



MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: http://www.maribor.si  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 35005-35/2018-7

Datum: 20.08.2019



**GMS – 127**

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom

GRADIVO PRIPRAVIL: URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.**



Aleksander Saša Arsenovič  
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA  
URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR  
Sektor za urejanje prostora

Številka: 35005-35/2018-7

Datum: 20.08.2019



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 7. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Sklep o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. elaborat lokacijske preveritve 2. mnenje občinskega urbanista

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Lidija KODRIČ VUK, Vodja sektorja	UKPP SUP	20.8.2019	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	UVPP	20.8.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	23.8.2019	
---	-----------------	------------------------------------	-----------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	26.8.2019	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved <u>Gregor Reichenberg</u> Mag. Helena Kujundžič Lukaček Alenka Iskra	Kabinet župana	23.8.2019	
Gradivo podpisal župan:	Aleksander Saša Arsenovič	Kabinet župana		

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora ( ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/2017) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2011 in 8/2014) je Mestni svet Mestne občine Maribor na ...redni seji dne ...sprejel

**SKLEP**  
**o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo na**  
**parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 05/18 Elaborat lokacijske preveritve za stanovanjsko stavbo, september 2018, ki ga je izdelal IKA PROJEKT Dušan Ivancič s.p., Samova ulica 78, 2204 Miklavž na Dravskem polju.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša na legalizacijo stanovanjskega objekta, izvedenega na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, manjšo od 40, na zemljišču s parcelno št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.

**2. člen**

Odobri se legalizacija stanovanjskega objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom, na kmetijskem zemljišču, katerega bonitetna ocena je 40 ali manj, v skladu z elaboratom lokacijske preveritve. Nadaljnje nadzidave, prizidave in gradnje pomožnih objektov na kmetijskem zemljišču niso dopustne.

**3. člen**

Ta sklep velja dve leti od dneva uveljavitve. Investitor mora v tem času vložiti popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja ali predodločbe. Sklep preneha veljati tudi, če preneha veljati na njegovi podlagi izdano gradbeno dovoljenje ali predodločba.

**4. člen**

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 35005-35/2018

Datum: 20. avgust 2019

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



**MESTNA OBČINA MARIBOR**  
**MESTNA UPRAVA**  
Urad za komunalo, promet in prostor  
**Sektor za urejanje prostora**

---

Številka: 35005-35/2018

Datum: 20.8.2019

**O B R A Z L O Ž I T E V**  
**sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za**  
**stanovanjsko stavbo na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom**

Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in 72/17) je v poglavju V. določil pogoje za legalizacijo gradenj, izvedenih pred uveljavitvijo zakona, torej pred 17. novembrom 2017. 116. člen zakona opisuje postopek legalizacije. Šesta točka 116. člena določa, da je ne glede na določilo, da mora biti objekt, ki je predmet legalizacije, skladen s predpisi, ki so veljali v času pričetka gradnje, zahtevi za legalizacijo mogoče ugoditi, če je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, in je občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni v skladu s predpisom o urejanju prostora, odobrila legalizacijo objekta.

Zakon o urejanje prostora (ZURep-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. 127. člen ZURep-2 sicer neposredno ne določa postopka in pogojev za izvedbo lokacijske preveritve za potrebe legalizacije (kar je bilo ugotovljeno kot pomanjkljivost, ki jo bo odpravila sprememba zakonodaje), navodila pa občine napotujejo na upoštevanje postopkovnih pravil ter smiselno uporabo določil glede vsebine.

Lokacijska preveritev se izvede na pobudo investitorja, ki mora pobudi predložiti elaborat lokacijske preveritve. V postopku občina oz. občinski urbanist elaborat preveri z vidika možnosti odobritve. Pridobijo se morebitna potrebna mnenja nosilcev urejanja prostora. Gradivo se nato za 15 dni javno razgrne. Po zaključeni javni razgrnitvi in sprejemu stališč do pripomb (če so te v postopku podane) se gradivo posreduje v obravnavo na mestni svet s predlogom, da le-ta lokacijsko preveritev s sklepom sprejme ali pa zavrne. Sklep o lokacijski preveritvi je potrebno objaviti v uradnem glasilu. Za izvedbo postopka lokacijske preveritve občina investitorju zaračuna nadomestilo stroškov, kot ga je opredelila v odloku (Odlok o določitvi stroškov lokacijske preveritve in takse za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe prostora v Mestni občini Maribor, MUV št. 17/2018).

Mestna občina Maribor je prejela pobudo za izvedbo postopka lokacijske preveritve za odobritev legalizacije izvedenega stanovanjskega objekta na kmetijskem zemljišču, ki ima boniteto 40 oz. manj. Objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom, in je bil kot nelegalna gradnja postavljen v letu 1998. Občinski urbanist v sklepu svojega mnenja daje k legalizaciji objekta pozitivno stališče. Javna razgrnitev gradiv je potekala med 3. julijem in 17. julijem 2019. V postopku javne razgrnitve ni bilo podanih pripomb.

Pripravila:

Mag. Lidija Kodrič Vuk  
Vodja sektorja

0.1 NASLOVNA STRAN

**0 – VODILNA MAPA**

INVESTITOR:

**DANILO IN EMILIJA KRESONJA**  
Antoličičeva ul. 14, 2000 MARIBOR

(ime, priimek in naslov investitorja oziroma njegov naziv in sedež)

OBJEKT:

**STANOVANJSKA ZGRADBA**

(pomenovanje objekta, na katerega se gradnja nanaša)

**VRSTA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE**  
**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE**

(IDZ idejna zasnova IDP idejni projekt PGD projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja,  
PZI projekt za izvedbo PID projekt izvedenih del)

ZA GRADNJO:

**NOVA GRADNJA**

(nova gradnja, dozidava, nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev objekta, sprememba namembnosti)

PROJEKTANT:

**IKA PROJEKT, DUŠAN IVANČIČ s.p.**  
Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dravskem polju

(naziv projektanta, sedež, ime in podpis odgovorne osebe projektanta in žig)

**IKA PROJEKT**

Dušan Ivančič s.p.

