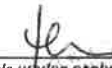




Ljubljanska cesta 69, p.p.113  
1230 Domžale

T: 01 722 01 00  
E: ue.domzale@gov.si

www.upravneenote.gov.si/domzale/

RS, UPRAVNA ENOTA DOMŽALE potrjuje, (navodba upravnega organa)	
da je <u>odločba</u> sklep številka <u>351-336/2018/29</u> (ustrezno obkroži) (20238)	
izdan/a dne <u>26.3.2019</u>	postala/a
-dokončen/na dne <u>17.4.2019</u>	
-pravnomočen/na dne <u>17.4.2019</u> (ustrezno označi)	
Številka <u>351-10/2019-107</u> (žig)	podpis uradna oseba 

Številka: 351-336/2018/29 (20238)

Datum: 26. 3. 2019

Republika Slovenija, Upravna enota Domžale, izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Ur. list RS, št. 102/2004 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popravek, 126/2007, 108/2009, 57/2012, 110/2013 in 19/2015 – v nadaljevanju: ZGO-1) in v povezavi s 106. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. – v nadaljevanju: GZ) v upravni zadevi – izdaja gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja BAU MONT, d.o.o., Proletarska cesta 4, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa INPRO 22, d. o. o., Parmova 14, 1000 Ljubljana, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju BAU MONT, d. o. o., Proletarska cesta 4, 1000 Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta, CC-SI:112200 (tri- in večstanovanjska stavba), manj zahtevnega objekta, na zemljiščih s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4, vse k. o. Krtina.

II. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 058/2018, marec 2018, ki vsebuje naslednje načrte in elaborate:

- 0 – čistopis vodilne mape, št. 058/2018, ki ga je decembra 2018 izdelal INPRO 22, d.o.o., Parmova 4, 1000 Ljubljana, in dopolnitev le-te v marcu 2019;
- 1 – načrt arhitekture, št. načrta 058/2018/A, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d.o.o., Parmova 4, 1000 Ljubljana in dopolnitev le-tega v juliju 2018, oktobru 2018, novembru 2018, in decembru 2018;
- 3 – načrt gradbenih konstrukcij, št. 058/2018/G, ki ga je maja 2018 izdelal INPRO 22, d.o.o., Parmova 4, 1000 Ljubljana, in dopolnitev le-tega v decembru 2018;
- 4 – načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta 197/2018-E, ki ga je aprila 2018 izdelal MR-Inženiring, Marko Radović, s. p., Plečnikova 9, 2000 Maribor;
- 5 – načrt strojnih inštalacij in strojne opreme, št. načrta S-058/2018, ki ga je maja 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana;
- zasnova požarne varnosti, št. 058/2018/PV, ki jo je marca 2018 izdelal INPRO 22, d.o.o., Parmova 4, 1000 Ljubljana in dopolnitev le-te v juliju 2018;
- načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 058/2018/GO, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d.o.o., Parmova 4, 1000 Ljubljana;
- elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije v stavbah, št. 058/2018, ki ga je aprila 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 4, 1000 Ljubljana;
- elaborat zaščite pred hrupom v stavbah, št. 058/2018/ZI, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 4, 1000 Ljubljana;
- geodetski načrt, št. 84/2018, ki ga je maja 2018 izdelal GEO – INFO, Primož Peterka, s.p., Stegne 10, 1251 Moravče in dopolnitev le-tega v oktobru 2018 in novembru 2018,

in soglasja:

- soglasje za priključitev JKP Prodnik Domžale, št. GD/119/18-AL z dne 25. 5. 2018;
- mnenje k projektu Elektro Ljubljana, d. d., št. 1111872 z dne 7. 6. 2018;
- soglasje Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37167-3091/2017/8 (1502) z dne 9. 5. 2018;
- soglasje Občine Domžale, št. 3510-49/2017-4 z dne 12. 4. 2018;
- soglasje in dovoljenje Občine Domžale za poseg na občinski cesti, št. 3510-45/2018-6 z dne 22. 8. 2018;
- soglasje k projektnim rešitvam Petrol, d. d., št. DOM3012-S4098/18-EG z dne 20. 4. 2018;
- kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS, št. 35101-0704/2018-5 z dne 9. 10. 2018.

