



Številka: 351-453/2018-18

Datum: 20. 7. 2018

Upravna enota Maribor izdaja na zahtevo Mestne občine Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor, ki jo v postopku zastopa družba ATELIERarhitekti d.o.o., Mestni trg 24, Ljubljana, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odl. US, 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13, 19/15, 61/17 – GZ in 66/17 – odl. US in 72/17 - popr. - v nadaljevanju ZGO-1) naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. **Mestni občini Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor**, se izda gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti manj zahtevnega objekta – stavbe z naslovom Vojašniška ul. 14, Maribor, na zemljišču s parc. št. 1643/2, k.o. Maribor-grad, zaradi ureditve vinogradniškega muzeja.
- II. Investitor je dolžan upoštevati naslednje lokacijske pogoje:
 1. **NAMEMBNOST:**

Po Enotni klasifikaciji vrst objektov (Uradni list RS, št. 109/11 – v nadaljevanju CC-SI): muzeji, arhivi in knjižnice (CC-SI: 12620).
 2. **VELIKOST, LEGA:**

Obstoječa stavba bo po rekonstrukciji etažnosti K + P. Tlorisna velikost objekta se ne bo spremenila.

Obstoječa nulta kota pritličja stavbe je na 257,15 m n.v. V najvišjem delu je stavba 8,45 m nad nulto koto pritličja.

Streha stavbe je obstoječa in se ne spreminja.

Stavba meji na zemljiške parcele 1643/1, 1642 in 2162/1, vse k.o. Maribor-grad.

Odmiki od sosednjih zemljišč se ne spreminjajo.
 3. **GRADBENA PARCELA:**

Gradbeno parcelo predstavlja parcela št. 1643/2 v skupni izmeri 138,00 m².
 4. **KOMUNALNI PRIKLJUČKI:**

Objekt bo priključen na javno električno, vodovodno, kanalizacijsko in plinsko omrežje. Zgradijo se novi plinski, kanalizacijski in vodovodni priključek, ki bodo

priključeni na obstoječe vode na javni parceli št. 2162/1, k.o. Maribor-grad. Električni priključek je obstoječ. Obstoječa elektro omarica se nahaja na zahodni strani stavbe. Investitor mora pri gradnji upoštevati soglasja upravljavcev:

- Elektra Maribor, d.d., št. 1119043 (4002-688/2018-2) z dne 11. 4. 2018;
- Mariborskega vodovoda, d.d., št. 8299 II/4 z dne 11. 5. 2018;
- Nigrada, d.d., št. 2018-S-K-167 z dne 19. 4. 2018 (soglasje k projektni dokumentaciji), in št. 15297/2018 z dne 19. 4. 2018 (soglasje za priključitev);
- Plinarne Maribor d.o.o., št. ODS/SO-198/18-2671 z dne 9. 5. 2018.

5. DOSTOP, DOVOZ, PARKIRIŠČA:

Dostop in dovoz do objekta je možen na južni strani neposredno iz javne parcele št. 2162/1 k.o. Maribor-grad. Parkiranje je zagotovljeno na javnih površinah v okolici objekta.

Investitor mora upoštevati soglasje Sektorja za komunalno in promet Mestne občine Maribor, št. 35104-105/2018-2 z dne 11. 4. 2018.

6. VAROVANJE OKOLJA:

Varstvo voda: Na podlagi 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) je bilo ugotovljeno, da se parcela nahaja na ožjem vodovarstvenem območju (VVO II), zato mora investitor upoštevati vodno soglasje Direkcije RS za vode, št. 35507-2244/2018-4 z dne 25. 4. 2018.

Odpadki: Investitor mora upoštevati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08) in Uredbo o ravnanju z odpadki (Uradni list RS, št. 103/11).

7. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE:

Predviden je poseg v spomenik Maribor – Mestno jedro (EŠD 424), zato mora investitor upoštevati kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, št. AZ/35107-0045/2016/6 z dne 10. 4. 2018.

8. VAROVALNI PASOVI:

Telekomunikacijski vod: Zaradi gradnje v varovalnem pasu telekomunikacijskega voda, mora investitor upoštevati soglasje Telekom Slovenije, d.d., št. 64012-MB/1213-IV z dne 17. 5. 2018.

Vročevod: Zaradi gradnje v varovalnem pasu vročevoda, mora investitor upoštevati soglasje Javnega podjetja Energetika Maribor d.o.o., št. 147/2018-MD/TP z dne 16. 4. 2018.

III. Investitor mora izvajati gradnjo po priloženem projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. 01/2018/D z datumom maj 2018 (ATELIERarhitekti, d.o.o., Ljubljana).

IV. Prijavo začetka gradnje je potrebno podati najmanj osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta. Prijava pričetka gradnje (skupaj s prilogami) se poda na Upravni enoti Maribor. Gradbeno dovoljenje za gradnjo neha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V. V tem postopku niso nastali posebni stroški.