Samova ulica 78

2204 Miklavž na Dravskem polju

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA:

**LOVŠE MILKO univ. dipl. ing. arh. A-0905**

(ime in priimek, strokovna izobrazba, osebni žig, podpis)

**MILKO LOVŠE**  
univ. dipl. inž. arh.

pooblaščen arhitekt  
ZAPS D905 A

ŠTEVILKA PROJEKTA IN IZVODA, KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA:

(številka projekta, identitirana pri projektantu, kraj in datum izdelave projekta)

Številka projekta  
Številka mape/izvoda  
Kraj in datum izdelave

05/18  
1 2 3 4  
Maribor, september 2018

Po 44. členu Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah (Uradni list RS, št. 21/95) projekta ni dovoljeno spreminjati brez predhodnega soglasja projektanta

**0.2 KAZALO VSEBINE VODILNE MAPE št. 05/18**

0.1	Naslovna stran
0.2	Kazalo vsebine vodilne mape
0.3	Kazalo vsebine projekta
0.4	Splošni podatki o objektu in soglasjih
0.5	Podatki o izdelovalcih projekta
0.8	Lokacijski podatki

**0.3. KAZALO VSEBINE PROJEKTA št. 05/18**

0	Vodilna mapa	št. 05/18 IKA PROJEKT, DUŠAN IVANČIČ s.p. Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju
1	Načrti arhitekture	št. 05/18 IKA PROJEKT, DUŠAN IVANČIČ s.p. Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

## 0.4 SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTU IN SOGLASJIH

Zahtevnost objekta:	MANJ ZAHTEVEN	
Klasifikacija celotnega objekta:	11100 – Enostanovanjska stavba	
Klasifikacija posameznih delov objekta:	delež v skupni uporabi površin objekta:	šifra podrazreda:
	100%	11100 – Enostanovanjska stavba
Druge klasifikacije :	<p>Načrti so izdelani na podlagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tehničnih smernic 7.člen Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Ur.l. 31/2004) – OBJEKT SPADA MED POŽARNO MANJ ZAHTEVNE OBJEKTE;</li> <li>- na podlagi 5. člena Pravilnika o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov (Ur.l. 101/2005) – gradbene konstrukcije so projektirane v skladu z načeli in pravili evrokodov;</li> <li>- na podlagi 9. člena Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah (Ur.l. RS 10/2012)</li> <li>- nizkonapetostne instalacije v stavbah so načrtovane v skladu s tehničnimi smernicami in v skladu s 7. členom Pravilnika o zahtevah za nizkonapetostne električne instalacije v stavbah (Ur.l. RS, št. 41/2009);</li> <li>- upoštevan je 2. odstavek 3. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. l. RS, št 34/2008).</li> </ul>	
Navedba prostorskega akta:	<p><b>Prostorske sestavine planskih aktov občine:</b> Odlok o dolgoročnem planu občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92 in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in 17/10, tehnični popravek 17/09 in Ur. l. RS 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08 in MUV št. 26/12-sklep).</p> <p><b>Prostorski ureditveni pogoji:</b> Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 – UPB-2, 1/16, 33/17-obv,razl., 17/18-teh.popr.)</p>	
Lokacija:	Občina Maribor	
Seznam zemljišč z nameravano gradnjo:	parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom	



<p><b>Seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo</b></p>	<p><b>elektrika:</b> na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom</p> <p><b>vodovod:</b> na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom</p> <p><b>fekalna kanalizacija:</b> greznica na izpraznjevanje na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom</p> <p><b>meteorna kanalizacija:</b> kontrolirano razpršeno po terenu po parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom</p>	
<p><b>Seznam zemljišč preko katerih poteka priključek na javno cesto</b></p>	<p>iz ceste parc. št. 992/4, nato po parc. št. 992/13, obe k.o. Gaj nad Mariborom</p>	
<p><b>Navedba soglasij in soglasij za priključitev</b></p>	<p>soglasja v območju varovanih pasov</p>	<p>/</p>
	<p>soglasja v varovanih območjih</p>	<p>/</p>
	<p>soglasja za priključitev</p>	<p><b>vodovod:</b>                  MARIBORSKI VODOVOD, d.d.                  Jadranska cesta 24, 2000 Maribor</p> <p><b>elektrika:</b>                  ELEKTRO MARIBOR d.d.                  Vetrinjska ulica 2                  2000 MARIBOR</p> <p><b>kanalizacija:</b>                  Nigrad d.d.                  Zagrebška c. 30, 2000 Maribor</p> <p><b>Dostop do javne ceste:</b>                  Mestna občina Maribor                  Sektor za komunalo in promet                  Ul. heroja Staneta 1, 2000 Maribor</p>

Način zagotovitve minimalne komunalne oskrbe	oskrba s pitno vodo	Vodovodni priključek je obstoječ. Volumetrični vodomernik je izveden v SZ delu kleti na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom
	oskrba z elektriko	EI. NN priključek je obstoječ. Prostostoječa elektro omarica je na vzhodni strani parcele ob dovozu na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.
	odvajanje odpadnih voda	<b>Fekalne odpadne vode</b> – so speljane v nepropustno greznico na izpraznjevanje na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.  <b>Meteorna kanalizacija objekta in okolja</b> je speljana preko lovilca peska kontrolirano razpršeno po terenu po parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom
	ogrevanje	Električni radiatorji
	dostop do javne ceste	Dostop in dovoz je iz ceste parc. št. 992/4, nato po parc. št. 992/13, obe k.o. Gaj nad Mariborom.
Ocenjena vrednost objekta	85.000,00 EUR	