III. Pogoji gradnje:

1. Tlorisne dimenzije objekta morajo biti 30,25 m x 11,30 m + 19,20 m x 13,55 m.
2. Višina objekta mora biti:
  - etažnost: delno klet, pritličje in nadstropje
  - kota kleti: -2,90 m
  - kota pritličja:  $\pm 0,00$  m = 311,00 m nadmorske višine (absolutna kota)
  - kota nadstropja: +3,06 m
  - kota slemena (nad koto pritličja): +11,14 m.
3. Streha objekta mora biti dvokapnica, z naklonom strešin 36 stopinj. Smer glavnega slemena mora biti severozahod - jugovzhod. Na severozahodnem delu objekta, kjer se bosta stikala glavno in pomožno sleme mora biti streha ravna. Na zahodni in južni strešini morajo biti izvedene frčade, ki morajo imeti ravno streho z naklonom 2 %. Kritina strehe mora biti opečne barve. Fasada objekta mora biti pastelne barve.
4. Na gradbeni parceli mora biti zagotovljenih 20 parkirnih mest za osebna vozila, 3 parkirna mesta za obiskovalce in 1 parkirno mesto za invalide. Skupno mora biti na gradbeni parceli zagotovljenih 24 parkirnih mest za osebna vozila.
5. Gradbena parcela obsega zemljišča s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3 in 976/4 vse k. o. Krtina, v skupni izmeri 2.469,00 m<sup>2</sup>.
6. Najbolj izpostavljen del objekta mora biti od zemljišča s parc. št. 979/20 k. o. Krtina odmaknjen 4,79 m; od zemljišča s parc. št. 974/1 k. o. Krtina mora biti 4,65 m; od zemljišča s parc. št. 1183/8 k. o. Krtina mora biti 18,03 m; od zemljišča s parc. št. 975/3 k. o. Krtina mora biti 27,26 m; od zemljišča s parc. št. 976/20 k. o. Krtina mora biti 4,02 m; od zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina mora biti 16,96 m, in od zemljišča s parc. št. 976/1 k. o. Krtina mora biti odmik 5,82 m.
7. Dostop in dovoz do objekta mora biti zagotovljen z občinske lokalne ceste LC 073021 Dob – Krtina (parc. št. 1048/4 k. o. Krtina) preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina.

Objekt mora biti priključen na elektro omrežje. Priključek na javno elektro omrežje mora biti izveden na zemljišču s parc. št. 976/17 k. o. Krtina in mora biti preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina speljan na gradbeno parcelo.

Obstoječi nadzemni elektro vod, ki poteka po zemljiščih parc. št. 1184, 1183/8, 975/15, 975/13, 975/14, 975/9, 975/8 in 976/1 vse k. o. Krtina, se mora odstraniti.

Objekt mora biti priključen na vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje morata biti izvedena na zemljišču s parc. št. 976/7 k.o. Krtina in morata potekati naprej na gradbeno parcelo.

Meteorne vode iz strehe in utrjenih površin morajo biti preko peskolovov speljane v revizijski jašek in naprej v obstoječo meteorno kanalizacijo, ki se nahaja na zemljišču s parc. št. 976/7 k. o. Krtina.

IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v skladu s predpisi, ki določajo graditev objektov.

V. Stroškov postopka ni.

### **O b r a z l o ž i t e v :**

Investitor BAU MONT, d. o. o., Ribče 10, 1281 Kresnice, ki ga po pooblastilu zastopa INPRO 22, d. o. o., Parmova 14, 1000 Ljubljana, je dne 24. 5. 2018 vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4 vse k. o. Krtina.

Zahtevi sta bila priložena dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) številka 058/2018, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 4, 1000 Ljubljana, in pooblastilo za zastopanje.

Dne 31. 5. 2018 in 21. 6. 2018 je pooblaščenec investitorja upravnemu organu predložil obvestilo Geodetske uprave RS, št. 02112-1714/2017-4 z dne 20. 3. 2018 o evidentiranju sprememb v evidenci zemljiškega katastra, mnenje k projektu Elektro Ljubljana, d. d., št. 1111872 z dne 7. 6. 2018, in soglasje za priključitev JKP Prodnik, d. o. o., št. GD/119/18-AL z dne 25. 5. 2018.

Upravni organ je po pregledu zahtevka ugotovil, da je vloga nepopolna. Zato je pooblaščenca investitorja z dopisom št. 351-336/2018/3 (20238) z dne 21. 6. 2018 pozval, da vlogo dopolni z navedbo vseh zemljiških parcel, preko katerih bo potekal dostop in dovoz od javne ceste do objekta; s predložitvijo pisne izjave solastnice zemljišč parc. št. 976/4 in 976/3 obe k. o. Krtina, da ne želi sodelovati v tem postopku kot soinvestitorica; s predložitvijo dokazila o lastninski pravici ali kakšni drugi stvarni oziroma obligacijski pravici, ki bo investitorju omogočala gradnjo oziroma izvajanje del na zemljiščih s parc. št. 976/7, 976/17, 1183/8 vse k.o. Krtina (56. člen ZGO-1); z razjasnitvijo, ali je predmet gradnje tudi odstranitev obstoječega nadzemnega elektro vodo, ki poteka preko zemljišč nameravane gradnje, kot izhaja iz načrta električnih inštalacij in električne opreme, št. 197/2018-E z dne april 2018 in opisom le-tega v vodilni mapi; s predložitvijo dokazila o lastninski pravici ali kakšni drugi stvarni oziroma obligacijski pravici, ki bo omogočala gradnjo oziroma izvajanje del – odstranitev obstoječega nadzemnega elektroenergetskega voda, ki poteka čez območje predvidene gradnje; s predložitvijo soglasja od pristojnega soglasodajalca Zavoda za varstvo kulturne dediščine, ker se nameravana zemljišča nahajajo v vplivnem območju kulturne dediščine; s predložitvijo dokazila o izvedbi vabljenega natečaja, skladno s 17. točko 19. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Domžale – v nadaljevanju Odlok o PUP (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 03/12 – uradno prečiščeno besedilo 2 in 3/13), v katerem je določeno, da je za gradnjo večstanovanjskih objektov, katerih bruto etažna površina presega 1.000 m<sup>2</sup>, obvezna izvedba vabljenega natečaja ali občinskega podrobnega prostorskega načrta. Za izbrani postopek se sklene pogodba med Občino in investitorjem (iz načrta arhitekture izhaja, da je bruto tlorisna površina objekta 1.143,16 m<sup>2</sup>); s predložitvijo dopolnjenega geodetskega načrta, skladno s

