



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor

T: 02 2208 350

F: 02 2208 340

E: ue.maribor@gov.si

www.upravneenote.gov.si/maribor/

Številka: 351-1112/2021-20

Datum: 30. 11. 2021

Upravna enota Maribor, izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP; – v nadaljevanju: GZ), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo Kmetijske zadruga Hoče z.o.o. iz Hoč, Glaserjev trg 2, ki jo po pooblastilu zastopa družba IDEA gradbeni biro d.o.o. iz Hoč, Miklavška cesta 79, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitoriki Kmetijski zadrugi Hoče z.o.o., Glaserjev trg 2, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo vzhodnega dela povezovalne ceste – Čobčeva ulica, v dolžini 182m, na zemljiščih s parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče in distribucijskega vodovoda za pitno vodo, na zemljiščih s parc. št. 859/2 in 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče.

Zahtevnost objekta: Manj zahteven objekt

Klasifikacija manj zahtevnih objektov: CC-SI-21121 – Lokalne ceste in javne poti
CC-SI-22221 – Lokalni vodovodi za pitno in tehnološko vodo

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18; – v nadaljevanju: Uredba)

Opis gradnje:

Vzhodni del povezovalne ceste - Čobčeva ulica:

Za potrebe vzhodnega dela industrijskega območja v naselju Spodnje Hoče bo zgrajen vzhodni del povezovalne ceste. Povezovalna cesta bo potekala v smeri vzhod-zahod vzdolž industrijskega območja ter bo na vzhodni strani priključena s križiščem na Miklavško cesto in na zahodni strani bo priključena na ostali del makadamskega dela Čobčeve ulice. Povezovalna cesta s pločnikom bo v severovzhodnem delu s križiščem na Miklavško cesto v dolžini cca 52m rekonstruirana in ostali del bo novogradnja. Nova cesta bo predvidena za uporabo mešanega prometa.

Obravnani del povezovalne prometne ceste bo zgrajen kot dvopasovna dvosmerna cesta v naslednjem maksimalnem karakterističnem profilu:

– vozišče	2 x 3,50 m	7,00 m
– enostranski pločnik (desna stran)		2,00 m
– bankina oz. zelenica		0,50 m
Skupaj		9,50 m

Na delu povezovalne ceste bo pločnik potekal na desni strani vozišča tako, da bo ta izveden izven nivojsko (površine za pešce in kolesarje) in od zelenice bo ločen s cestnim robnikom. S cestnim robnikom bo od zelenice tudi ločena leva stran vozišča. Posamezni cestni priključki za industrijsko območje bodo izvedeni preko predvidenega pločnika. Povezovalna cesta bo izvedena tako, da bo preprečeno izlivanje onesnažene meteorne vode iz te površine na ostale prometne in sosednje zelene površine, zaradi česar bo odvodnjavanje izvedeno v ustreznem vzdolžnem in prečnem naklonu proti cestni muldi s točkovnimi požiralniki. V cestnem telesu bo zgrajena meteorna kanalizacija za odpadne vode iz prometnih površin, ki bodo vodotesne izvedbe in vodene v ustrezno dimenzioniran lovilec olja na katerega bodo vezani zaporedno štirje ponikovalni jaški $\varnothing 200\text{cm}$, ki bodo locirani na območju cestnega profila 3 na parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče. Za gradnjo meteorne kanalizacije za odpadne vode iz prometnih površin bodo uporabljene cevi dimenzij PE od $\varnothing 200\text{mm}$ do $\varnothing 250\text{mm}$. V meteorno kanalizacijo za odpadne vode se bodo vezale tudi ostale zbrane izcedne vode iz cestnega telesa, ki bodo vodene v drenažnih ceveh $\varnothing 100\text{mm}$ v levem robu cestnega telesa.

Obravnavani del povezovalne ceste bo opremljen z ustrezno horizontalno in vertikalno signalizacijo. Skupna dolžina predvidenega dela povezovalne ceste bo cca 182m.

Predvidena gradnja dela povezovalne ceste – Čobčeva ulica bo potekala po naslednjih zemljiščih s parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče in bo navezana na zemljiško parc. št. 1476/1 (javno dobro), k.o. (696) Spodnje Hoče.