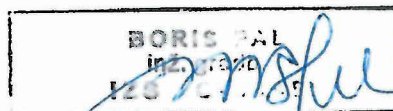
<b>Velikost objekta:</b>	zazidalna površina	44,18 m <sup>2</sup>
	bruto tlorisna površina	123,98 m <sup>2</sup>
	neto tlorisna površina	97,85 m <sup>2</sup>
	bruto prostornina	322,45 m <sup>3</sup>
	neto prostornina	225,05 m <sup>3</sup>
	število etaž	Pritličje, nadstropje in mansarda (P+1+M)
	tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem	Pritličje in mansarda: 6,55 m x 5,65 m + 2,90 m x 1,00 m Nadstropje: 6,55 m x 5,65 m + 2,90 m x 1,00 m + 2,95 m x 1,45 m
	tlorisna velikost projekcije najbolj izpostavljenih delov objekta na zemljišče	73,95 m <sup>2</sup>
	absolutna višinska kota	± 0,00 = 485,56 m
	relativne višinske kote etaž	pritličje ± 0,00 m; nadstropje +2,55 m; mansarda +5,24 m;
	najvišja višina objekta	+ 9,16 m
	število stanovanjskih enot	1
	število ležišč	4
	<b>oblikovanje objekta</b>	število parkirnih mest
fasada		bo v svetlih barvnih odtenkih
orientacija slemena		SZ - JV
naklon strehe		stanovanjski objekt: 41°
kritina		opečna kritina temne barve
<b>odst. zelenih površin</b>	71,6 %	
<b>faktor zazidanosti</b>	0,09	
<b>faktor izrabe zemljišča</b>	/	
<b>odmik od sosednjih zemljišč</b>	- od vseh tujih parcelnih mej več kot 4,00 m.	
<b>druge značilnosti objekta</b>	- v prostorskem izvedbenem aktu ni določeno;	

**0.5 PODATKI O IZDELOVALCIH PROJEKTA**

"0" Vodilna mapa

Odgovorni vodja  
projekta

**Boris PAL, inž. gradb. G – 9046**



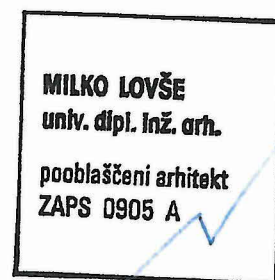
"1" Načrt arhitekture

Projektant

**IKA PROJEKT, DUŠAN IVANČIČ s.p.**  
Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

Odgovorni projektant

**LOVŠE MILKO, univ. dipl. ing. arh., A-0905**



## 0.8.1. OPIS USKLAJENOSTI PROJEKTA S PROSTORSKIMI AKTI

### 0.8.1.1. Naziv prostorskega akta:

- Občinski prostorski načrt:

**Prostorski ureditveni pogoji:** Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 – UPB-2, 1/16, 33/17-obv.razl., 17/18-teh.popr.)

### 0.8.1.2. Zahteve, ki izhajajo iz prostorskega akta:

- osnovna namenska raba:

- parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom je najboljše kmetijsko zemljišče (K1);

#### - 9. c člen (dopustne vrste objektov)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne tudi naslednje vrste objektov, ki so poimenovani po pretežni namembnosti v skladu z veljavnimi predpisi in v katerih se lahko izvajajo še druge dopustne dejavnosti (oz. se nahajajo prostori drugih dopustnih objektov):

(1) Na območjih odprtega prostora

- objekti na grajenem območju kmetije v skladu z 26. členom,
- javni infrastrukturni objekti in naprave, za katere ni potrebna izdelava izvedbenega prostorskega akta,
- planinski domovi in lovske kočje,
- spominska obeležja, sakralni simboli in turistične oznake, usmerjevalne table, - kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula,
- pomožni objekti v javni rabi kot enostavni in nezahtevni objekti: le nadkrita čakalnica, montažna sanitarna enota, skulptura ali druga prostorska inštalacija,
- rezervoarji za vodo oz. zbiralniki kapnice velikosti do 100 m<sup>3</sup>,
- vodnjaki in vrtine kot enostavni in nezahtevni objekti,
- vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje kot nezahtevni in enostavni objekti,
- objekti, potrebni zaradi gradnje ali rekonstrukcije lokalne ceste ali poti (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi gradnje/rekonstrukcije lokalne ceste,
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobne kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni komunalni objekti kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (le meteorološki objekti za monitoring kakovosti zraka, objekti za hidrološki monitoring površinskih voda, objekti za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti),
- nezahtevni in enostavni objekti na gozdnih zemljiščih kot so še določeni v 29. členu,
- nezahtevni in enostavni objekti na kmetijskih zemljiščih kot so še določeni v 26., 27., 27. a, 27. b in 27. c členu

#### 26. člen (kmetijska zemljišča)

Na območju najboljših in drugih kmetijskih zemljišč je poleg objektov iz 1. točke 9. c člena dovoljena gradnja še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti v javni rabi: vsi, vendar le ob rekonstrukciji javne ceste ali javne poti,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- nepretočna greznica,

- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni vsi, razen kleti, vinskih kleti, kmečkih lop, pastirskega stana, skednja, kašče in grajene gozdne prometnice. Seniki in kozolci morajo biti odprti.
- športno igrišče na prostem: le smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,
- začasni objekti, ki jih je potrebno po določeni uporabi oz. najkasneje v šestih mesecih odstraniti, zemljišče pa postaviti v prvotno stanje:
  - Kiosk oziroma tipski zabojnik.
  - Pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov.
  - Odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata.
  - Pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru.
  - Oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov.
  - Cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni.
  - Začasna tribuna za gledalce na prostem.
  - Objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.

