delno izveden kot skladiščna boksa. Max. višina objekta bo 6,91 m. Streha objekta bo enokapnica naklona 6°, ki bo nagnjena proti severu. Delna fasada objekta bo iz armiranobetonskih sten in kovinsko toplotno izoliranimi panelnimi ploščami. Skladiščna boksa bosta trapezne oblike, z AB stenami višine 3,00 m.

Obstoječi zid je AB izvedbe, višine 3,00 m in deb. 20 cm, enake izvedbe in višine bosta dograjena severni in južni zid.

Skladiščni objekt bo priključen na interno električno omrežje kompleksa ADK, ki je priključeno na javno omrežje. Meteorne vode iz strehe objekta bodo speljane v ponikovalnico. Meteorne vode iz utrjenih manipulativnih površin in linijskega požiralnika ob objektu bodo speljane v lovilec olj z usedalnikom, iz katerega bodo speljane v obstoječo ponikovalnico.

Dostop in dovoz do objekta bo iz javne ceste po internih dovoznih cestah na območju kompleksa ADK.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da je predmetni poseg skladen z določili veljavnega prostorskega akta.

Zakon o splošnem upravnem postopku Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006, 126/2007, 65/2008, 8/2010, 82/2013 - v nadaljevanju ZUP) v 43. členu določa, da se ima pravico udeleževati postopka tudi oseba, ki izkaže pravni interes. Nadalje 44. člen ZUP določa, da mora organ ves čas med postopkom po uradni dolžnosti skrbeti za to, da so v postopku udeleženi vsi, na katerih pravice ali pravne koristi bi lahko vplivala odločba.

Upravni organ je v med postopkom, kot stranske udeležence določil lastnike sosednjih zemljišč in sicer:

- družbo HETA Asset Resolution d.o.o., Dunajska c. 167, Ljubljana – lastnica zemljišča parc. št. 889/30, k.o. Sp. Hoče;

- družbo KODEL d.o.o., Miklavška c. 59, Hoče – lastnica zemljišča parc. št. 1115/7, k.o. Sp. Hoče;
- Slovenske železnice – Infrastruktura, d.o.o., Kolodvorska ul. 11, Ljubljana – lastnica zemljišča parc. št. 1446/1, k.o. Sp. Hoče.

Ker so navedene družbe podale pisna soglasja k predvidenim posegom po cit. projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, se jim gradbeno dovoljenje v skladu s 65. členom ZGO-1 samo osebno vroči.

Sosednji zemljišči parc. št. 1115/2 in 1114/11, k.o. Sp. Hoče so v lasti investitorja.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da ni zadržkov za izdajo gradbenega dovoljenja. S predmetno gradnjo so seznanjene vse stranke v smislu zgoraj navedenih določil ZUP in ZGO-1. Zaradi varstva pravic in pravnih interesov bo ta odločba vročena vsem strankam v predmetnem postopku.

Četrti odstavek 62. člena ZGO-1 določa, da je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen na območju iz prvega odstavka tega člena, stranka tudi občina, na območju katere leži nameravana gradnja, če najpozneje v osmih dneh po prejemu obvestila o vložitvi zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja priglasi svojo udeležbo pristojnemu upravnemu organu za gradbene zadeve. Če svoje udeležbe ne priglasi v predpisanem roku, se šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku.

Upravni organ je z dopisom št. 351-1099/2015/4 (7128) z dne 21.1.2016 o uvedenem postopku obvestil Občino Hoče - Slivnica ter jo pozval, da v roku 8 dni priglasi svojo udeležbo, v kolikor želi sodelovati v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Občina Hoče – Slivnica se v določenem roku na dopis ni odzvala, zato tuk. upravni organ meni, da ne želi sodelovati v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

V postopku je bilo ugotovljeno, da se zemljišče, kjer je predviden poseg nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture (elektrovoda, vodovoda, kanalizacije). Upravni organ je nadalje ugotovil, da se predmetno zemljišče v skladu z Uredbo o varstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. list RS, št. 24/2007, 32/2011 in 22/2013), nahaja v ožjem vodovarstvenem območju z oznako VVO II.

Investitor je za nameravani poseg pridobil vodno soglasje ter ustrezna soglasja za poseg v varovalni pas gospodarske javne infrastrukture.

Upravni organ ugotavlja, da si je investitor pridobil vsa predpisana soglasja pristojnih soglasodajalcev.

V prvem odstavku 28. člena ZGO-1 je določeno, da sme dejavnost projektiranja opravljati pravna ali fizična oseba, ki ima kot gospodarska družba ali zadruga v sodni register vpisano dejavnost projektiranja oziroma ima kot samostojni podjetnik posameznik takšno dejavnost prijavljeno pri pristojni davčni upravi.

Upravni organ je ugotovil, da so predmetni projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelale osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 28. člena ZGO-1.

V postopku je bilo ugotovljeno, da ima projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vse predpisane sestavne dele predpisane v 35. 36. in 36.a členu ZGO-1 ter da je izdelan v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/08).

