

MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN

GMS – 154

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: 35005-33/2018-6

Datum: 25.10.2019



MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 9. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA  
PARC. ŠT. 178/17, K.O. RUPERČE

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 parc. št. 178/17, k.o. Ruperče v  
Mestni občini Maribor**

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan

**Dr. Samo Peter Medved,**  
po pooblastilu





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

Številka: 35005-33/2018-6

Datum: 25.10.2019



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 9. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	<b>SKLEP O POTRĐITVI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE ZA PARC. ŠT. 178/17, K.O. RUPERČE</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	<b>1. elaborat lokacijske preveritve 2. mnenje občinskega urbanista</b>

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	25.10.2019	
Gradivo pregledal- a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Vili EISENHUT Vodja urada	UKPP	25.10.2019	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljalca				
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	28. 10. 2019	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	29.10.2019	
--	-----------------	--	------------	--

Gradivo pregledal direktor MU	Boris Železnik	Kabinet župana	4.11.2019	
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**  
**parc. št. 178/17, k.o. Ruperče**

**1. člen**

S tem sklepom se potrdi elaborat lokacijske preveritve št. 1919-028/2018 Elaborat lokacijske preveritve v Ruperčah, november 2018, ki ga je izdelal PIN projektiva d.o.o., Mlinska cesta 22, 2000 Maribor.

Elaborat lokacijske preveritve se nanaša legalizacijo stanovanjskega objekta, izvedenega na zemljišču z bonitetno oceno, manjšo od 40, na zemljišču s parcelno št. 178/17, k.o. Ruperče.

**2. člen**

Odobri se legalizacija stanovanjskega objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno št. 178/15, k.o. Ruperče, na zemljišču, katerega bonitetna ocena je 40 ali manj, v skladu z elaboratom lokacijske preveritve. Nadaljnje nadzidave, prizidave in gradnje pomožnih objektov 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: 35005-33/2018

Datum: 25. oktober 2019

ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Aleksander Saša ARSENOVIČ



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

---

Številka: 35005-33/2018-3

Datum: 25.10.2019

**OBRAZLOŽITEV**  
**sklepa o potrditvi elaborata lokacijske preveritve za**  
**stanovanjsko stavbo na parc. št. 178/17, k.o. Ruperče**

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 (ZURP-2, Uradni list RS, št. 61/2017) je zaradi izraženih potreb po večji prožnosti prostorskih aktov uvedel nov postopek lokacijske preveritve. 127. člen ZURP-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 zemljišču, ki ima boniteto 40 oz. manj. Objekt se nahaja na zemljišču s parc. št. 178/17, k.o. Ruperče, in je bil kot nelegalna gradnja postavljen po letu 1998. Občinski urbanist v sklepu svojega mnenja daje k legalizaciji objekta pozitivno stališče.

Pripravila:



Mag. Lidija Kodrič Vuk  
Vodja sektorja

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE NA**  
**parc.št. 178/17, k.o. RUPERČE**  
**za kmetijsko zemljišče**

**Naročnik:**  
**Vicman Ivan**  
**Livadna 6, 2312 Orehova vas**

**Maribor, november 2018**

**PIN-PROJEKTIVA d.o.o.,**  
**P R O J E K T I R A N J E I N Ž E N I R I N G N A D Z O R**  
• Mlinska 22 • 2000 Maribor • Telefon : 02/2345-400 • Fax : 02/2345-411 •

---

Naročnik: **IVAN VICMAN**  
**LIVADNA 6**  
**2312 OREHOVA VAS**

Pripravljalec: **OBČINA MARIBOR**  
**ULICA HEROJA STANETA 1**  
**2000 MARIBOR**

Naslov: **ELABORAT LOKCIJSKE PREVERITVE V RUPERČAH**

Izdelovalec: **PIN-PROJEKTIVA D.O.O.**  
**MLINSKA ULICA 22**  
**2000 MARIBOR**

Žig podjetja:

Direktor:  
**Nataša Krajnc, univ.dipl.inž.grad.**

Številka projekta: **1919-028/2018**

Odgovorni vodja izdelave: **Igor Orešič, univ.dipl.inž.arh.**

## **VSEBINA**

### **1. Tekstualni del**

#### **1.1.OPIS OBJEKTA**

### **2. Tekstualne priloge**

### **3. Grafični priloge**

- |     |                          |         |
|-----|--------------------------|---------|
| 3.1 | Zazidalna situacija      | M 1:500 |
| 3.2 | Komunalna infrastruktura | M 1:500 |
| 3.3 | Prometna infrastruktura  | M 1:500 |