Pravilnikom o geodetskem načrtu (Uradni list RS, št. 40/2004), iz katerega bodo razvidni strehe in nakloni strešin okoliških objektov; s predložitvijo načrta gospodarjenja z odpadki; s predložitvijo grafičnega prikaza prometne ureditve, ki bo vsebovala prikaz poteka intervencijskega dostopa do predvidenega objekta in prikaz načina in poteka priključevanja na javno cesto, v vodilni mapi; s prikazom števila parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce ter s prikazom in opisom dimenzij predvidenih parkirnih mest in manipulativnih površin, v vodilni mapi; z navedbo oblike strehe in s popravkom navedbe bruto tlorisne površine na listu 0.4, v vodilni mapi; z razjasnitvijo navedbe in prikaza višine slemena v vodilni mapi in v načrtu arhitekture (na listu 0.4, v vodilni mapi je navedba višine slemena 11,07 m, v načrtu arhitekture pa je navedba višine 10,75 m); z opisom pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov in gradbišča, v vodilni mapi; z razjasnitvijo navedbe velikosti zemljišč nameravane gradnje (gradbena parcela) v vodilni mapi (iz uradni evidenc izhaja, da zemljišče nameravane gradnje (gradbena parcela) znaša 2469 m<sup>2</sup>, iz PGD pa izhaja, da znaša 2469,58 m<sup>2</sup>); s prikazom izračunov faktorja FZ (faktor zazidave), FSI (indeks intenzivnosti izrabe zemljišča) in zelenih površin, glede na določbe 7. člena Odloka o PUP. Izračuni se morajo nanašati na velikost zemljišča nameravane gradnje (gradbena parcela) kot izhaja iz uradnih evidenc; z jasnim prikazom otroškega igrišča, vključno z igrali, skladno s 11. točko 19. člena Odloka o PUP, v vodilni mapi; z opisom skladnosti predmetne gradnje z veljavnim Odlokom o PUP iz katerega mora biti razvidno, ali predvidena gradnja izpolnjuje merila in pogoje za oblikovanje gradenj, ki se nanaša na lego objekta, velikost objekta, volumna, zunanjšega izgleda, arhitekturnih objektov, oblikovanje zunanje ureditve, skladno z določbami 19. člena Odloka o PUP, in z opisom skladnosti nameravane gradnje z veljavnim prostorskim aktom v delu, ki se nanaša na streho, naklon strešin, višino slemena, razmerja gabaritov (opis naj temelji na konkretni analizi okolice), etažnost stavbe, vrste dopustnosti gradnje, fasado objekta, odmike objektov, faktor zazidave (FZ), indeks intenzivnosti izrabe zemljišča (FSI), zelene površine in parkirna mesta.

S strani Občine Domžale je upravni organ dne 23. 8. 2018 prejel odločbo št. 3507-87/2018-4 z dne 22. 8. 2018 o odmeri komunalnega prispevka za predvideno gradnjo.

Pooblaščenec investitorja je vlogo dne 30. 7. 2018, 10. 10. 2018, 11. 10. 2018, 17. 10. 2018, 5. 11. 2018, 26. 11. 2018 in 14. 12. 2018 dopolnil v skladu z zahtevo za dopolnitev vloge in hkrati vlogo razjasnil, da bo dostop do objekta zagotovljen z občinske lokalne ceste LC 073021 (parc. št. 1048/4 k. o. Krtina) preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina, in da je predmet gradnje tudi odstranitev obstoječega nadzemnega elektro voda, kot izhaja iz PGD ter predložil tudi načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 058/2018/GO, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 4, 1000 Ljubljana, sklep Okrajnega sodišča v Radovljici z dne 25. 9. 2018 o vpisu pogodbe o ustanovitvi služnosti št. 363/2018 z dne 29. 8. 2018 za gradnjo elektro priključka na zemljišču s parc. št. 976/17 k. o. Krtina, sklep Okrajnega sodišča v Cerknici Dn 177349/2018 o vpisu pogodbe o ustanovitvi služnosti SV 540/18 z dne 1. 8. 2018 za gradnjo elektro priključka na zemljišču s parc. št. 976/1 k. o. Krtina, sklep Okrajnega sodišča v Ljubljani Dn 177444/2018 z dne 26. 9. 2018 o vpisu pogodbe o ustanovitvi služnosti, ki je bila sklenjena dne 18. 7. 2018 med investitorjem, lastnikom zemljišča parc. št. 1184 k. o. Krtina, Marjanom Oražmom, Krtina 31, 1233 Dob, in Elektro Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana skupaj s pogodbo o ustanovitvi služnosti. Nadalje je pooblaščenec investitorja predložil pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice, št. 71106-307/2018 za gradnjo NN elektro voda na zemljišču s parc. št. 1183/8 k.o. Krtina, ki je bila sklenjena dne 14. 9. 2018 med investitorjem, Elektro Ljubljana, d. d., in Republiko Slovenijo, zanjo Direkcija RS za infrastrukturo.