O b r a z l o ž i t e v :

Družba Mupra d.o.o., Lackova cesta 95a, Maribor, je v imenu Mestne občine Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor in njegovega pooblaščenca ATELIERarhitektu d.o.o., Mestni trg 24, Ljubljana, vložila dne 16. 4. 2018 zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta na zemljišču s parc. št. 1643/2, k.o. Maribor-grad, in priložila projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vloga je bila dne 25. 4. 2018 dopolnjena in spremenjena tako, da je družba ATELIERarhitektu d.o.o., Mestni trg 24, Ljubljana, edini pooblaščenec investitorja in s tem tudi vlagatelj.

Dne 29. 5. 2018 je pooblaščenec investitorja predložil čistopis projektne dokumentacije št. 01/2018/D ter potrdilo o plačilu komunalnega prispevka št. 420-07-66/2018 z dne 24. 5. 2018.

Postopki, začeti na podlagi ZGO-1 pred pričetkom uporabe Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 66/17 – odl. US in 72/17 – popr. - v nadaljevanju GZ), se na podlagi 1. odstavka 106. člena GZ končajo po določbah ZGO-1.

Na podlagi 54. člena ZGO-1 mora investitor zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, poleg podatkov o parcelni številki in katastrski občini zemljišča z nameravano gradnjo in zemljišč, po katerih bodo potekali priključki na infrastrukturo, če se objekt nanjo priključuje, priložiti najmanj dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisanimi sestavinami, druge listine, če tako določa zakon, ter dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. Če se zahteva nanaša na rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo in nadzidavo, je treba navesti tudi številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen za objekte, zgrajene pred 31.12.1966.

V postopku je upravni organ pridobil:

- izpis iz zemljiške knjige, da je investitor lastnik objekta na zemljiški parceli 1643/2 k.o. Maribor-grad;
- potrdilo Sektorja za urejanje prostora Mestne občine Maribor, št. 35010-871/2018-2 z dne 7. 5. 2018, o namenski rabi zemljišča.

Investitor je kot del projektne dokumentacije predložil potrdilo Območne geodetske uprave Maribor, št. 02111-134/2018-2 z dne 12. 4. 2018, iz katerega izhaja, da je bil objekt vrisan oziroma vpisan pred 31. 12. 1967 (grafični prilogi iz leta 1937 in 1969).

Preden izda gradbeno dovoljenje, mora organ za gradbene zadeve preveriti pogoje iz 1. odstavka 66. člena ZGO-1, in sicer ali je projekt izdelan v skladu s prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki je med izdelavo projekta izpolnjevala z zakonom predpisane pogoje za projektanta, ter ali je oseba, ki je navedena kot odgovorni projektant, med izdelavo projekta izpolnjevala pogoje za odgovornega projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt predpisane sestavine, ali so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti, ali ima investitor pravico graditi, in ali iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, če se gradi nov objekt ali se objekt prizidava, nadzidava ali rekonstruira tako, da se zato spreminjajo osnovni parametri obstoječih priključkov oziroma se povečujejo zahteve v zvezi z njegovo komunalno oskrbo.

V postopku je bilo ugotovljeno, da leži parcela št. 1643/2, k.o. Maribor-grad, na območju, ki se ureja na podlagi Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v

Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07 – obv. razlaga, 13/13 – obv. razl., 2/14 – obv. razl., v nadaljevanju PUP) in sicer v kareju 16.