Na grajenem območju kmetije, določenem na osnovi tega odloka, in ob njemu v pasu oddaljenosti do 50 m, je na osnovi pozitivnega mnenja pristojnega kmetijskega zavoda dovoljena gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov, in še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov, poleg ostalih že navedenih v tem odloku:

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislonjena k stavbi, objekti v javni rabi),
  - ograje,
  - samostojno parkirišče v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
  - športno igrišče na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
  - objekt za oglaševanje za lastno dejavnost,
  - objekt za rejo živali (enoetažen objekt, namenjen reji živali),
  - pomožni kmetijsko
  - gozdarski objekt (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju),
  - objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (objekt, ki ni namenjen prebivanju).
- 22. b člen (merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje in območjih sanacije razpršene gradnje – gruče; RG)

#### **Faktor zazidanosti**

- največ 0,50 gradbene parcele,
- gradbena parcela, od katere se izračunava FZ, je lahko velika največ 900 m<sup>2</sup>
- minimalni delež zelenih površin je 25 %

#### **Višina oz. etažnost**

- max. P + 1 + M ali max. P + 1 + T, dopustne so kleti,
- pri objektih z etažnostjo P + 1 + M in P + 1 + T je klet dovoljena le v primeru, da je v celoti vkopana,
- max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m,
- max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m,
- dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m,
- v primeru izvedbe kleti je dopustna izvedba vkopane uvozne rampe max. širine 4,00 m, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne všteva v višino objekta.

#### tlorisni gabariti

- praviloma je podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike,
- dovoljen je tloris L ali T oblike.

#### Streha

- dvokapnica z naklonom od 35°– 45° prilagojena dopustnemu tlorisu, ki jo je dopustno kombinirati tudi z ravno streho, na njej pa oblikovati različne strešne odprtine, ki ne presegajo ene tretjine površine strešine strehe v naklonu,
- v prostorski enoti Slovenske gorice mora v primeru izvedbe dvokapnice glavno sleme strehe potekati vzporedno s plastnicami,
- ravna streha,
- v primeru izvedbe ravne strehe je obvezna zazelenitev, ali namestitev fotovoltaičnih elementov ali sončnih kolektorjev

#### Oblikovanje

- kritina: temna ali rdeča
- fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali.«

### GRADBENI ZAKON (GZ) (Ur. list 61/17)

#### 116. člen (postopek legalizacije)

- (1) Ko je zahteva za legalizacijo vložena, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda odločbo o odmeri nadomestila za degradacijo in uzurpacijo v skladu z določbami tega zakona, razen če je bilo to nadomestilo že plačano.
- (2) Postopek legalizacije se prekine, dokler vlagatelj s potrdilom o plačilu ne dokaže, da je plačal odmerjeno nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo. Če ni plačano v 30 dneh od pravnomočnosti odločbe o odmeri nadomestila, se zahteva za legalizacijo zavrže. Če je odobreno obročno odplačilo, se postopek legalizacije nadaljuje, ko vlagatelj s potrdilom o plačilu dokaže, da je plačal prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo.
- (3) Pristojni upravni organ za gradbene zadeve pošlje kopijo zahteve za legalizacijo s prilogami pristojni občini, ki po uradni dolžnosti odmeri komunalni prispevek, če gre za gradnjo, za katero je treba v skladu s predpisi o urejanju prostora plačati komunalni prispevek, če ta še ni bil odmerjen in plačan.
- (4) Zahtevi za legalizacijo se ugotovi, če:
  - je objekt skladen z veljavnimi predpisi ali s predpisi, ki so veljali v času začetka gradnje, ki je predmet legalizacije;
  - je dokumentacijo za legalizacijo podpisal pooblaščen arhitekt ali inženir, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter je njen sestavni del njegova podpisana izjava, da so izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje;
  - so bila pridobljena mnenja mnenjedajalcev, da izvedena gradnja izpolnjuje pogoje po veljavnih predpisih ali predpisih, ki so veljali v času začetka gradnje;
  - je bil plačan komunalni prispevek oziroma so bile na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka;
  - je izkazana pravica graditi v skladu s 35. členom tega zakona;
  - je stavba, ki je predmet zahteve, evidentirana v katastru stavb in objekt gospodarske javne infrastrukture, evidentiran v katastru gospodarske javne infrastrukture in
  - je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta v skladu z določbami tega zakona.

- (5) Ne glede na drugo alinejo prejšnjega odstavka podpis ter izjava pooblaščenega arhitekta in inženirja nista potrebna pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti.
- (6) Ne glede na prvo alinejo četrtega odstavka tega člena se zahtevi za legalizacijo ugotovi, če je objekt izveden na kmetijskem zemljišču z bonitetno oceno, nižjo od 40, ki se ugotovi na podlagi podatka o katastrski kulturi in katastrskem razredu parcele pred gradnjo in ob upoštevanju prevedbenih preglednic po katastrskih okrajih iz sistema katastrske klasifikacije v boniteto zemljišč in je občina v predhodni lokacijski preveritvi, izvedeni v skladu s predpisom o urejanju prostora, odobrila legalizacijo objekta.**
- (7) Odločba o zahtevi za legalizacijo se izda v 90 dneh od vložitve zahteve za legalizacijo.
- (8) Z dnem dokončnosti odločbe iz prejšnjega odstavka se šteje, da objekt ni nelegalen ali neskladen in da ima uporabno dovoljenje v skladu s tem zakonom.
- (9) Legalizacija objekta ni mogoča za objekt, ki je zgrajen po 30. aprilu 2004, če gre za objekt z vplivi na okolje ali objekt, za katerega je obvezna presoja sprejemljivosti.



- 0.8.1.3. Opis skladnosti projekta z zahtevami, ki izhajajo iz prostorskih aktov:

Na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom je zgrajen stanovanjski objekt. Investitor želi legalizirati objekt.

- 9.c in 26. člen PUP in 116., člen GZ

Parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom se nahaja na območju najboljših kmetijskih zemljišč (K1);.

Glede na PUP na območju K1 ni dovoljena nova gradnja stanovanjskih objektov.