Distribucijsko cevovodno omrežje za pitno vodo s hidrantoma:

Za potrebe vzhodnega dela industrijskega območja v naselju Spodnje Hoče bo zgrajeno novo vodovodno omrežje s hidrantoma. Hidranta za namene požarne zaščite bosta izvedena v desnem robu zelenice tako, da bosta nadzemne izvedbe (DN 80).

Vodovodna veja bo potekala samo v delu prometne površine povezovalne ceste in bo priključena iz vzhodne strani na obstoječo javno vodovodno omrežje (PVC DN225mm), ki poteka v Miklavški cesti (parc. št. 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče –javno dobro). Na vodovodni veji bo izveden tudi blindirani odcep za priključevanje predvidene nove ceste. Za gradnjo distribucijskega cevovodnega omrežja bo uporabljena cev dimenzij PEHD DN100mm RC. Gradnja distribucijskega cevovodnega omrežja bo potekala v ozkem izkopu največje globine do 1,6m in hkrati s predpisano globino izven zmrzlinke cone. Posteljica in zasip nad temenom cevovoda bo izvedena s peščenim materialom, preostanek izvesti z zasipom iz prodno peščenih materialov, ki imajo boljše mehansko fizikalno karakteristiko. Vodovod bo posebej zaščiten v območju predvidenega težjega prometa. Skupna dolžina distribucijskega cevovodnega omrežja bo cca 183m. Posamezni priključki na objekte niso predmet tega postopka.

Predvidena gradnja distribucijskega cevovodnega omrežja bo potekala po naslednjih zemljiščih s parc. št. 859/2 in 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče z navezavo na obstoječo javno vodovodno omrežje, ki poteka na zemljiški parc. št. 1476/1 (javno dobro), k.o. (696) Spodnje Hoče.

Projektna dokumentacija:

Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 139/21_DGD, z datumom junij 2021, ki jo je izdelala družba IDEA gradbeni biro d.o.o. iz Hoč.

Mnenja h gradnji:

- Občina Hoče-Slivnica, št. 35100-0082/2021-3, z dne 20. 7. 2021;
- Občina Hoče-Slivnica, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021;

- Nigrad, komunalno podjetje d.d. – za javno kanalizacijo, št. 2021-MNPD-K-322, z dne 12. 7. 2021;
- Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., št. – 13520 IV/441, z dne 17. 8. 2021;
- Elektro Maribor d.d., št. 1271084, z dne 26. 8. 2021;
- Plinarna Maribor d.o.o., št. ODS/SO-547/21-3356, z dne 1. 7. 2021;
- Telekom Slovenije d.d., št. 98013-MB/4537-IV, z dne 9. 8. 2021;
- Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, št. 35508-4663/2021-2, z dne 16. 8. 2021;
- Eles d.o.o., št. S21_103/597/kf, z dne 18. 8. 2021.

Morebitni pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

- pred pričetkom obravnavane gradnje je potrebno zakolčiti obstoječo komunalno, elektro in telekomunikacijsko infrastrukturo ter dela izvajati po nadzorom upravljavcev teh vodov;
- v času izvajanja del v območju javnih prometnih površin je s predpisano prometno signalizacijo regulirati prometni režim;
- v času gradnje prometne in komunalne infrastrukture je investitorica dolžna zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolje in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotoke;
- investitorica mora zagotoviti, da bo ves odpadni gradbeni material, ki bo nastal pri novogradnji in razkopavanju ceste ter odstranjevanju stare in gradnji nove cestne in komunalne infrastrukture odstranjen v skladu z zakonskimi določili ter z določili Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) in z določili Uredbe o odlagališčih odpadkov (Uradni list RS, št. 10/14, 54/15, 36/16, 37/18 in 13/21);
- investitorica mora upoštevati, da se poseg nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako »VVO III«, zato je potrebno pri gradnji in uporabi objekta dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz določil Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20; – v nadaljevanju: Uredba);
- po končani gradnji prometne in komunalne infrastrukture je potrebno odstraniti vse za potreb gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti;
- objekt mora izpolnjevati bistvene zahteve oziroma gradbenotehnične lastnosti za zagotavljanje njegove varne in učinkovite rabe.