Na podlagi vpogleda v uradne evidence zemljiško knjižnega stanja, je upravni organ ugotovil, da je investitor lastnik zemljišč s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4 vse k. o. Krtina, s čimer izkazuje pravico graditi, skladno s 56. členom

ZGO-1. Investitor na podlagi soglasja Občine Domžale, št. 3510-49/2017-4 z dne 12. 4. 2018 izkazuje, skladno s 56. členom ZGO-1, dostop in dovoz do objekta, ki bo potekal z občinske lokalne ceste LC 073021 Dob – Krtina (parc. št. 1048/4 k. o. Krtina) preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina, ki je v lasti Občine Domžale. Za gradnjo vodovodnega, kanalizacijskega in elektro priključka, na zemljišču s parc. št. 976/7 k. o. Krtina, skladno s 56. členom ZGO-1, investitor izkazuje pravico graditi, na podlagi soglasja in dovoljenja Občine Domžale za poseg na občinski cesti, št. 3510-45/2018-6 z dne 22. 8. 2018. Za gradnjo elektro priključka na zemljišču s parc. št. 976/17 k. o. Krtina, je investitor skladno s 56. členom ZGO-1 z lastnikom tega zemljišča Elektro Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 56, 1516 Ljubljana, sklenil pogodbo o ustanovitvi služnosti št. 363/2018 z dne 29. 8. 2018. Za odstranitev obstoječega nadzemnega elektro voda, ki poteka na zemljišču s parc. št. 1184 k. o. Krtina, v lasti Marjana Oražma, Krtina 31, 1233 Dob, je investitor skladno s 56. členom ZGO-1 z lastnikom tega zemljišča in Elektro Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana, sklenil pogodbo o ustanovitvi služnosti z dne 18. 7. 2018. Za poseg na zemljišče s parc. št. 1183/8 k. o. Krtina, ki v naravi predstavlja državno regionalno cesto R2-415, odsek 1216 Želodnik – Drtija, v lasti Republike Slovenije in je v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo, ima investitor skladno s 56. členom ZGO-1, sklenjeno pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice zaradi izgradnje NN elektro voda št. 71106-307/2018, ki je bila sklenjena dne 14. 9. 2018 med investitorjem, Elektro Ljubljana, d. d., in Republiko Slovenijo, zanjo Direkcija RS za infrastrukturo, ter soglasje Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37167-3091/2017/8 (1502) z dne 9. 5. 2018 za gradnjo v varovalnem pasu ceste R2 415 odsek 1216 Želodnik – Drtija v km 1,010 desno v smeri stacionaže ceste ter prečkanje regionalne ceste v km 1,020 s podbitjem zaradi gradnje elektro priključka. Prav tako je investitor zaradi izgradnje elektroenergetske infrastrukture na zemljišču s parc. št. 976/1 k. o. Krtina, v lasti Blažke Kališnik in Tomaža Kališnika, oba Krtina 121, 1233 Dob, sklenil pogodbo o ustanovitvi služnosti.

V postopku je bilo ugotovljeno, da se predvidena gradnja nahaja v območju prostorske enote Krtina, ki se na podlagi prehodnih in končnih določb Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 10/2018; v nadaljevanju: OPN) ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Domžale – v nadaljevanju: Odlok o PUP (Uradni vestnik Občine Domžale, št. 03/12 – uradno prečiščeno besedilo 2 in 3/13).

Nameravana gradnja leži v območju morfološke celote Se3/a – območje stanovanjske gradnje, prosto stoječa gradnja, kjer so skladno z določbami 9. in 10. člena Odloka o PUP dovoljene gradnje vseh vrst stanovanjskih objektov.

Skladno z 10. členom Odloka o PUP je v tej morfološki celoti, ki leži ob regionalni cesti R2 415 odsek 1216 Želodnik – Drtija, dovoljen indeks intenzivnosti izrabe zemljišča (FSI) 0,6. V predmetni zadevi znaša FSI 0,39 in ne presega maksimalno dovoljenega FSI - 0,6.

Predvidena gradnja večstanovanjskega objekta je skladna z merili in pogoji za oblikovanje objektov, določenimi v 19. členu Odloka o PUP glede lege objekta, velikosti, volumna, zunanjšega izgleda, arhitekturnih elementov, oblikovanje zunanje ureditve in lege komunalne infrastrukture. Faktor zazidanosti (FZ) predstavlja 19,8 % in ne presega maksimalno dovoljene pozidanosti 30 %. Tlorisne dimenzije objekta bodo 30,25 m x 11,30 m + 19,20 m x 13,55 m. Objekt bo imel 10 stanovanj. Etažnost objekta bo delno klet, pritličje in nadstropje. Na podlagi 6. točke 19. člena Odloka o PUP je dovoljena gradnja kleti na vseh ureditvenih območjih, če to ni izrecno prepovedano v posebnih določbah ali v nasprotju s projektnimi pogoji soglasodajalcev. Objekt je skladen z okolico v kateri se gradi in s tem tudi skladen z Odlokom o PUP glede na 18. točko 19. člena, ki določa, da se razmerje gabaritov ravna po prevladujočih objektih v morfološki celoti, ob obvezi, da ne presega posameznih maksimalnih gabaritov v morfološki celoti. Oblika strehe objekta bo dvokapnica, z naklonom strešin 36 stopinj. Smer glavnega slemena bo severozahod - jugovzhod. Na severozahodnem delu objekta, kjer se bosta stikala