GRADBENI ZAKON (GZ) (Ur. list 61/17) v 6. točki 116. člena dovoljuje legalizacijo stanovanjskega objekta pod določenimi pogoji. V danem primeru so pogoji v skladu z zahtevami, saj je bonitetna ocena zemljišča pod stavbo manjša od 40 in znaša 36.

- 22. b člen (merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje)

**Faktor zazidanosti**

- velikost zemljiške parcele: 500,00 m<sup>2</sup>
- zazidalna površina objekta je (stan. zgradba 44,18 m<sup>2</sup>,
- površina zelenic na zemljiški parceli je 358,00 m<sup>2</sup>

Faktor zazidanosti je 0,09 (44,18 m<sup>2</sup> / 500,00 m<sup>2</sup>).

Zelenih površin je 71,60% ((358,00 m<sup>2</sup> \* 100) / 500,00 m<sup>2</sup>).

**Višina oz. etažnost**

- Objekt je v etažnosti pritličje, nadstropje in mansarda (P + 1 + M)
- Višina od kote urejenega terena do slemena je 9,20 m.

**Tlorisni gabariti**

Stanovanjska zgradba je kvadratne tlorisne oblike z izidkoma na SZ in JV strani objekta, tako da je oblika objekta v »T« obliki. Objekt je prilagojen sosednjim objektom.

Dimenzije objekta:

- Pritličje in mansarda: 6,55 m x 5,65 m + 2,90 m x 1,00 m
- Nadstropje: 6,55 m x 5,65 m + 2,90 m x 1,00 m + 2,95 m x 1,45 m

Vhod v objekt je na JV strani objekta v nivoju nadstropja. Na SZ strani je vhod v pritlične prostore.

**Streha**

Streha je simetrična dvokapnica z naklonom strešin 41°, slame poteka v smeri SZ–JV. Na SV strešini je izvedena frčada.

**Oblikovanje**

- kritina je opečna temne barve,
- fasada bo v svetlih barvnih odtenkih,

Velikost gradbene parcele znaša 500,00 m<sup>2</sup>.

Odmiki od sosednjih mej:

- od vseh tujih parcelnih mej več kot 4,00 m.

- Dostop in dovoz je iz ceste parc. št. 992/4, nato po parc. št. 992/13, obe k.o. Gaj nad Mariborom.
- Interventni dovoz poteka po dovozni poti.
- Na zemljiški parceli sta urejena 2 PM, možno pa je tudi parkiranje na dovozu.

Vodovodni priključek je obstoječ. Volumetrični vodomer je izveden v SZ delu kleti na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom

El. NN priključek je obstoječ. Prostostoječa elektro omarica je na vzhodni strani parcele ob dovozu na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.

Fekalne odpadne vode – so speljane v nepropustno greznico na izpraznjevanje na parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom.

Meteorna kanalizacija objekta in okolja je speljana preko lovilca peska kontrolirano razpršeno po terenu po parc. št. 992/5, k.o. Gaj nad Mariborom