# **PIN-PROJEKTIVA d.o.o.,**

**P R O J E K T I R A N J E I N Ž E N I R I N G N A D Z O R**

• Mlinska 22 • 2000 Maribor • Telefon : 02/2345-400 • Fax : 02/2345-411 •

---

## **I. TEKSTUALNI DEL**

### **1.1. OPIS OBJEKTA**

Na obravnavani parceli št. 178/17 v k.o. 644 Ruperče je bila zgrajena stavba namembnosti stanovanjske stavbe, ki bi ju investitor rad legaliziral. Parcela je opredeljena kot gozdno zemljišče, boniteta je nižja od 40.

Osnovna stavba je bila zgrajena leta 2000 brez veljavnega gradbenega dovoljenja. Velikost stavbe je 9,04 x 8,96 za osnovni pravokotnik. Etažnost stavbe je K+P+M.

Stavba ne bo negativno vplivala na kmetijska zemljišča in ne na okolje, saj se ne izvaja nobena takšna dejavnost, ki bi lahko ogrožala okolje ali povzročala pretiran hrup. Namenjena je izključno za bivanje ljudi. Stavba je priklopljena na elektriko, javni vodovod, izvedena je MKČN, tako da je zagotovljena vsa komunalna infrastruktura, je tudi prometno urejena. Stavba ni previsoka glede na ostale objekte v okolici, saj je etažnosti K+P+M in ne izstopa od okolice.



## **2. TEKSTUALNE PRILOGE**

### **Seznam zemljiških parcel za gradnjo:**

**Zemljišče parc. št. 178/17 k.o. 644 – Ruperče**

Površina: 1631 m<sup>2</sup>

pozidano zemljišče: 1470 m<sup>2</sup>

gozdno zemljišče: 161 m<sup>2</sup> z BT 35

Namenska raba: pozidano zemljišče, območje gozdnih zemljišč

### **Obstoječe stanje:**

Obstoječa stanovanjska stavba št. 326 se nahaja na parceli št. 178/17 k.o. Ruperče.

Zgotovljena je do V gradbene faze, ima urejen dovoz do javne ceste.

### **Predvideno stanje:**

Preverja se možnost legalizacije stanovanjske stavbe.

### **Tloris:**

Dimenzija: 9.04 x 8.96 m

### **Višinski gabarit:**

Etažnost: K + P + M

### **Streha:**

Simetrična dvokapnica z naklonom strešine 40°. Sleme poteka pravokotno na daljšo stranico in pravokotno na plastnice terena..

### **Fasada:**

Fasada bo urejena v beli barvi.

### **Okolica:**

Okolica je urejena s protiprašno ureditvijo dostopnih in manipulativnih površin s tlakovanjem, ostale površine so zazelenjene.

### **Legra:**

Legra stavbe je razvidna iz grafične priloge in omogoča normalno eksploatacijo in vzdrževanje stavbe.

### **Priključki na infrastrukturo:**

#### **Elektrika**

Objekt je priključen na javno elektroenergetsko omrežje.

## **PIN-PROJEKTIVA d.o.o.,**

**P R O J E K T I R A N J E I N Ž E N I R I N G N A D Z O R**

• Mlinska 22 • 2000 Maribor • Telefon : 02/2345-400 • Fax : 02/2345-411 •

---

### **vodovod**

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje preko obstoječega priključka. Obstoječi vodomer se mora zamenjati z novim volumetričnim vodomerom DN20 z možnostjo daljinskega odčitavanja.

### **fekalna kanalizacija**

Objekt bo priključen na MKČN kapacitete E6PE proizvajalca ROTO.

### **Meteorna kanalizacija**

Meteorne vode s površin strehe se bodo preko peskolovcev odvajale v zbiralnik meteornih vod kapacitete 10 m<sup>3</sup>, višek vode se bo površinsko razlival.

Meteorna kanalizacija iz manipulativnih površin preko lovilca olj (SIST EN 858-2) v zbiralnik meteornih vod in dalje v površinsko razlivanje.

