



057905



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA LENDAVA

Trg ljudske pravice 5, 9220 Lendava

SZLOVÉN KÖZTÁRSASÁG  
KÖZIGAZGATÁSI EGYSÉG LENDVA

Trg ljudske pravice 5, 9220 Lendava

T: 02 577 36 00

F: 02 577 36 12

E: ue.lendava@gov.si

www.upravneenote.gov.si/lendava/

Številka: 351-181/2016-12(0514)  
Datum: 28. 6. 2016  
U.p.: MOP-UE0002-P2

Republika Slovenija, Upravna enota Lendava, izdaja na zahtevo investitorja **Dom starejših Lendava, Slomškovo naselje 7, 9220 Lendava**, ki ga zastopa direktor **Franc Špilak**, v upravni zadevi dovolitve **dozidave, nadzidave in rekonstrukcije Doma starejših Lendava** na podlagi 2. odstavka 24. čl. Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05 Odl. US, 120/06 Odl. US, 126/07, 57/09 Skl. US, 108/09, 61/10-ZRud-1, 76/10-ZRud-1A, (62/10 popr.), 20/11 Odl. US, 57/12, 110/13, 19/15; v nadaljevanju ZGO-1) naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju **Dom starejših Lendava, Slomškovo naselje 7, 9220 Lendava**, se izdaja gradbeno dovoljenje za **dozidavo, nadzidavo in rekonstrukcijo Doma starejših Lendava** na parc. št. 4083 k.o. Lendava.
2. Podatki o vrsti in lokaciji objekta:
  - a) Zahtevnost gradnje: zahteven objekt
  - b) Namen objekta po enotni klasifikaciji vrst objektov: 11302 – stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše osebe)
  - c) **Dozidava** objekta predstavlja dozidavo dvigala in stopnišča na severnem delu prvega kraka objekta, etažnosti P+3, v tlorisni velikosti 7,85 m x 2,90 m oz. neto površini 56,32 m<sup>2</sup>.  
Nadzidavi sta dve in sicer **nadzidava 1** na severnem delu prvega kraka objekta, kjer se nadzidata 2. in 3. etaža (štiri sobe s sanitarijami in dva dnevna prostora) v velikosti 148,18 m<sup>2</sup> neto površine.  
Višina novih etaž bo višinsko enaka višinam obstoječih etaž.  
**Nadzidava 2** se bo vršila na severnem delu drugega kraka objekta in sicer v eni etaži (1N) nad pritličnim delom delavnice zraven večnamenske dvorane. Nadzida se sejna soba nad obstoječo delavnico in sicer v velikosti 33,41 m<sup>2</sup> neto površine.  
**Rekonstrukcija** obstoječega objekta obsega preureditev notranjih prostorov novim zahtevam socialnovarstvenih ustanov in sicer se uredijo bivalne enote z največ 20 stanovalcev. Vsaka bivalna enota ima večnamenski prostor s kuhinjo, negovalno kopalnico ter prostor za čistila in umazano perilo. Vsaka soba bo imela

tudi svojo lastno kopalnico. Zaradi povečanja površin se sobe razširijo na balkone. Rekonstrukcija zajema 2.567,83 m<sup>2</sup> notranjih neto površin. Zajema vse etaže razen kleti in dela pritličja (uprava z jedilnico ter večnamenska dvorana s stopniščem).

**Gradnja se bo vršila v treh fazah in sicer:**

- **1. faza** predstavlja **dozidavo** stopnišča z dvigalom ter **nadzidavo 1** (nadzidava 2. in 3. etaže na S delu objekta),
- **2. faza** predstavlja **nadzidavo 2** (sejna soba nad delavnico zraven dvorane),
- **3. faza** pa predstavlja **rekonstrukcijo** notranjih prostorov.

d) Višinske kote:

Dozidava stopnišč in dvigala bo v višini pritličja in treh etaž (P+3). Nadzidava 1 se bo izvedla v dveh etažah (2N + 3N) in se bo višinsko prilagodila obstoječim višinam etaž. Nadzidava 2 bo izvedena v eni etaži in sicer nad pritličnim delom delavnice (1N).

Nulta kota ostaja nespremenjena ( $\pm 0.00 = 162.40$  ABS). Etažnost celotnega objekta znaša K+P+3+M. Najvišja višina objekta (obstoječe) znaša 16,93 m (merjeno od kote pritličja).

e) Streha:

Streha pri nadzidavi 1 se prilagodi dvokapnici obstoječega objekta, ki ima naklon 18°. Streha pri nadzidavi 2 je enokapnica manjšega naklona 7°, ki se prilagodi strehi pomožnega objekta (nadstrešek nad vhodom) h kateremu so bo nadzidava priključevala. Pri dozidavi stopnišča in dvigala bo izvedena ravna streha.

f) Gradbena linija:

Dozidava objekta upošteva obcestno gradbeno linijo.

g) Odmiki:

Pri dozidavi se spremeni le odmik od parc. št. 4075/1 in znaša 4,43 m.