glavno in pomožno sleme bo streha ravna. Na zahodni in južni strešini bodo izvedene frčade z ravno streho in z naklonom 2 %. Streha objekta bo prilagojena obstoječim objektom v okolici ter usklajena z določili Odloka o PUP, po katerih morajo biti strehe na območjih homogenega oblikovanja strehe prilagojene obstoječim objektom, v območjih heterogeno oblikovanih streh pa se lahko oblikovanje streh zagotovi razvoju novih urbanističnih kvalitet. Iz dopolnjenega PGD in geodetskega načrta izhaja, da v predmetni morfološki celoti v okolici prevladujejo dvokapne strehe z različnimi slemeni in nakloni strešin (parc. št. 979/19, 976/31, 979/20, 979/21, vse k. o. Krtina), prav tako prevladujejo frčade (parc. št. 979/21 k. o. Krtina). Višina slemena večstanovanjskega objekta bo na nadmorski višini 322,14 m in ne presega večstanovanjskega objekta na parc. št. 972/21 k. o. Krtina, ki ima višino slemena na nadmorski višini 322,62 m. Skladno z 11. točko 19. člena Odloka o PUP projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje tudi prikaz ureditve otroškega igrišča, vključno z igrali, ki bo osončeno najmanj 2 uri na dan v najkrajšem dnevu leta in obsega površino 64 m<sup>2</sup>. Povprečna velikost primarne uporabne površine stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi bo 72,38 m<sup>2</sup>, kar je skladno z določilom 12. točke 19. člena Odloka o PUP, ki določa, da mora biti povprečna velikost primarne uporabne površine stanovanjske enote v večstanovanjski stavbi enaka ali večja od 65 m<sup>2</sup>.

Fasada objekta bo skladna z določbami 20. odstavka 19. člena, ki določa, da se na fasadah dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv, kjer so dopustni fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih do 25% fasadne površine, prepovedana pa je uporaba barv, ki so v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra ipd.). Odlok o PUP še določa, da mora biti barva fasade usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Fasada objekta bo pastelne barve ter bo usklajena z barvo strehe, coklom in stavbnim pohištvom. Uporabljeni materiali so usklajeni z morfološko celoto. Zelene površine predstavljajo 22 % zemljišča predvidene gradnje, kar je več od minimalno določenega obsega zelenih površin - 20%, glede na določbo 19. člena Odloka o PUP.

Odlok o PUP v 6. odst. 21. člena določa, da morajo biti manj zahtevni objekti odmaknjeni najmanj 4,00 m od meje sosednje parcele, manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednje parcele. Skladno z navedeno določbo bo najbolj izpostavljen del objekta od zemljišča s parc. št. 979/20 k. o. Krtina odmaknjen 4,79 m; od zemljišča s parc. št. 974/1 k. o. Krtina bo odmik 4,65 m; od zemljišča s parc. št. 1183/8 k. o. Krtina bo odmik 18,03 m; od zemljišča s parc. št. 975/3 k. o. Krtina bo odmik biti 27,26 m; od zemljišča s parc. št. 976/20 k. o. Krtina bo odmik 4,02 m; od zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina bo odmik 16,96 m, in od zemljišča s parc. št. 976/1 k. o. Krtina bo odmik 5,82 m.

Odlok o PUP v posebnih določbah 34. člena predpisuje za morfološko celoto S3/a, da so lahko objekti postavljeni do gradbene meje, ki je vzporedna z jugozahodnim robom vozišča regionalne ceste in je od njega odmaknjena 18,0 m. Objekt bo od zunanjega roba vozišča regionalne ceste odmaknjen 22,57 m.

Velikost gradbene parcele obsega zemljišča s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3 in 976/4 vse k. o. Krtina, v skupni izmeri 2.469,00 m<sup>2</sup>, in je večja od minimalno določene velikosti gradbene parcele za več stanovanj - 1.000 m<sup>2</sup>, določene v 22. členu Odloka o PUP.

Na podlagi 23. člena Odloka o PUP bo dostop in dovoz do objekta zagotovljen z občinske lokalne ceste LC 073021 Dob – Krtina (parc. št. 1048/4 k. o. Krtina) preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina, ki prav tako v naravi predstavlja občinsko cesto, za kar je investitor predložil soglasje Občine Domžale, št. 3510-49/2017-4 z dne 12. 4. 2018.

23. člen Odloka o PUP določa, da morata biti za stanovanja v večstanovanjskem objektu, zagotovljeni 2 parkirni mesti na stanovanje in minimalno 2 parkirni mesti za obiskovalce. Na gradbeni parceli bo za večstanovanjski objekt, ki bo imel 10 stanovanj zagotovljenih 20 parkirnih

mest za osebna vozila, 3 parkirna mesta za obiskovalce in 1 parkirno mesto za invalide. Skupno bo na gradbeni parceli za večstanovanjski objekt zagotovljenih 24 parkirnih mest za osebna vozila. Parkirna mesta za osebna vozila in za obiskovalce bodo tlorisnih dimenzij 2,50 m x 5,00 m, parkirno mesto za invalide pa bo tlorisnih dimenzij 3,50 m x 5,00 m, kar je skladno z 7. točko 23. člena Odloka o PUP, ki določa, da morajo biti parkirišča pri večstanovanjskih objektih minimalno širine 2,40 m, dimenzioniranje parkirišč in manipulacijskih površin mora temeljiti na tehničnih standardih in normativih. Manipulativne površine bodo urejene znotraj gradbene parcele, skladno z 9. točko 23. člena Odloka o PUP.