- II. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje, ki jo investitorica poda na predpisanem obrazcu 8 dni pred začetkom gradnje pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

Obrazložitev

Družba IDEA gradbeni biro d.o.o. iz Hoč, Miklavška cesta 79, je po pooblastilu Kmetijske zadruge Hoče z.o.o. iz Hoč, Glaserjev trg 2, z vlogo dne 30. 6. 2021, zaprosila za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dela Čobčeve ulice s pripadajočo komunalno infrastrukturo in priključkom na obstoječo lokalno cesto, na zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče.

K zahtevi je bila priložena:

- dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 139/21_DGD, z datumom junij 2021, ki jo je izdelala družba IDEA gradbeni biro d.o.o. iz Hoč;
- pooblastilo Kmetijske zadruge Hoče z.o.o. iz Hoč, Glaserjev trg 2, dne 24. 6. 2021, za družbo IDEA gradbeni biro d.o.o. iz Hoč, Miklavška cesta 79, da v njenem imenu ureja vse potrebno za pridobivanje upravnega dovoljenja.

V postopku je dne 27. 8. 2021 po elektronski pošti pooblaščenec priložil mnenje, št. 35100-0082/2021-3, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina Hoče-Slivnica, mnenje, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021, mnenje, št. 2021-MNPD-K-322, z dne 12. 7. 2021, ki ga je izdala družba Nigrad, komunalno podjetje d.d. – za javno kanalizacijo, št. 2021-MNPD-K-322, z dne 12. 7. 2021, mnenje, št. – 13520 IV/441, z dne 17. 8. 2021, ki ga je izdala družba Mariborski vodovod, javno podjetje d.d., mnenje, št. 1271084, z dne 26. 8. 2021, ki ga je izdala družba Elektro Maribor d.d., mnenje, št. ODS/SO-547/21-3356, z dne 1. 7. 2021, ki ga je izdala družba Plinarna Maribor d.o.o., mnenje, št. 98013-MB/4537-IV, z dne 9. 8. 2021, ki ga je izdala družba Telekom Slovenije d.d., mnenje, št. 35508-4663/2021-2, z dne 16. 8. 2021, ki ga je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave in mnenje, št. S21_103/597/kf, z dne 18. 8. 2021, ki ga je izdala družba Eles d.o.o.. Po pregledu vloge je tukajšnji upravni organ ugotovil, da je bila podana zahteva nepopolna, zato je investitorke skladno s 5. odstavkom 35. člena GZ pozval h dopolnitvi, saj je bilo ugotovljeno, da je priloženo projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) sestaviti v obsegu po določilih Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18: v nadaljevanju Pravilnik) in, da je za poseg na zemljiški parc. št. 859/2, k.o. (696) Spodnje Hoče, potrebno priložiti vpisano lastninsko ali drugo stvarno pravico na nepremičnini, kot jo določa cit. GZ. Dne 15. 9. 2021 je pooblaščenec po elektronski pošti priložil neoverjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti med Kmetijsko zadruzo Hoče z.o.o. iz Hoč, Glaserjev trg 2 in Občino Hoče – Slivnica, Pohorska cesta 15, za gradnjo na zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče. Pri tukajšnjem upravnem organu je dne 22. 9. 2021 pooblaščenec ustno na zapisnik izjavil, da bodo sledili napotilom iz prejetega obvestila. Stranka je hkrati prejela priloženo dokumentacijo za uskladitev. Pooblaščenec investitorke je dne 24. 9. 2021 priložil izvoda projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za obravnavan poseg.

Tukajšnji upravni organ je dne 19. 10. 2021 pisno prejel obvestilo o izdani odločbi, št. 42601-0090/2021-2, z dne 15. 10. 2021, ki jo je izdala Občina Hoče-Slivnica, iz katere je razvidno, da se komunalni prispevek ne odmeri za komunalno ureditev oz. se komunalni prispevek ne plača.