Ostali odmiki so obstoječi in znašajo:

- severna stran prvega kraka objekta (nadzidava 1) je odmaknjena od parc. št. 4075/1 za 7,31 m,
- vzhodna stran objekta (nadzidava 1) je odmaknjena od parc. št. 4082 za 20,22 m.
- severna stran drugega kraka objekta (nadzidava 2) je odmaknjena od parc. št. 4075/1 in 4085/1 za 11,80 m.

h) Komunalna ureditev:

- Električna:

Priključek objekta na NN omrežje je obstoječ. Povečanje priključne moči ni predvideno.

- Kanalizacija:

Priključek objekta na javno kanalizacijsko omrežje je obstoječ.

- Vodovod:

Priključek objekta na javno vodovodno omrežje je obstoječ in se vanj ne posega.

- Ogrevanje:

Predmet ogrevalnih inštalacij je obnova radiatorskega ogrevanja v območju rekonstrukcije obstoječih sob ter izgradnja novega radiatorskega razvoda in radiatorjev v novo predvidenem delu. Poseg v kotlovnico ni predviden.

- Dovozni priključek je obstoječ na SV-ni strani iz lokalne ceste in se ne spreminja. Z dozidavo se ne ovira dostop do objekta. V dozidan del objekta je omogočen vhod za invalidne osebe.

- Telefon:  
Objekt ima obstoječ TK priključek. Zaradi predvidene dozidave se uvodni jašek in uvodni razdelilnik premesti na novo pozicijo severne fasade.
3. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. PD-22/15 z dne april 2016, ki ga sestavlja:
    - vodilna mapa pod št. PD-22/15 z dne april 2016,
    - načrt arhitekture pod št. PD-22/15-A z dne april 2016,
    - elaborat zaščite pred hrupom št. HRUP-22/15 z dne 3. 3. 2016,
 ki jih je izdelal ZEU načrtovanje, inženiring d.o.o., Ul. Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota,
    - načrt gradbenih konstrukcij pod št. PD-22/15-G z dne april 2016,
 ki ga je izdelal STATIKON d.o.o., Slovenska ul. 25, 9000 Murska Sobota,
    - načrt električnih inštalacij in električne opreme pod št. ES-09/2016 z dne april 2016,
 ki ga je izdelal Eltris Janko Smolkovič s.p., Čentiba, Lendavska c. 7, 9220 Lendava,
    - načrt strojnih inštalacij in strojne opreme pod št. 01D/2016 z dne julij 2014,
 ki ga je izdelal Veling Deol d.o.o., Razlagova ul. 46, 9000 Murska Sobota,
    - študija požarne varnosti pod št. 076-04/16-ŠPV z dne april 2016,
 ki jo je izdelal Komplast d.o.o., Podsmreka 3, 1356 Dobrova,
    - geodetski načrt pod št. GEOHIŠA GN 22/2016 z dne 7. 3. 2016,
 ki ga je izdelal Geohiša d.o.o., Panonska ul. 19, 9231 Beltinci.
  4. K projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja so pridobljena naslednja soglasja:
    - soglasje Mestnih plinovodov, Distribucija plina d.o.o. Koper, št. 10-16-LE z dne 16. 6. 2016,
    - soglasje Telekom Slovenije d.d., Murska Sobota, Bakovska ul. 27, št. 41114-MS/202-JZ z dne 21. 4. 2016,
    - soglasje Občine Lendava, št. 351-0052/2016-RR z dne 29. 3. 2016.
  5. Investitor je dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja, če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni ta za objekt, ki se gradi, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev.
  6. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor v treh letih po pravnomočnosti le tega ne začne z gradnjo, oz. če v času veljavnosti ne zahteva pri upravnem organu za gradbene zadeve podaljšanja veljavnosti gradbenega dovoljenja.
  7. Upravni organ ne zaznamuje stroškov postopka.

#### Obrazložitev:

Investitor **Dom starejših Lendava, Slomškovo naselje 7, 9220 Lendava**, je dne 25. 4. 2016 vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za **dozidavo, nadzidavo in rekonstrukcijo Doma starejših Lendava** na parc. št. 4083 k.o. Lendava, ki ga je v celoti dopolnil dne 22. 6. 2016.