Skladno z določbami 3. odstavka 24. člena Odloka o PUP bo večstanovanjski objekt priključen na javno elektro, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, za kar je investitor pridobil soglasja oziroma mnenja od pristojnih soglasodajalcev oz. mnenjedajalcev, in sicer: soglasje za priključitev JKP Prodnik Domžale, št. GD/119/18-AL z dne 25. 5. 2018, in mnenje k projektu Elektro Ljubljana, d. d., št. 1111872 z dne 7. 6. 2018.

Objekt bo priključen na elektro omrežje. Priključek na javno elektro omrežje bo na zemljišču s parc. št. 976/17 k. o. Krtina in bo preko zemljišča s parc. št. 976/7 k. o. Krtina speljano na gradbeno parcelo. Obstoječi nadzemni elektro vod, ki poteka po zemljiščih parc. št. 1184, 1183/8, 975/15, 975/13, 975/14, 975/9, 975/8 in 976/1 vse k. o. Krtina, se bo odstranil, skladno z načrtom električnih inštalacij in električne opreme, št. 197/2018-E, ki ga je aprila 2018 izdelal MR-inženiring, Marko Radović, s. p., Plečnikova 9, 2000 Maribor. Zemljišča s parc. št. 975/15, 975/13, 975/14, 975/9, 975/8, vse k. o. Krtina so v lasti investitorja.

Objekt bo priključen na vodovodno in kanalizacijsko omrežje. Priključka na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje bosta na zemljišču s parc. št. 976/7 k. o. Krtina in bosta naprej speljana na gradbeno parcelo. Meteorne vode iz strehe in utrjenih površin bodo preko peskolovov speljane v revizijski jašek in naprej v obstoječo meteorno kanalizacijo, ki se nahaja na zemljišču s parc. št. 976/7 k. o. Krtina. Za poseg v zemljišče parc. št. 976/7 k. o. Krtina, ki v naravi predstavlja občinsko cesto, je investitor predložil soglasje in dovoljenje Občine Domžale za poseg na občinski cesti, št. 3510-45/2018-6 z dne 22. 8. 2018.

Predvidena gradnja se nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine Krtina pri Domžalah – Tabor, za kar je investitor predložil kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS, št. 35101-0704/2018-5 z dne 9. 10. 2018. Zaradi gradnje v varovalnem pasu regionalne ceste R II 415, odsek 1216 Želodnik – Drtija, je investitor predložil soglasje Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37167-3091/2017/8 (1502) z dne 9. 5. 2018. Prav tako projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje soglasje k projektnim rešitvam Petrol, d. d., št. DOM3012-S4098/18-EG z dne 20. 4. 2018.

Upravni organ je na podlagi 44. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13 – v nadaljevanju: ZUP) kot stranke v postopek izdaje gradbenega dovoljenja vključil poleg investitorja, ki je lastnik zemljišč s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4, 979/19, 979/20, 976/4 vse k. o. Krtina, tudi lastnika zemljišča s parc. št. 979/20 k. o. Krtina, Bojana Mikliča, Krtina 130 A, 1233 Dob, lastnico zemljišč s parc. št. 974/1 in 976/7 obe k. o. Krtina, Občino Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale, lastnico zemljišča s parc. št. 1183/8 k. o. Krtina, ki ima status javnega dobra in v naravi predstavlja regionalno državno cesto in je v upravljanju Direkcije RS za infrastrukturo, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana, lastnika zemljišča s parc. št. 975/3 k. o. Krtina, PALMIERI, d. o. o., Godič 45 P, 1242 Stahovica, solastnika zemljišč s parc. št. 976/20, 976/19, 976/18 vse k. o. Krtina, Tanjo Turk, Vegova ulica 12, 6000 Koper, in Roberta Ražmana, Vegova ulica 12, 6000 Koper, solastnika zemljišč s parc. št. 976/1, 976/2 obe k. o. Krtina, Tomaža Kališnika, Krtina 121, 1233 Dob, in Blažko Kališnik, Krtina 121, 1233 Dob, lastnico zemljišča s parc. št. 979/19 k. o. Krtina, Sonjo Jurcan, Krtina 130, 1233 Dob, lastnika zemljišča s parc. št. 976/17 k. o. Krtina, Elektro

Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana, in lastnika zemljišča s parc. št. 1184 k. o. Krtina, Marjana Oražma, Krtina 31, 1233 Dob.

Navedene stranke v postopku je tukajšnji upravni organ na podlagi 63. člena ZGO-1 s pisnim povabilom pravilno in pravočasno povabil na ustno obravnavo. Kot strankam v postopku jim je bila dana možnost, da se s priloženo projektno dokumentacijo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja seznanijo pred razpisano ustno obravnavo. Prav tako so bile stranke seznanjene z dejstvom, da v kolikor se ustne obravnave ne bodo udeležile oziroma poslale pooblaščenca s pisnim pooblastilom in svojega izostanka ne bodo opravičile do razpisanega dne za ustno obravnavo, bo upravni organ kljub temu ustno obravnavo opravil in štel, da se z nameravano gradnjo strinjajo.