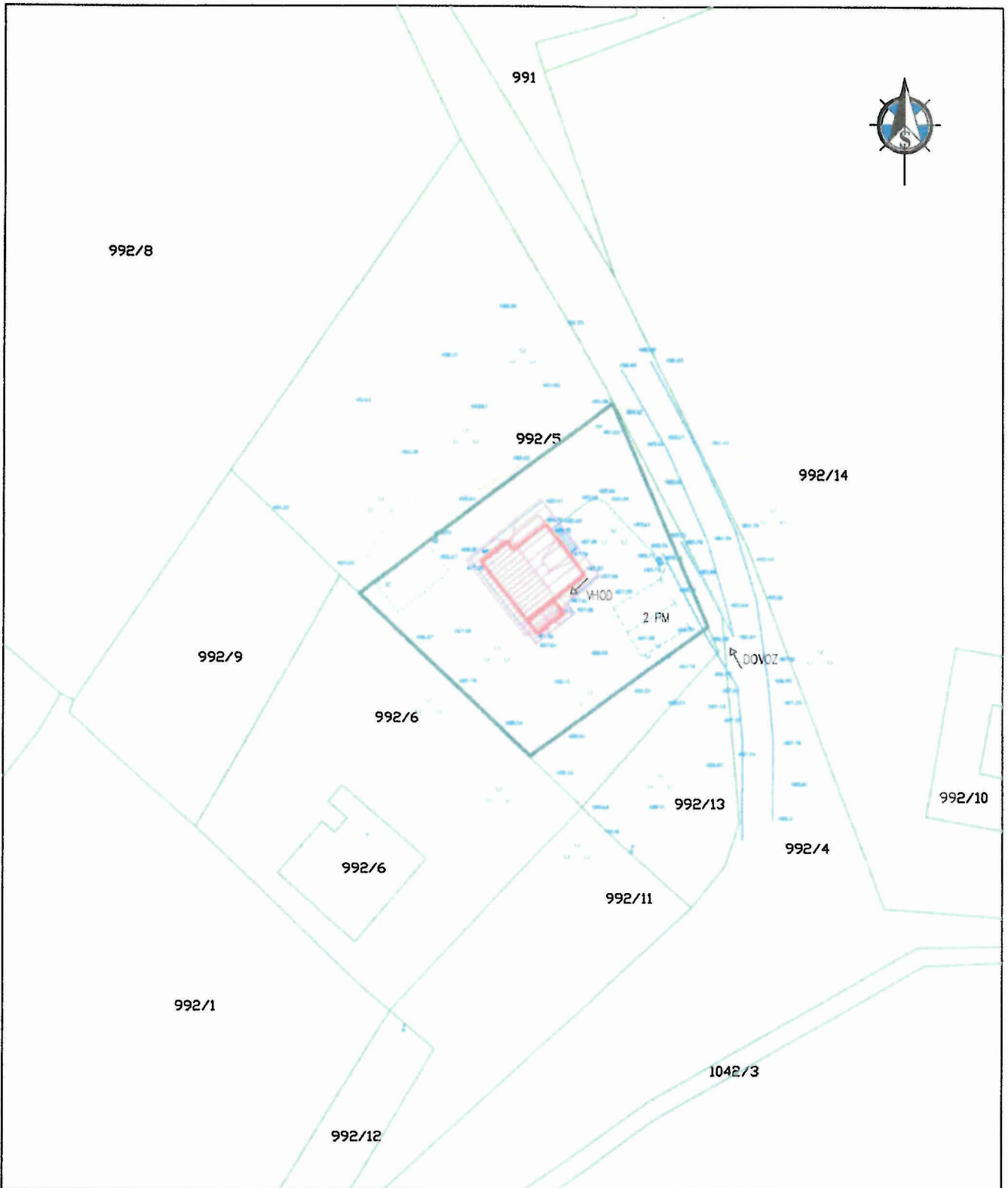
0.8.4. GRAFIČNI PRIKAZI

0.8.4.1. Lega, velikost in oblika zemljiške parcele oziroma zemljiških parcel in grafični prikaz gradbenih in drugih regulacijskih linij

0.8.4.2. Grafični prikaz lege objekta na zemljišču

0.8.4.3. Grafični prikaz značilnih prerezov

0.8.5.4. Grafični prikaz priključkov na infrastrukturo



- STANOVANJSKI OBJEKT
- SLEME OBJEKTA
- PARCELNA MEJA
- ZEMLJIŠKA PARCELA

VELIKOST ZEMLJIŠKE PARCELE OBJEKTA JE 500m<sup>2</sup>  
od parc. št. 992/5 k.o. GAJ NAD MARIBOROM

**IKA PROJEKT**  
Dušan Ivančič s.p.

Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

GRAFIČNI PRIKAZ LEGE OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU

Št. projekta: 05/18

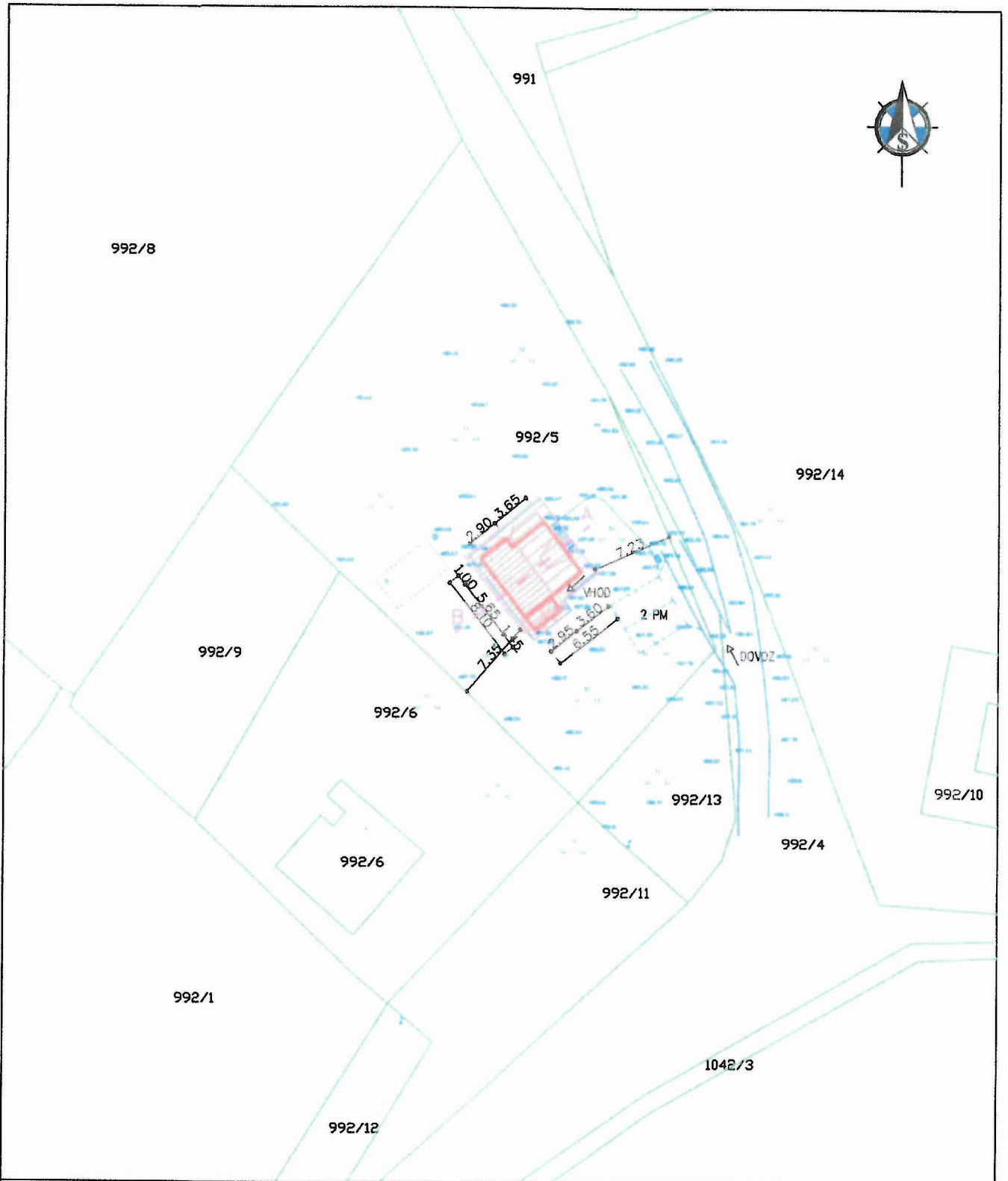
parc.št.: 992/5

list.št.