56. člen ZGO-1 določa, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini; notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini; pravnomočna sodna ali upravna odločba, ki izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na nepremičnini; ali druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi

oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini. Za dokazilo o vložitvi predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo iz prejšnjega odstavka se šteje kopija predloga za vpis pogodbe v zemljiško knjigo, s podatkom o zemljiškoknjižni plombi, pod katero se vodi predlog.

Upravni organ je iz elektronsko vodene zemljiške knjige ugotovil, da so zemljišča parc. št. 1113/11, 1115/5 in 1147/2, k.o. Spodnje Hoče v lasti družbe ADK d.o.o., Miklavška 59, Hoče. Investitor prav tako izkazuje pravico dostopa in dovoza do objekta, po obstoječi dovozni cesti na parc. št. 1113/1, k.o. Spodnje Hoče, ki je priključena na javno občinsko cesto.

Glede na navedeno investitor, skladno z določili 56. člena ZGO-1, izkazuje pravico graditi na zemljiščih navedenih v točki I. te odločbe.

Skladno z določili 66. in 210. člena ZGO-1 je investitor, pred izdajo gradbenega dovoljenja, dolžan poravnati obveznosti iz naslova upravne takse za izdajo gradbenega dovoljenja, komunalnega prispevka in v primeru nelegalne gradnje tudi nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora.

Investitor je upravnemu organu predložil potrdilo o plačilu upravne takse, potrdilo o plačilu komunalnega prispevka.

Glede na navedeno upravni organ ugotavlja, da so vse obveznosti poravnane.

V postopku je bilo ugotovljeno, da so pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, določeni v 66. členu ZGO-1, izpolnjeni, zato je bilo treba zahtevku stranke ugoditi in odločiti tako, kot izhaja iz 1. točke izreka te odločbe.

Točka I. izreka te odločbe je utemeljena v 4. členu Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13 in 26/13).

Drugi odstavek 68. člena ZGO-1 določa, da je projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja. Na tem določilu temelji III. točka izreka te odločbe.

Točka IV. izreka te odločbe temelji na določilu 80. člena ZGO-1 (1. točka), 79. člena ZGO-1 (2. točka), 73. členu ZGO-1 (3. točka) in na določilu 89. člena ZGO-1 (4. točka).

V. točka izreka te odločbe temelji na prvem odstavku 3. člena ZGO-1, ki določa, da se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. V drugem odstavku istega člena pa je določeno, da lahko, ne glede na določbe prejšnjega odstavka, investitor na lastno odgovornost prične z gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

VI. točka izreka te odločbe temelji na 2. točki prvega odstavka 71. člena ZGO-1, ki določa, da gradbeno dovoljenje v primeru manj zahtevnega objekta neha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v dveh letih po njegovi pravnomočnosti. Prvi odstavek 72. člena ZGO-1 določa, da lahko pristojni upravni organ za gradbene zadeve v času veljavnosti gradbenega dovoljenja na zahtevo investitorja podaljša veljavnost takšnega dovoljenja, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.

Na podlagi petega odstavka 213. člena v povezavi s prvim odstavkom 118. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz VII. točke izreka te odločbe.

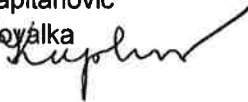
S tem je odločba utemeljena.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 47, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pri Upravni enoti Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, pisno neposredno, ali se pošlje priporočeno po pošti, lahko pa se poda tudi ustno na zapisnik pri organu, ki je to odločbo izdal. Pritožba se vloži v 8 dneh od vročitve odločbe. Taksa za pritožbo mora biti plačana po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo) z 18,12 EUR upravne takse. Takso za pritožbo je treba nakazati na podračun Upravne enote Maribor, št. 01100-8450026023, sklic 11 62278-7111002-00002016.

Pripravila:
Janja Krajnc
višja svetovalka



Tadeja Kapitanović
višja svetovalka




VROČITI:

1. ADK d.o.o., Miklavška c. 59, 2311 Hoče – osebno
2. HETA Asset Resolution d.o.o., Dunajska c. 167, 1000 Ljubljana – osebno
3. KODEL d.o.o., Miklavška c. 59, 2311 Hoče - osebno
4. Slovenske železnice d.d., Kolodvorska 11, 1000 Ljubljana - osebno
5. Občina Hoče-Slivnica, Pohorska c. 15, 2311 Hoče (obcina@hoce-slivnica.si)
6. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor (elektro.mb@elektro-maribor.si)
7. Mariborski vodovod d.d., Jadranska c. 24, 2000 Maribor (info@mb-vdovod.si)
8. Nigrad d.d., Zagrebška c. 30, 2000 Maribor (gradbena.dovoljenja@nigrad.si)
9. Telekom Slovenije d.d., Titova c. 38, 2000 Maribor (sprejemna.pisarna@telekom.si)
10. Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, Maribor (gp.drsv-mb@gov.si)
11. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor (irsop.oe-mb@gov.si)