Na podlagi 9. člena PUP so na območjih, ki se urejajo s prostorskimi ureditvenimi pogoji možni naslednji posegi: dopolnilne in nadomestne gradnje, ki pomenijo zaokrožitev obstoječih struktur v karejih, nadzidave in dozidave zaradi funkcionalne dopolnitve in povečanja zmogljivosti obstoječih objektov, spremembe namembnosti in dejavnosti v obstoječih objektih v okviru predvidene namembnosti kareja, funkcionalne izboljšave – rekonstrukcije in adaptacije, redna vzdrževalna dela na objektih in napravah ter rušitev objektov in delna rušitev stavb z namenom očiščenja stavbnega fonda nefunkcionalnih oz. neestetskih sestavin. Novogradnje, nadzidave, prizidave in ostali posegi v prostor naj vzdržujejo vzpostavljeno oblikovno identiteto, homogenost območja in vizualno enotnost. Zato naj se prilagajajo okoliškemu objektom in ureditvam po: zasnovi izvedbe funkcionalnega zemljišča, odmiku od sosednjih objektov, višini slemen in gradbeni črti, naklonu streh in smereh slemen, barvi streh in fasad. Dotrajane in moteče prizidke v notranjosti karejev morajo investitorji v sklopu prenove ali nadomestne gradnje porušiti. Rekonstrukcije in ostali posegi na objektih, ki so opredeljeni kot kulturni spomeniki, se izvajajo po kulturnovarstvenih pogojih in soglasjih. Izhodišča za posege so konzervatorski programi, ki jih morajo investitorji posegov predhodno pridobiti pri javnem zavodu za varstvo kulturne dediščine. Za posege v objekte kulturne dediščine in ostale objekta morajo investitorji posegov predhodno pridobiti kulturnovarstvene pogoje pri javnem zavodu za varstvo kulturne dediščine. Pred posegi prenove je potrebno opraviti gradbeno zgodovinske raziskave, o čemer odloči javni zavod za varstvo kulturne dediščine. Nadzidava kulturnih spomenikov ni dovoljena. Objekte kulturne dediščine in ostale objekte je izjemoma možno nadzidati v skladu s predhodnimi kulturnovarstvenimi pogoji javnega zavoda za varstvo dediščine. Novogradnje v območju urejanja so možne: pri ureditvi in oblikovanju dvorišč znotraj karejev, pri oblikovanju nezaključenih uličnih prostorov in trgov, pri zapolnitvi nepozidanih plomb, kot nadomestna gradnja dotrajanih in oblikovno neustreznih ali porušeni objektov, pri čemer pomožnih objektov ni možno nadomeščati, za ureditve pokritih pasaž, nadstrešnic, steklenjakov, za gradnjo podzemnih garaž, za gradnjo prometnih, komunalnih in infrastrukturnih in drugih objektov in naprav. Lokacije, maksimalni gabariti in etažnost novogradenj so regulirane v situaciji ureditvenih pogojev za posege v prostor, karta št. 10. Predmet obravnavanega zahtevka sta rekonstrukcija in sprememba namembnosti, ki sta na podlagi PUP dovoljena. Zaradi posegov v kulturni spomenik, pa je bilo pridobljeno v izreku citirano kulturnovarstveno soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor.

Na podlagi 12. člena PUP so usmeritve za namembnost posameznih območij podane v kartah št. 4 – namembnost pritličij – in karta št. 5 – namembnost nadstropij, vendar iz obvezne razlage 1. odstavka 12. člena PUP, ki je bila objavljena v MUV, št. 2/14, izhaja, da predstavljajo v grafičnem delu odloka prikazane usmeritve za namembnost pritličij in etaž zgolj priporočilo, nikakor pa ne obvezno izhodišče za načrtovanje. V pritličjih in etažah vseh objektov so dopustne vse namembnosti, ki so skladne z določili hierarhično nadrejenega akta, t.j. Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01), po katerem je celotno območje starega mestnega jedra namenjeno centralnim dejavnostim, in sicer sem sodijo: trgovina s priročnimi skladišči, hoteli in druga gostinska in turistična dejavnost, storitve na področju prometa in zvez, osebne storitvene dejavnosti, storitve gospodinjstvom, zdravstveni nastanitveni centri, nezdravstveni nastanitveni centri, domovi za ostarele, šolski nastanitveni centri, pridrževalni centri, poslovne storitve, predstavništva, javna uprava, pravosodje, obramba in zaščita, finančne, zavarovalniške in druge storitve, storitve in objekti za šolstvo in šport, cerkve s pripadajočimi objekti, trgovski centri, mestna središča, ambulante ipd. V objektu je predvidena muzejska dejavnost, ker je v skladu z namembnostjo, določeno v PUP.

V 2. odstavku 15. člena PUP je določeno, da za rekonstrukcije, prizidave in novogradnje objektov, ki so prikazani v karti št. 10 in so na parceli meji, ni potrebno soglasje sosedov. Obravnavani objekt je prikazan v karti št. 10 – obstoječi objekt, kar pomeni, da soglasje sosedov ni potrebno.

Na podlagi 22. člena PUP potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest na lastni parceli. Kadar to ni možno, je potrebno število parkirnih mest zagotoviti na javnih prometnih površinah ali v garažah. V skladu z v izreku citiranim soglasjem Sektorja za komunalo in promet Mestne občine Maribor je parkiranje možno na javnih parkirnih površinah.

Merila in pogoji za varovanje okolja so določeni v 27. členu PUP. Objekt bo priključen na plinovodno omrežje. Sestavni del projekta je tudi zasnova požarne varnosti, pridobljeno pa je bilo tudi vodno soglasje Direkcije RS za vode, Sektor območje Drave.