M = 1 : 500

k.o.: GAJ NAD MARIBOROM

0.8.4.1



- STANOVANJSKI OBJEKT
- SLEME OBJEKTA
- PARCELNA MEJA

**IKA PROJEKT**  
Dušan Ivančič s.p.

Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

GRAFIČNI PRIKAZ LEGE OBJEKTA NA ZEMLJIŠČU

Št. projekta: 05/18

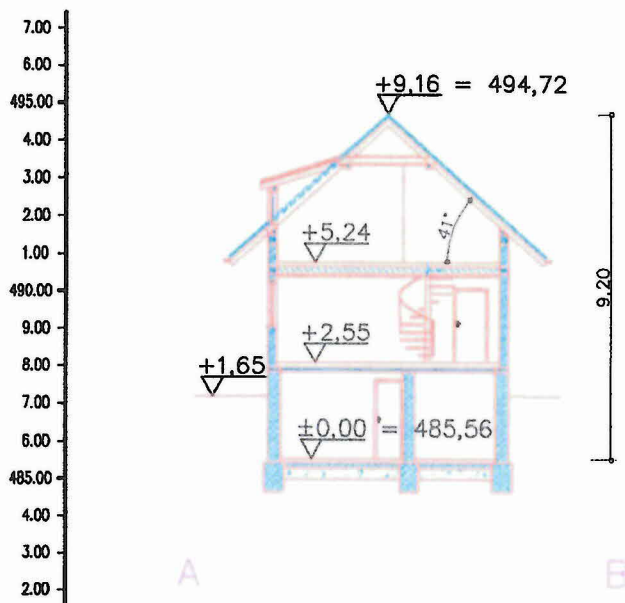
parc.št.: 992/5

list.št.

M = 1 : 500

k.o.: GAJ NAD MARIBOROM

0.8.4.2



**IKA PROJEKT**  
Dušan Ivančič s.p.

Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

GRAFIČNI PRIKAZ ZNAČILNIH PREREZOV

Št. projekta: 05/18

parc.št.: 992/5

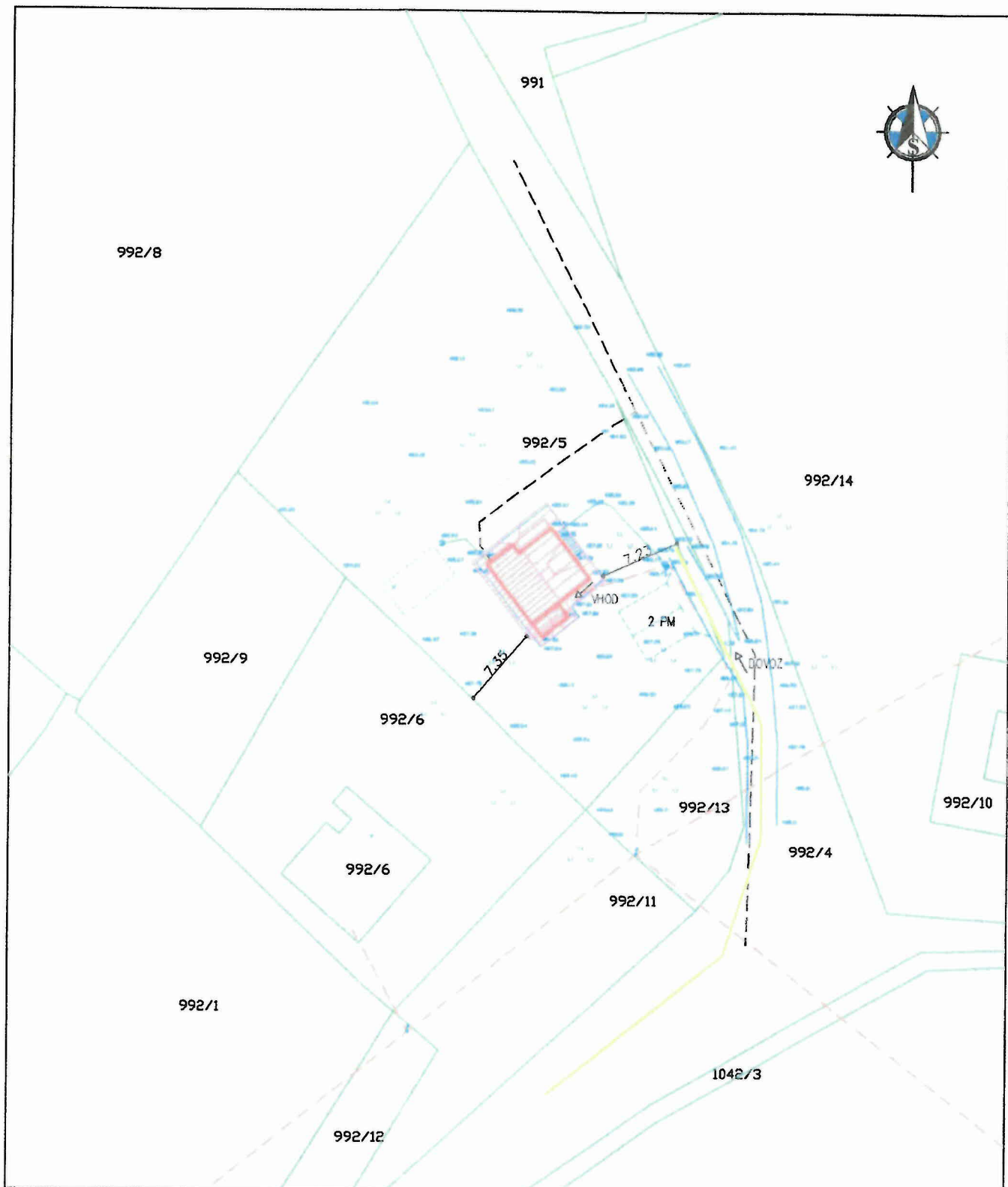
list.št.