Investitor je k vlogi in v teku postopka za izdajo gradbenega dovoljenja predložil:

- dva izvoda projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. PD-22/15 z dne april 2016,

- izjavo Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor, št. SŠ-35107-0229/2016/2 z dne 8. 3. 2016, da v postopku ni potrebno pridobivati kulturnovarstvenih pogojev in soglasja.

Iz projektne dokumentacije ter iz uradnih evidenc upravnega organa je razvidno, da je bil obstoječi objekt zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351-464/90-7/RM z dne 22. 10. 1992 in spremembe z dne 10. 12. 1993, ter št. 351-394/97-RM z dne 11. 9. 1998.

Upravni organ je v skladu s 139. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006-UPB2, 105/2006-ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US, (48/2009 popr.), 8/2010, 82/2013) z vpogledom v uradne evidence Vrhovnega sodišča R Slovenije ugotovil, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parc. št. 4083 k.o. Lendava, saj je Republika Slovenija zemljiškoknjižna lastnica predmetnega zemljišča do celote. Dom starejših Lendava pa je kot oseba javnega prava v skladu s 3. čl. Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12, 47/13-ZDU-1G, 50/14, 90/14-ZDU-1I, 14/15-ZUUJFO in 76/15) upravljavec stvarnega premoženja države.

Upravni organ je skladno s 5. odstavkom 54. člena ZGO-1 dne 29. 4. 2016 obvestil Občino Lendava, da je vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja. Občina Lendava v predpisanem osemdnevnom roku ni priglasila udeležbe, zato se v skladu s 4. odstavkom 62. čl. ZGO-1 šteje, da se je odpovedala pravici sodelovati kot stranka v postopku.

Na zahtevo investitorja je upravni organ v skladu s 6. odstavkom 79. čl. Zakona o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 76/14 Odl.US) dne 29. 4. 2016 Občini Lendava poslal dopis, da naj investitorju odmeri komunalni prispevek. Občina Lendava je dne 18. 5. 2016 upravnemu organu poslala odločbo št. 351-0087-3/2016-RR z dne 17. 5. 2016.

Upravni organ ni vključil stranskih udeležencev v postopek, kajti vsi odmiki nadzidave so obstoječi in se ne spreminjajo ter tako znašajo od parc. št. 4082 k.o. Lendava 20,22 m, od parc. št. 4075/1 in 4085/1 k.o. Lendava pa 11,80 m, zato je upravni organ mnenja, da s posegom ne morejo biti prizadete pravne pravice in koristi lastnikov teh zemljišč. Pri dozidavi, ki meji na parc. št. 4075/1 k.o. Lendava znaša odmik 4,43 m, lastnica tega zemljišča Občina Lendava pa v predpisanem osemdnevnom roku ni priglasila udeležbe. Rekonstrukcija objekta obsega le preureditev notranjih prostorov.

V skladu s 66. členom ZGO-1 je upravni organ pri pregledu dokumentacije preveril in ugotovil, da:

- je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, saj se zemljišče nahaja v območju, za katerega veljajo prostorsko ureditveni pogoji, ki so bili sprejeti z Odlukom o PUP za mesto Lendava (Uradni list RS, št. 45/01, 87/01-popr., 66/02, 54/04, 69/04, 64/05-popr., 6/06, 74/10), ki v skladu s 4. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju – ZP Načrt (Uradni list RS, št. 33/07, 108/09, 57/12, 109/12, 76/14 Odl.US) velja do uveljavitve občinskega prostorskega načrta. Tako je dozidava, nadzidava in rekonstrukcija Doma starejših Lendava dopustna na podlagi 10. in 12. čl. navedenega odloka, ki določata, da so na območju za individualno stanovanjsko gradnjo, za blokovsko stanovanjsko gradnjo, za centralne dejavnosti, za šport in rekreacijo ter na območju zelenih površin med drugim dopustne novogradnje, dozidave in nadzidave vseh vrst objektov ter adaptacije, sanacije in tekoča vzdrževalna dela na obstoječih objektih, naprava in površinah. Tlorisna oblika celotnega stavbnega kompleksa je lomljena v U. S predvideno dozidavo, ki se izvede na severnem delu prvega kraka objekta v etažnosti P+3, v tlorisni velikosti 7,85 m x 2,90 m se ohranja merilo in velikost značilne zazidave, kar je v skladu z 31. čl.