Nadalje je tukajšnji upravni organ dne 24. 11. 2021 po elektronski pošti prejel potrdilo o plačani odškodnini za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Pooblaščenec je po elektronski pošti dne 30. 11. 2021 priložil popravljeno zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, kjer sedaj poseg poteka na zemljiških parc. št. 859/2, 860/2 in 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče.

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve skladno z določili 43. člena GZ izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
6. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča in
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 43. člena GZ in ugotovil sledeče:

1. Predmetna gradnja se nahaja na območju, ki se ureja na podlagi določb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja HO 14/2 v k.o. Spodnje Hoče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 36/19; v nadaljevanju: OPPN), le-te ležijo v podenoti urejanja prostora HO 14/2 ter so po podrobni namenski rabi prometne površine.

Preverjeno je bilo:

- da so po določilu drugega in tretjega odstavka 10. člena cit. OPPN določena skupna določila glede prometnega urejanja. Kinematični elementi v križiščih in priključkih morajo zagotavljati prevoznost intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Vse rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest. Iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da so upoštevani predpisani kinematični elementi za intervencijska, dostavna in komunalna vozila ter, da so bile pri načrtovanju povezovalne ceste izvedene prilagoditve v cestnem profilu, za kar je investitorica priložila od upravljavca ceste mnenje, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021, ki ga izdala Občina Hoče-Slivnica, kar je v skladu s cit. OPPN;
- da so po določilu drugega in tretjega odstavka 10. člena cit. OPPN določeno prometno omrežje, parkiranje, manipulativne površine. Za dostop do ožjega območja se zgradi podaljšek Čobčeve ulice (Nova Čobčeva ulica) in nova dovozna cesta v smeri S-J na vzhodni strani območja. Predvidena je »nova Čobčeva ulica« v gabaritu NPP 9,50 m: (vozišče 6,0 m, enostranski pločnik 1,50 m, dvosmerna kolesarska steza 2,50 m), ter nova dovozna cesta NPP 7,50 m (vozišče 6,0 m, enostranski pločnik 1,50 m). Iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da se obravnava vzhodni del nove Čobčeve ulice ter, da bo obravnavani del povezovalne ceste v gabaritu NPP 9,50 m s prilagoditvijo pločnika in vozišča, za kar je investitorica priložila mnenje, št. 35100-0082/2021-3, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina

Hoče-Slivnica in mnenje, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina Hoče-Slivnica, kar je v skladu s cit. OPPN;