M = 1 : 200

k.o.: GAJ NAD MARIBOROM

0.8.4.3

0-VODILNA MAPA



- STANOVANJSKI OBJEKT
- SLEME OBJEKTA
- PARCELNA MEJA

VSI KOMUNALNI VODI SO OBSTOJEČI

- Kanalski jašek - okrogel
- VODOVODNI ZASUN-ZAPIRAČ
- E.L.O. - ELEKTRIČNA OMRICA
- električni drog nizke napetosti
- kanalizacija - odpadne vode
- elektrika - nizka napetost
- vodovod
- dovoz

**IKA PROJEKT**

Dušan Ivančič s.p.  
Samova ul. 78, 2204 Miklavž na Dr. polju

**GRAFIČNI PRIKAZ PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO**

Št. projekta: 05/18

parc.št.: 992/5

list.št.

M = 1 : 500

k.o.: GAJ NAD MARIBOROM

0.8.4.4

# MNENJE OBČINSKEGA URBANISTA

## UVODNE UGOTOVITVE

Na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju ZUreP-2), je projektanta IKA PROJEKT, Dušan Ivančič s.p., Samova ulica 78, SI – 2204 Miklavž na Dravskem polju in zanj pooblaščen arhitekt in prostorski načrtovalec Milko Lovše, univ.dipl.inž.arh (ZAPS A-0905), pripravil dokumentacijo za legalizacijo objekta (št. 05/18, september 2018) – elaborat lokacijske preveritve, ki ga naročnik in investitor Danilo in Emilija KRESONJA, Antoličičeva ulica 14, SI – 2000 Maribor, prilaga k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za manj zahtevne in zahtevne objekte – legalizacija objekta na kmetijskem zemljišču z boniteto manjšo od 40 (skladno s 6-o točko 116. člena Gradbenega zakona (Ur.list RS, št. 61/2017)).

## STROKOVNO MNENJE

### UVODNA OBRAZLOŽITEV IN NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

Iz prejete vloge je razbrati pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od določil izvedbenega prostorskega akta – legalizacija objekta na kmetijskem zemljišču z boniteto manjšo od 40.

### Opis parcele

	Šifra K.O.	Ime K.O.	Parcela	Delež dejanske rabe v %	Šifra dejanske rabe	Dejanska raba
1	602	GAJ NAD MARIBOROM	992/5	67,5	1000	kmetijska zemljišča
2	602	GAJ NAD MARIBOROM	992/5	32,5	3000	pozidana zemljišča





## Opis objekta

Obstoječa hiša je etažnosti (K+P+M), s slemensko višino (kota + 9,16 – od kote terena vkopane kleti, nad terenom = 7,51 m). Klet je s treh strani vkopana, v celoti več kot 50%, je masivne gradnje (beton). Pritličje in podstrešje (mansarda) sta zidane izvedbe (porobeton zidaki). Tlorisna površina kleti znaša bruto 6,55 x 6,55 m (neto = 28,83 m<sup>2</sup>), površina pritličja znaša bruto 6,55 x 8,10 m (neto = 39,35 m<sup>2</sup>), površina mansarde pa znaša bruto 6,55 x 6,65 m (neto = 33,09 m<sup>2</sup>), kritina – opečna kritina.

## SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

### Občinski prostorski akti

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež parcele (%)
Plan - Osnovna namenska raba	najboljša kmetijska zemljišča	K1		100,00
Veljavni prostorski akti	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep)	Akt:1172	OPP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17- obv. razl.)	Akt:1350	PUP	100,00
Veljavni prostorski akti	Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 1/16)	Akt:1369	PUP	100,00

### Prostorski izvedbeni akt

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15, 1/16, 33/17 – obv.rabl, 17/18 – teh.popr.), v nadaljevanju PUP.

Zgrajeni objekt na parcelni številki 992/51, 602 KO Gaj nad Mariborom, se nahaja na območju kmetijskih zemljišč (K1), kjer ni dovoljena nova gradnja objektov. Predviden poseg je v nasprotju z določbami 9.c in 26. člena PUP-a.

Z institutom Lokacijske preveritve, ki se nanaša na individualno odstopanje od določil veljavnega izvedbenega prostorskega akta, želi investitor legalizirati gradnjo. Gradbeni zakon (GZ) (Ur.l. 61/17) v 6. točki 116. člena dovoljuje legalizacijo objekta pod določenimi pogoji. V danem primeru so pogoji v skladu z zahtevami, saj je bonitetna ocena zemljišča pod stavbo manjša od 40, saj znaša 36.

## UTEMELJITEV PREDLOGA ZA IZVEDBO POSTOPKA LOKACIJSKE PREVERITVE

Skladno s 127. členom ZUreP-2 se za doseganje gradbenega namena dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev kot so določeni v prostorskem izvedbenem aktu (PUP-u).

Skladno s 129. členom ZUreP-2 je individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev dopustno zaradi objektivnih okoliščin, ki onemogočajo investicijske namere. S tem elaboratom izkazujemo upravičenost odstopanj v nekaterih alinejah citiranega člena zakona, kjer je v 4. odstavku sicer zapisano, da je Individualno odstopanje dopustno, če se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev in ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti, pa vendar predlagana legalizacija ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine in ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.

Zaradi tega lahko mnenje k predmetni legalizaciji obravnavam pozitivno, saj v obliki in prostoru ni izstopajoče moteča ter se smiselno vklaplja v okolje, kjer jo je investitor umestil, pa čeprav na kmetijsko zemljišče.

mag. **Tomaž KANCLER**  
**OBČINSKI URBANIST**  
Mestna občina Maribor, Grajska ulica 7, 2000 Maribor  
Urad za komunalo, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora  
tel. št. 02/2201-485, email: [tomaz.kancler@maribor.si](mailto:tomaz.kancler@maribor.si)