navedenega odloka. Nadzidava se izvede v severnem delu prvega in drugega kraka objekta, pri čemer se v prvem kraku nadzida 2. in 3. etaža, v drugem kraku pa ena etaža nad pritličjem, kar ne presega obstoječih višinskih gabaritov sosednjih objektov, niti obstoječih višinskih gabaritov obravnavanega objekta, kar je v skladu z 32. čl. navedenega odloka, ki določa, da novi ali dograjeni objekti ne smejo presegati višine bližjih sosednjih objektov, oz. rušiti kompozicijsko razmerje do celote (ulice, območja). Streha pri nadzidavi na severnem delu prvega kraka se prilagodi dvokapnici obstoječega objekta, ki ima naklon 18°, streha pri nadzidavi na severnem delu drugega kraka se prilagodi strehi nadstreška nad vhodom h kateremu se bo nadzidava priključevala in ima naklon 7°. Pri dozidavi stopnišča in dvigala je izvedena ravna streha. Oblikovanje strehe je v skladu z 51. čl. odloka, ki določa, da so manjši nakloni strešin od navedenih v 33. členu (35°- 45°) dopustni na obrtnih, servisnih in večjih javnih objektih ter stanovanjskih blokih, in sicer v območjih, ki so opredeljena za stanovanjsko (blokovsko), centralno, industrijsko, obrtno-servisno in transportno dejavnost.

Vsi odmiki so obstoječi in se s predvideno nadzidavo in rekonstrukcijo ne spreminjajo, razen pri dozidavi, kjer znaša odmik od parc. št. 4075/1 k.o. Lendava (ceste) 4,43 m, kar je v skladu s 25. čl. odloka, ki določa, da odmik od vseh javnih prometnih poti in cest mora biti najmanj 4,00 m od kategoriziranih cest pa tudi v skladu s cestno-prometnimi predpisi.

- ima investitor pravico graditi,
- je projekt izdelala pravna oz. fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje za projektanta ter da je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant med izdelavo projekta, izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta,
- je predloženo dokazilo, da so plačani prispevki in dajatve zahtevane z zakoni, in sicer komunalni prispevek odmerjen z odločbo Občine Lendava, št. 351-0087-3/2016-RR z dne 17. 5. 2016 in plačan dne 20. 5. 2016,
- je objekt lociran na pozidanem zemljišču, zato se v skladu s 3. g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12 in 27/16) odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ne odmeri,
- ima projekt vse z zakonom predpisane sestavine,
- je podana izjava investitorja, da ne zahteva revizije projektne dokumentacije na podlagi 53. čl. ZGO-1,
- so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, in sicer:
  - soglasje Mestnih plinovodov, Distribucija plina d.o.o. Koper, št. 10-16-LE z dne 16. 6. 2016,
  - soglasje Telekom Slovenije d.d., Murska Sobota, Bakovska ul. 27, št. 41114-MS/202-JZ z dne 21. 4. 2016,
  - soglasje Občine Lendava, št. 351-0052/2016-RR z dne 29. 3. 2016,
- iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba.

Gradbeno dovoljenje in projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je naveden v 3. točki izreka te odločbe, mora hraniti lastnik objekta oz. njegov pravni naslednik, dokler objekt stoji oz. do odstranitve objekta. Hrani se lahko na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu.

Iz navedenega sledi, da so izpolnjeni pogoji, ki jih določa 54. in 66. čl. ZGO-1, zato je upravni organ odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Investitor je oproščen plačila takse po določilu 11. točke 24. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10-UPB5 in 32/16).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, v 8 dneh po prejemu odločbe. Pritožba se lahko poda pisno priporočeno po pošti, pisno neposredno ali ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal in se plača po tar. št. 2 ZUT v znesku 18,10 EUR.

Če se vse stranke po vročitvi gradbenega dovoljenja pisno ali ustno na zapisnik pri tukajšnjem upravnem organu odpovejo pravici do pritožbe in pravici do sprožitve upravnega spora, postane skladno z 2. točko 70. čl. ZGO-1 odločba pravnomočna z dnem, ko se pravici do pritožbe oz. pravici do sprožitve upravnega spora odpove zadnja stranka.

Postopek vodila:  
Doris Komloš  
svetovalka

*Komloš*

Miran Lovrin  
vodja oddelka

*Miran Lovrin*



Vročiti:

1. Dom starejših Lendava, Slomškovo naselje 7, 9220 Lendava  
- osebna vročitev
2. Občina Lendava, Glavna ul. 20, 9220 Lendava
3. MOP, Gradbeni inšpektor, Kardoševa ul. 2, 9000 Murska Sobota, [irspep.oe-ms@gov.si](mailto:irspep.oe-ms@gov.si)  
- po e-pošti
4. Mestni plinovodí, distribucija plina d.o.o., Mlinska ul. 5, 9220 Lendava
5. Telekom Slovenije d.d., Bakovska ul. 27, 9000 Murska Sobota