Dne 21. 2. 2019 je upravni organ prejel dopis Direkcije RS za infrastrukturo, št. 37161-3091/2017/10 (1502) z dne 19. 2. 2019, iz katerega izhaja, da mora investitor v nadaljnjih postopkih upoštevati vse zahteve izdanega soglasja št. 37167-3091/2017/8 (1502), ki ga je dne 9. 5. 2018 izdala Direkcija RS za infrastrukturo, in da je potrebno za vsako spremembo projektne dokumentacije, ki sega v varovalni pas državnega cestnega omrežja ali vpliva na odvijanje prometa, ponovno pridobiti soglasje Direkcije RS za infrastrukturo.

Dne 5. 3. 2019 sta se pri upravnem organu zglasili stranki v postopku Tanja Turk, Vegova ulica 12, 6000 Koper, in Robert Ražman, Vegova ulica 12, 6000 Koper ter opravili vpogled v projektno dokumentacijo. Po vpogledu v PGD projekt, št. 058/2018 z dne marec 2018, sta stranki pridobile fotokopije grafičnih prikazov zunanje in prometne ureditve, odmikov od sosednjih zemljišč, značilne prereze, 1. stran tehničnega poročila, tloris pritličja, tloris nadstropja, prerezov, fasade objekta in fotokopijo geodetskega načrta.

Dne 6. 3. 2019 je upravni organ s strani Občine Domžale prejel dopis št. 3510-49/2017-6 z dne 6. 3. 2019, iz katerega izhaja, da se Občina Domžale s predvideno gradnjo strinja.

Pooblaščenec investitorja je dne 8. 3. 2019 upravnemu organu predložil soglasja h gradnji lastnice zemljišča s parc. št. 979/19 k. o. Krtina, Sonje Jurcan, Krtina 130, 1233 Dob, lastnika zemljišča s parc. št. 979/20 k. o. Krtina, Bojana Mikliča, Krtina 130 a, 1233 Dob, solastnika zemljišč s parc. št. 976/1 in 976/2 obe k. o. Krtina, Tomaža Kališnika in Blažke Kališnik, oba Krtina 121, 1233 Dob, in lastnika zemljišča s parc. št. 975/3 k. o. Krtina, PALMIERI, d. o. o., Godič 45 P, 1242 Stahovica. Iz predloženih soglasij h gradnji izhaja, da se zgoraj navedeni lastniki zemljišč strinjajo z gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4 vse k. o. Krtina, kot izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), št. 058/2018, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana.

Ustne obravnave dne 12. 3. 2019 so se udeležili pooblaščenec investitorja Igor Povhe iz družbe INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana, direktor družbe BAU MONT, d. o. o., Edvard Jerina, Ribče 10, 1281 Kresnice, kot investitor, Tanja Turk, Vegova ulica 12, 6000 Koper, in Robert Ražman, Vegova ulica 12, 6000 Koper. Na ustni obravnavi je bil prisoten tudi Zoran Košir, kot zunanji sodelavec družbe BAU MONT, d. o. o..

Upravni organ je predstavil razloge za razpisano ustno obravnavo ter pooblaščenca investitorja seznanil, da je bilo ob vpogledu v sodni/poslovni register Agencije RS za javnopravne evidence in storitve – AJPEŠ ugotovljeno, da ima družba BAU MONT, d. o. o. sedež na Proletarski cesti 4, 1000 Ljubljana, in ne na naslovu Ribče 10, 1281 Kresnice, kot je navedeno na vlogi. Na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo je bilo tudi ugotovljeno, da investitor na zemljiščih s parc. št. 976/4 in 976/3 obe k. o. Krtina, ne izkazuje več solastninske pravice z Jano



Klopčič, Krtina 8, 1233 Dob. Investitor BAU MONT, d. o. o., je na navedenih parcelah med postopkom postal lastnik do 1/1.

Na ustni obravnavi je upravni organ pooblaščenca investitorja pozval, da pojasni grafični prikaz zunanje in prometne ureditve v čistopisu vodilne mape z dne december 2018, ki prikazuje število parkirnih mest in dimenzije parkirnih mest. Iz grafičnega prikaza namreč izhaja, da bo na gradbeni parceli predvidenih 20 parkirnih mest za stanovalce, 3 parkirna mesta za obiskovalce in 1 parkirno mesto za invalide. Vsa parkirišča bodo širine 5 m x 2,50 m. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11 in 61/17 – GZ) določa, da so pravokotne mere invalidnega parkirnega mesta 3,50 m x 5,00 m. Prav tako iz grafičnega prikaza značilni prerezi v vodilni mapi – čistopis z dne december 2018 izhaja, da so navedene drugačne kote kleti, pritličja, nadstropja in slemena, kot pa je to razvidno iz načrta arhitekture.

Na ugotovitve upravnega organa je pooblaščenec investitorja na zapisnik izjavil, da je pravilen poslovni naslov družbe BAU MONT, d. o. o., Proletarska cesta 4, 1000 Ljubljana, kot izhaja iz poslovnega registra AJPES. V zvezi z ugotovitvami upravnega organa, ki se nanašajo na grafični prikaz zunanje in prometne ureditve v čistopisu vodilne mape z dne december 2018 pa je pooblaščenec investitorja odgovoril, da prilaga dopolnitev čistopisa vodilne mape, v katerem je izvedena korekcija dimenzije parkirnega mesta za invalide, in sicer na pravilno dimenzijo 3,50 x 5,00 m. Popravek dimenzije parkirnega mesta je poleg popravka na listu 4. čistopisa vodilne mape, izvedena tudi na listu 5. značilni prerezi in listu 7. zakoličba objekta. Glede prikaza značilnih prerezov v vodilni mapi – čistopis pa je pooblaščenec investitorja prav tako predložil popravljeno situacijo z pravilno navedbo kote kleti, kote pritličja, nadstropja in slemena kot izhaja iz načrta arhitekture. Upravni organ je na ustni obravnavi prisotnima strankama izročil popravljene zgoraj navedene grafične prikaze, ki jih je predložil pooblaščenec investitorja.