- da je po določilu prvega odstavka 13. člena cit. OPPN določeno vodovodno omrežje. Za zagotovitev vodooskrbe je potrebno zgraditi nov vodovodni cevovod premera DN 100 z navezavo na obstoječi cevovod v Miklavški cesti. Vodovod se zgradi v Novi Čobčevi ulici in novi dovozni cesti. Na razvodu je potrebno predvideti ustrezno število hidrantov za požarno varnost. Iz predložene projektne dokumentacije razvidno, da se obravnava tudi gradnja distribucijskega vodovoda za pitno vodo s hidrantnim omrežjem, ki poteka v cestnem telesu nove Čobčeve ulice, za kar je investitorica priložila mnenje, št. – 13520 IV/441, z dne 17. 8. 2021, ki ga je izdala družba Mariborski vodovod, javno podjetje d.o.o., kar je v skladu s cit. OPPN;
 - da je po določilu prvega odstavka 29. člena cit. OPPN določena etapnost gradnje. OPPN se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne. Vsaka etapa mora biti zaključena funkcionalna celota vključno s prometno, komunalno in energetska infrastrukturo ureditvijo in priključki ter zunanji ureditvami. Iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da se bo obravnaval vzhodni del povezovalne ceste in distribucijskega vodovoda za pitno vodo ter bo ta del tako tvoril zaključeno celoto z navezavami na obstoječo cestno in komunalno infrastrukturo, kar je dopustno po cit. OPPN;
 - da so po drugem in tretjem odstavku 30. člena cit. OPPN določene skupne določbe glede dopustnih odstopanj. Odstopanja od funkcionalnih, tehničnih rešitev iz prejšnjega odstavka ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi morajo soglašati organi in organizacije, v delovno področje katerih spadajo ta odstopanja. V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v kartografskih prilogah, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega odloka. Iz projektne dokumentacije razvidno, da bo obravnavani del povezovalne ceste odstopal od tehnične rešitve v kartografskem prikazu iz cit. OPPN v predvidenem cestnem profilu, le-to je sedaj natančno določeno s predvideno širino vozišča in pločnika, za kar je investitorica priložila mnenje, št. 35100-0082/2021-3, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina Hoče-Slivnica in od upravljavca ceste mnenje, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina Hoče-Slivnica, kar je v skladu s cit. OPPN;
 - da je po določilu tretjega odstavka 32. člena cit. OPPN določena odstopanja glede prometne ureditve. Lokacije prometnih priključkov in dostopov, prikazanih v kartografskem delu, se lahko prilagodi-jo skladno z notranjo razporeditvijo objektov in ureditvijo parcel. Cestni priključki morajo biti projektirani skladno s prometno tehničnimi in prometno varnostnimi predpisi. Iz projektne dokumentacije je razvidno, da je natančno določena tudi lokacija prometnih priključkov in dostopov na obravnavanem delu povezovalne ceste za območje industrijske cone, za kar je investitorica priložila od upravljavca ceste mnenje, št. 35100-0082/2021-4, z dne 20. 7. 2021, ki ga je izdala Občina Hoče-Slivnica, kar je v skladu s cit. OPPN.
2. Da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence. Na dalje podpis projektanta in vodje projekta nista potrebna pri nezahtevni objektih.
 3. Investitorica je predložila v izreku navedena mnenja. Upravni organ je v postopku ugotovil, da so izdana v skladu s predpisi, na podlagi katerih so bila izdana.

4. Iz zahtevka je razvidno, da bo predvidena prometna in komunalna infrastruktura priključena na obstoječo javno cestno in vodovodno omrežje gospodarske javne infrastrukture ter bo kot takšna del tega omrežja, ki je gospodarska javna infrastruktura.
5. Nameravana gradnja za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, se ne uvršča med posege, za katere je potrebno izvesti presojo sprejemljivosti, saj se poseg nahaja izven območij z naravovarstvenimi statusi. Investitorica je predložila mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, Sektorja območja Drave, št. 35508-4663/2021-2, z dne 16. 8. 2021, iz katerega je razvidno, da se obravnavani poseg mora izvesti po priloženi projektni dokumentaciji in, da se poseg nahaja v širšem vodovarstvenem območju z oznako »VVO III«, zaradi česar je potrebno pri gradnji in uporabi objekta dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz določil cit. Uredbe. S tem so zaščiteni vodni interesi.
6. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitorica vpisano pravico graditi na zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče ter na zemljiški parc. št. 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče, kjer je zaznamba grajenega javnega dobra, se za investitorico šteje dokazilo o pravici izvajanje gradnje iz 3. točke 35. člena cit. GZ pridobljeno soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu po določilu tretjega odstavka istega člena cit. GZ.
7. Postopek za določitev plačila nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora za novogradnjo ni bil uveden. Tukajšnji upravni organ je ugotovil, da obravnavani del novogradnje poteka po zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče, ki so kmetijska zemljišča, pri čemer je bila v skladu s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17; v nadaljevanju: ZKZ), izdana odločba o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, št. 351-1624/2021-2, z dne 6. 10. 2021, ki je bila plačana dne 25. 10. 2021.
8. Upravni organ ugotavlja, da je investitorica brez obveznosti plačila komunalnega prispevka, kar je razvidno iz odločbe, št. 42601-0090/2021-2, z dne 15. 10. 2021, ki jo je izdala Občina Hoče-Slivnica, s čimer investitorica izpolnjuje predmetno zakonsko zahtevo.