Nadalje 28. člen PUP glede ogrevanja določa, da se morajo novi objekti in objekti, ki se prenavljajo, za potrebe ogrevanja priključiti na bližnjo kotlovnico s še prosto kapaciteto. V kolikor to ni možno, je obvezna priključitev na omrežje zemeljskega plina in ogrevanje iz skupne plinske kotlovnice ali z etažnimi plinskimi kotli ali uporaba obnovljivih virov energije – sončne celice. Pri tem obvezna razlaga citiranega člena, ki je bila objavljena v MUV, št. 13/13, navaja, da je investitor obvezen na priključevanje na bližnjo kotlovnico le v primeru, da mu ta zagotavlja enake ali ugodnejše pogoje, kot bi jih imel ob priključitvi na javno omrežje. Iz priloženega projekta izhaja, da bo objekt priključen na plinovodno omrežje in bo ogrevan na plin, kar je v skladu z 28. členom PUP.

Glede na navedeno se ugotavlja, da je projekt izdelan v skladu s prostorsko izvedbenim aktom.

Nadalje je bilo ugotovljeno, da je projekt izdelala pravna oziroma 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. Navedeno je bilo ugotovljeno iz javnih podatkov Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in iz podatkov o projektantih, ki so sestavni del vodilne mape projekta, ter iz vpogledov v imenike Inženirske zbornice Slovenije in Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije.

K predvideni ureditvi so bila pridobljena predpisana soglasja, ki so v izreku tudi citirana.

Priložen projekt ima vse predpisane sestavine in investitor je poravnal komunalni prispevek. Plačilo slednjega izhaja iz potrdila Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, d.o.o., št. 420-07-66/2018 z dne 24. 5. 2018.

Mestna občina Maribor na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 32/2016 – v nadaljevanju ZUT) ni zavezana za plačilo takse.

Iz zemljiškoknjižnega izpiska z dne 20. 7. 2018, je razvidno, da ima Mestna občina Maribor pravico do gradnje na zemljišču s parc. št. 1643/2, k.o. Maribor-grad.

Stavba je komunalno opremljena, s čimer je izpolnjen pogoj o minimalni komunalni opremljenosti stavbe.

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja iz 1. odstavka 66. člena ZGO-1.

Na podlagi 43. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13 – v nadaljevanju ZUP) je bilo ugotovljeno, da imata status stranskega udeleženca:

- Norbert Chomark (solastnik parcele, št. 1643/1, k.o. Maribor-grad);
- Jelka Geriner (solastnica parcele št. 1643/1, k.o. Maribor-grad).

Stranska udeleženca sta bila o postopku obveščena z dopisom, št. 351-453/2018-15 z dne 8. 6. 2018, ki jima je bil vročen z javnim naznanilom.

Stranska udeleženca se na vabilo nista odzvala, zato se šteje, da se z gradnjo strinjata.

Na podlagi določb 1. odstavka 118. člena ZUP odloči organ v odločbi o stroških postopka, kdo jih trpi, koliko znašajo ter komu in v katerem roku jih je treba plačati. Glede na to, da v predmetnem postopku posebni stroški niso nastali, je upravni organ odločil, kot je razvidno iz izreka odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pri Upravni enoti Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, pisno neposredno, ali se pošlje priporočeno po pošti, lahko pa se poda tudi ustno na zapisnik pri organu, ki je to odločbo izdal. Pritožba se vloži v 8 dneh od vročitve te odločbe. Taksa za pritožbo mora biti plačana po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 32/2016) 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 – 00002018. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

Pripravila:

Polonca Merkuš
višja svetovalka



Irena Uršič

vodja oddelka za okolje, prostor in kmetijstvo




Vročiti osebno:

1. ATELIER arhitekti d.o.o., Mestni trg 24, Ljubljana (za Mestna občina Maribor, Ul. heroja Staneta 1, Maribor)

Vročiti osebno z javnim naznanilom:

2. Norbert Chomrak
3. Jelka Greiner

Vročiti navadno elektronsko:

4. Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor (elektro.mb@elektro-maribor.si)
5. Mariborski vodovod d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor (info@mb-vodovod.si)
6. Nigrad d.d., Zagrebška c. 30, 2000 Maribor (gradbena.dovoljenja@nigrad.si)
7. Plinarna Maribor d.o.o., Plinarniška ul. 9, 2000 Maribor (Vlado.Grific@plinarna-maribor.si)
8. Mestna občina Maribor, Sektor za komunalo in promet, Ul. heroja Staneta 1, Maribor (mestna.obcina@maribor.si)
9. Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor (gp.drsv-mb@gov.si)
10. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (tajnistvo.oemaribor@zvksd.si)
11. Telekom Slovenije d.d., Titova c. 38, 2000 Maribor (sprejemna.pisarna@telekom.si)
12. Energetika Maribor, d.o.o., Jadranska c. 28, 2000 Maribor (info@energetika-mb.si)

13. Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, Partizanska c. 47, 2000 Maribor (irsop.oe-mb@gov.si)
14. Javno podjetje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči, Grajska ul. 6, 2000 Maribor (INFO@JP-GSZ-MB.SI)
15. Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora (INFO-ZPN@MARIBOR.SI)