Tanja Turk in Robert Ražman sta na zapisnik izjavila, da se strinjata z predvideno gradnjo večstanovanjskega objekta, na zemljiščih s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4 vse k. o. Krtina, kot izhaja iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) št. 058/2018, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana.

Upravni organ je štel, da se stranke, ki se ustne obravnave niso udeležile in prav tako svojega izostanka niso opravičile, strinjajo s predvideno gradnjo, kot je prikazano v projektu za pridobitev, št. 058/2018, ki ga je marca 2018 izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v evidenco dejanske rabe in zemljiški kataster ugotovil, da so zemljišča s parc. št. 975/8, 975/9, 975/10, 975/11, 975/12, 975/13, 975/14, 975/15, 976/3, 976/4 vse k. o. Krtina, na katerem je predvidena gradnja, glede na dejansko rabo uvrščena med pozidana zemljišča (šifra 3000), zato na podlagi 3. h člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17) odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča investitorju ni bilo treba plačati.

Med postopkom je investitor dne 21. 3. 2019 upravnemu organu predložil potrdilo Občine Domžale št. 3507-87/2018-4 z dne 21. 3. 2019, iz katerega izhaja, da je investitor poravnal obveznosti iz naslova komunalnega prispevka za predvideno gradnjo večstanovanjskega objekta, v višini 94.805,54 EUR. Prav tako ima investitor poravnane obveznosti iz naslova upravnih taks po Zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno

besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš; v nadaljevanju: ZUT) v višini 777,90 EUR.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja vsebuje vse z ZGO-1 predpisane sestavine, prav tako pa so bila k predvideni gradnji pridobljena tudi vsa predpisana soglasja skladno s 50. a) členom ZGO-1 in v povezavi z 206. členom ZGO-1.

Projekt, ki je priložen k vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja, je izdelan v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. list RS, št. 55/2008) in v skladu z zgoraj navedenim prostorskim izvedbenim aktom, ki ureja območje navedene gradnje. Projekt je izdelal INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana, odgovorni vodja projekta mag. Igor Povhe, univ. dipl. inž. grad. IZS G-2529, iz česar izhaja, da je projekt izdelala pravna oz. fizična oseba, ki izpolnjuje z ZGO-1 predpisane pogoje za projektanta.

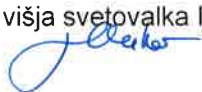
Glede na navedeno je bilo v skladu z določbami ZGO-1 in ob upoštevanju določb Zakona o splošnem upravnem postopku odločeno tako, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

V postopku niso nastali posebni stroški postopka, skladno s 1. odstavkom 118. člena ZUP.

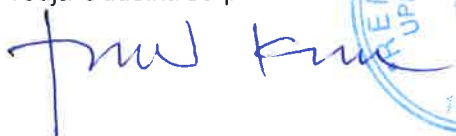
**PRAVNI POUK:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od vročitve te odločbe. Pritožba se vložijo pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Domžale, Ljubljanska 69, Domžale. Taksa za pritožbo po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo in 32/16) znaša 18,10 EUR.

Postopek vodila:

Bojana Martić, univ. dipl. prav.  
višja svetovalka I



Anton Kosec, dipl. upr. org., inž. grad.  
vodja Oddelka za prostor



Vročiti osebno:

1. INPRO 22, d. o. o., Parmova 41, 1000 Ljubljana (pooblaščenec investitorja)
2. Bojan Miklič, Krtina 130 a, 1233 Dob
3. PALMIERI, d. o. o., Godič 45 P, 1242 Stahovica
4. Tanja Turk, Vegova ulica 12, 6000 Koper
5. Robert Ražman, Vegova ulica 12, 6000 Koper
6. Blažka Kališnik, Krtina 121, 1233 Dob
7. Tomaž Kališnik, Krtina 121, 1233 Dob
8. Sonja Jurcan, Krtina 130, 1233 Dob
9. Marjan Oražem, Krtina 31, 1233 Dob
10. Občina Domžale, Ljubljanska cesta 69, 1230 Domžale
11. Elektro Ljubljana, d. d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
12. Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana

Vročiti:

1. JKP Prodnik, d. o. o., Savska 34, 1230 Domžale (info@jkg-prodnik.si)
2. JP Elektro, d. d., Ljubljana, Slovenska 58, 1516 Ljubljana (info.elektro-ljubljana.si)
3. Petrol, d. d., Dunajska cesta 50, 1527 Ljubljana (podpora.strankam@petrol.si)
4. Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Ljubljana, Trdinova ulica 8, 1000 Ljubljana (gp.dr.si@gov.si)
5. Zavod za kulturno dediščino RS, Tomšičeva ulica 7, 4000 Kranj (tajnistvo.kr@zvkd.si)