Na podlagi 36. člena GZ je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

Na podlagi tretjega in četrtega odstavka določila 39. člena GZ je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi Občina Hoče -Slivnica, Pohorska cesta 15, ki je lastnica zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče, s katero je služnostna upravičenka sklenila pogodbo o ustanovitvi nepravne stvarne služnosti na njenih nepremičninah, ki služnostni upravičenki omogočajo izvajanje gradnje, zato se ji gradbeno dovoljenje osebno vroči.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja so tudi naslednji služnostni upravičenci: družba Plinarna Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9 in družba Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, kot vpisana na zemljiških parc. št. 859/2, 860/2 in 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče in družba ELES d.o.o. iz Ljubljane, Hajdrihova ulica 2, kot vpisana na zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče, ki so podale mnenja na predloženo dokumentacijo, zato se jim gradbeno dovoljenje osebno vroči.

Na podlagi 43. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1 ter spremembe in dopolnitve 126/07, 65/08, 47/09 – odločba US, 48/09 – popr., 8/10 in 82/13; v nadaljevanju: ZUP) se imajo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja poleg investitorjev pravico udeleževati tudi osebe, ki izkažejo pravni interes. Pravni interes izkaže oseba, ki zatrjuje, da vstopa v postopek, zaradi varstva svojih pravnih koristi (stranski udeleženec). Pravna korist je neposredna, na zakon ali drug predpis oprta osebna korist. Upravni organ je v postopku določil naslednje stranske udeležence: Župnijo Hoče, Hočka cesta 2, Štefanijo Primec iz Hoč, Irgoličeva ulica 41, Primec Marka iz Hoč Irgoličeva ulica 32 in Primec Filipa iz Hoč, Stara cesta 23, kot solastnike zemljiške parc. št. 859/2, k.o. (696) Spodnje Hoče, Župnijo Hoče, Hočka cesta 2, kot lastnico zemljiške parc. št. 860/6, k.o. (696) Spodnje Hoče, družbo KAESER Kompresorji trgovina servis d.o.o. iz Hoč, Miklavška cesta 77, kot lastnico zemljiške parc. št. 859/17, k.o. (696) Spodnje Hoče, družbo DUKA GRADNJE, gradbene storitve d.o.o. iz Orehove vasi, K cerkvi 8, kot lastnico zemljiške parc. št. 859/16, k.o. (696) Spodnje Hoče ter družbo AgroMag, trgovina, posredništvo in druge storitve d.o.o. iz Maribora, Tržaška cesta 65, kot lastnico zemljiške parc. št. 859/25, k.o. (696) Spodnje Hoče.

Nadalje so v postopku izdaje gradbenega dovoljenja tudi ostali služnostni upravičenci: družba KAESER Kompresorji trgovina servis d.o.o. iz Hoč, Miklavška cesta 77 in družba TAJHMAN Turizem, prevoznništvo, posredništvo, gostinstvo, najemi, trgovina in storitve d.o.o. iz Maribora, Ulica talcev 24, kot vpisani na zemljiški parc. št. 859/2, k.o. (696) Spodnje Hoče ter družba AgroMag, trgovina, posredništvo in druge storitve d.o.o. iz Maribora, Tržaška cesta 65, kot vpisana na zemljiških parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče.

Zgoraj imenovane stranske udeležence in služnostne upravičence je tukajšnji upravni organ z dopisom povabil k udeležbi v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja in jih v obvestilu opozoril, da če se v določenem 8 dnevem roku od vročitve obvestila, svoje udeležbe v postopku ne priglasijo, se šteje da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe.

Na obvestilo tukajšnjega upravnega organa se je dne 11. 10. 2021 po elektronski pošti odzvala družba AgroMag, trgovina, posredništvo in druge storitve d.o.o. iz Maribora, ki je izjavila, da se odpoveduje pritožbi na obravnavano gradbeno dovoljenje. Nadalje se je dne 12. 10. 2021 po elektronski pošti odzvala še družba KAESER Kompresorji trgovina servis d.o.o. iz Hoč, ki je priglasila udeležbo v postopku.

Ostali vabljeni se obvestilu v določenem roku niso odzvali, zato upravni organ zanje meni, da se z gradnjo strinjajo.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitorica izpolnila vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, zato se investitorici izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo vzhodnega dela povezovalne ceste – Čobčeva ulica, v dolžini 182m, na zemljiščih s parc. št. 859/2 in 860/2, k.o. (696) Spodnje Hoče in distribucijskega vodovoda za pitno vodo, na zemljiščih s parc. št. 859/2 in 1476/1, k.o. (696) Spodnje Hoče, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Nadalje odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 4. člena GZ, odločitev iz IV. pa z določbami 48. člena GZ .

V skladu s 5. odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vložijo 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 vložijo v 8 dneh od vročitve te odločbe. Taksa za pritožbo mora biti plačana po tarifni št. 2 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) z 18,10 EUR upravne takse. Taksa za pritožbo se lahko plača pri Upravni enoti Maribor ali se nakaže na podračun Upravne enote Maribor, št. 01100 – 8450026023, sklic 11 62278 – 7111002 – 00002021. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

Na podlagi 23. člena cit. ZUT je lokalna skupnost oproščena plačila takse za pritožbo.

Postopek vodil:
Samo Kunst
višji svetovalec



Irena Uršič
vodja oddelka za okolje, prostor in kmetijstvo



Vročiti – osebno:

1. IDEA gradbeni biro d.o.o., Miklavška cesta 79, 2311 Hoče, za Kmetijsko zadrugo Hoče z.o.o., Glaserjev trg 2, 2311 Hoče
2. Občina Hoče -Slivnica, Pohorska cesta 15, 2311 Hoče
3. Plinarna Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor
4. Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
5. ELES d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana
6. KAESER Kompresorji trgovina servis d.o.o., Miklavška cesta 77, 2311 Hoče
7. AgroMag, trgovina, posredništvo in druge storitve d.o.o., Tržaška cesta 65, 2000 Maribor

Vročiti – navadno elektronsko:

8. Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor – (gradbena.dovoljenja@nigrad.si)
9. Mariborski vodovod d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor – (info@mb-vodovod.si)
10. Telekom Slovenije d.d., Titova cesta 38, 2000 Maribor – (sprejemna.pisarna@telekom.si)
11. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor – (gp.drsv-mb@gov.si)
12. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Partizanska cesta 47, 2000 Maribor – (irsop.oe-mb@gov.si)

PRILOGA 11A

**ZAHTEVA ZA IZDAJO
 GRADBENEGA DOVOLJENJA**

INVESTITOR

ime in priimek ali naziv družbe	Kmetijska zadruga Hoče z.o.o.
naslov ali sedež družbe	Glaserjev trg 2, 2311 Hoče
davčna številka	60948981
kontaktna oseba	Nikola Dulic
elektronski naslov	dulic@kz-hoce.si
telefonska številka	041 749 718

POOBlašČENEC

DA

Podatki se vpišejo če je imenovan pooblaščenec.

ime in priimek ali naziv družbe	IDEA gradbeni biro d.o.o.
naslov ali sedež družbe	Miklavška cesta 79, 2311 Hoče
kontaktna oseba	Tomaž Jurič
elektronski naslov	info@idea-gb.com
telefonska številka	031 336 426

NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA

naziv	Upravna enota Maribor
naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Čobčeva ulica - javna pot 880511		
vsebina zahteve	Investitor namerava, za potrebe načrtovanih novogradenj, skladno z OPPN, zgraditi oziroma urediti del Čobčeve ulice s pripadajočo komunalno infrastrukturo in priključkom na obstoječo lokalno cesto.		
objekt z vplivi na okolje	NE	predhodna presoja vplivov na okolje	NE
objekt državnega pomena	NE	pridobljena je predodločba	NE

ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

seznam zemljišč je v priloženi tabeli

SEZNAM A: OBJEKTI IN UREDITVE POVRŠIN

katastrska občina	Spodnje Hoče
številka katastrske občine	696
parc. št.	859/2, 860/2, 1476/1

SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA GJI

OSKRBA S PITNO VODO

katastrska občina	Spodnje Hoče
številka katastrske občine	696
parc. št.	1476/1

ELEKTRIKA

katastrska občina	
številka katastrske občine	

parc. št.

PLIN

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

TOPLOVOD

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

DRUGA OSKRBA Z ENERGIJO

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

ODVAJANJE FEKALNIH VODA

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

ODVAJANJE METEORNIH VODA

katastrska občina

Spodnje Hoče

številka katastrske občine

696

parc. št.

859/2, 860/2

DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE

katastrska občina

Spodnje Hoče

številka katastrske občine

696

parc. št.

1476/1

DRUGO (NAVEDI)

TELEKOMUNIKACIJE

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

vrsta infrastrukture

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE

katastrska občina

številka katastrske občine

parc. št.

PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI

Podatki se vpišejo če dokumentacijo izdelata projektant.

številka projekta **139/21_DGD** datum izdelave **junij 2021**

projektant (naziv družbe) **IDEA gradbeni biro d.o.o.**

GRADBENO DOVOLJENJE ZA OBSTOJEČI OBJEKT

Podatek se vpiše, če se gradnja nanaša na obstoječ objekt
(rekonstrukcija, odstranitev, sprememba namembnosti, novogradnja - prizidava).

številka GD za obstoječe objekte datum GD za obstoječe objekte

navedba uprav. organa, ki je izdal GD

PREDHODNA PRESOJA VPLIVOV NA OKOLJE

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil izveden predhodni postopek v skladu z zakonom, ki ureja varstvo okolja.

številka sklepa datum sklepa

POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE (PVO)

Podatki se vpišejo če gre za objekt z vplivi na okolje.

številka poročila datum izdelave poročila

izdelovalec poročila

PODATKI O IZDANI PREDODLOČBI

Navedejo se podatki o predodločbi, če je bila pridobljena.

navedba organa

številka predodločbe

datum predodločbe pravnomočnost

MNENJA

Vpišejo se podatki za vsa pridobljena mnenja. V zahtevi se podatki o mnenjih ne navajajo, če so vložena v Vodilno mapo PGD, ki je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list 55/08).

navedba mnenjedajalca številka mnenja datum mnenja

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

OBČINA **Občina Hoče - Slivnica**

VAROVANA OBMOČJA

VARSTVO VODA **Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave**

VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

VODOVOD

ELEKTRIKA **ELES**

PLIN **PLINARNA MARIBOR d.o.o.**

FEKALNE VODE **Nigrad, komunalno podjetje d.d.**

TELEFONIJA **TELEKOM SLOVENIJE d.d.**

OBČINSKE CESTE **Občina Hoče - Slivnica**

PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO

VODOVOD Mariborski vodovod d.d. 2575/II/3 19.02.2020

DRUGA MNENJA

IZKAZOVANJE PRAVICE GRADITI

ustrezno označi

- Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, je vpisana v zemljiški knjigi
- Iz uradnih evidenc je razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnine, na kateri se bo izvajala gradnja

Pravico graditi dokazujem z listinami:

- notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja
- drugo listino, ki v skladu z zakonom investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture, skupaj s priključki, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste

- notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, za nepremičnine na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje

PODATKI ZA IZRAČUN UPRAVNE TAKSE

podatek se ne vpiše, če se vloga nanaša samo na nezahtevni objekt

ocenjena vrednost objekta v EUR brez DDV **175.000**

KOMUNALNI PRISPEVEK

ustrezno označi

- Zahtevo za odmero komunalnega prispevka je oziroma bo podal investitor pri pristojni občinski upravi sam.

Na podlagi navedenih podatkov in priloženega projekta ter ostalih priloženih listin vas prosim za izdajo gradbenega dovoljenja.

datum: **30.11.2021** podpis vložnika



PRILOGE

ustrezno označi

- Pooblastilo (če zahteve ne vlaga investitor)
- Tabela zemljišč (če zemljišča niso navedena v obrazcu)
- Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD
- Sklep predhodne presoje vplivov na okolje (če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil pridobljen)
- Poročilo o vplivih na okolje
- Mnenja (če so pridobljena)
- Listine, ki izkazujejo pravico graditi, če lastninska ali druga stvarna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali če iz uradnih evidenc ni razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec nepremičnin
- Pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, če so pridobljene
- Druge priloge (navesti katere):