### **ogrevanje**

Objekt je ogrevan na TČ zrak-voda

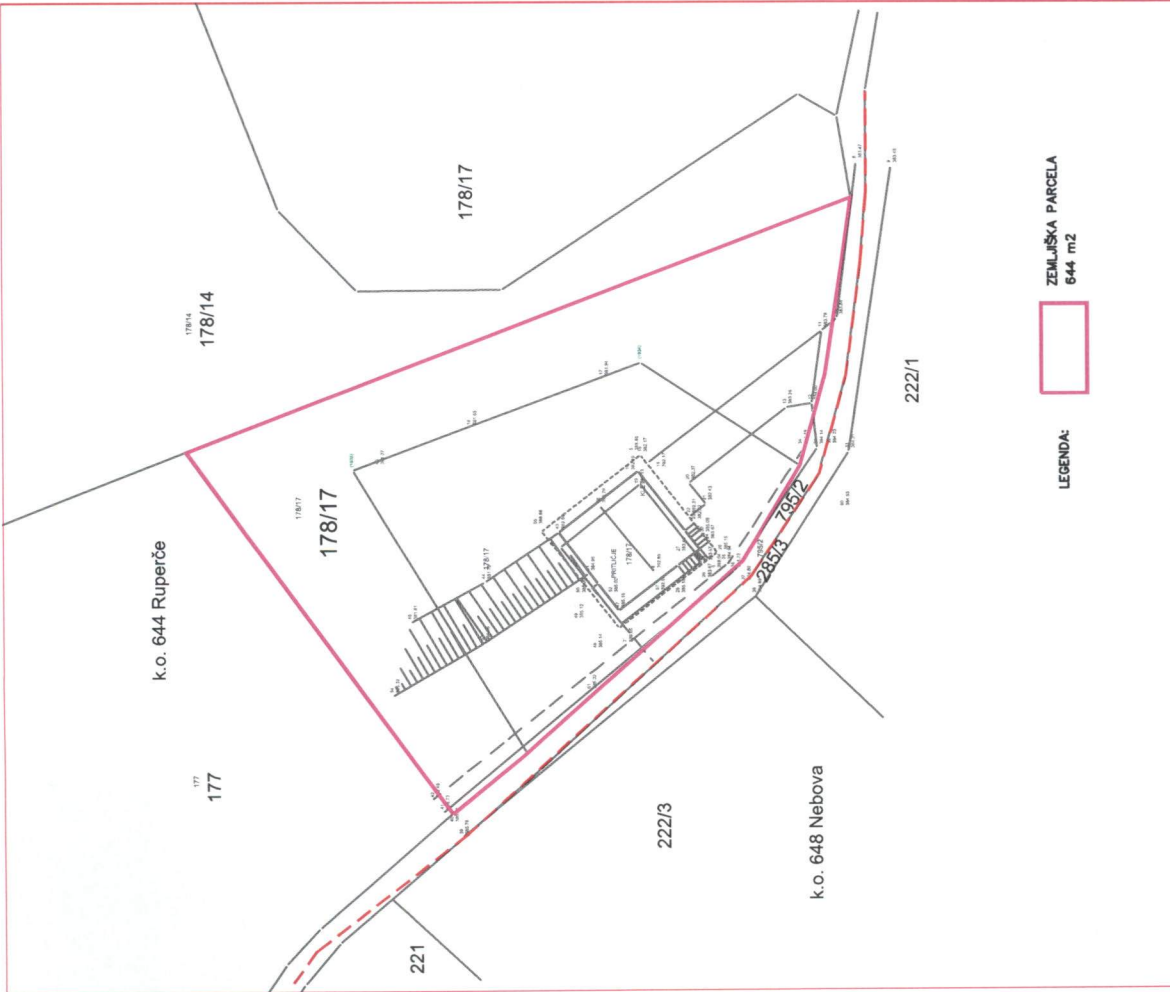
#### **0.8.1 Prometna ureditev:**

Priključek je na južni strani parcele s parkirnih prostorov na občinsko cesto.

Parkiranje: 3PM za stanovanjsko stavbo je na dvorišču.

## **GRAFIČNE PRILOGE**





Investitor	VICMAN IVAN št. D.N.:028/2018	Parc. Št.	178/17
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	644 - RUPERČE

### PRIKAZ ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO

Izdaljal		MERILO	
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.		
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.	1 : 500	
Direktor			
			1



Investitor	VICMAN IVAN št. D.N.:028/2018	Parc. Št.	178/17
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	644 - RUPERČE

### ZAZIDALNA SITUACIJA

Izdaljal		MERILO	
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.		
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.	1 : 500	
Direktor			
			2



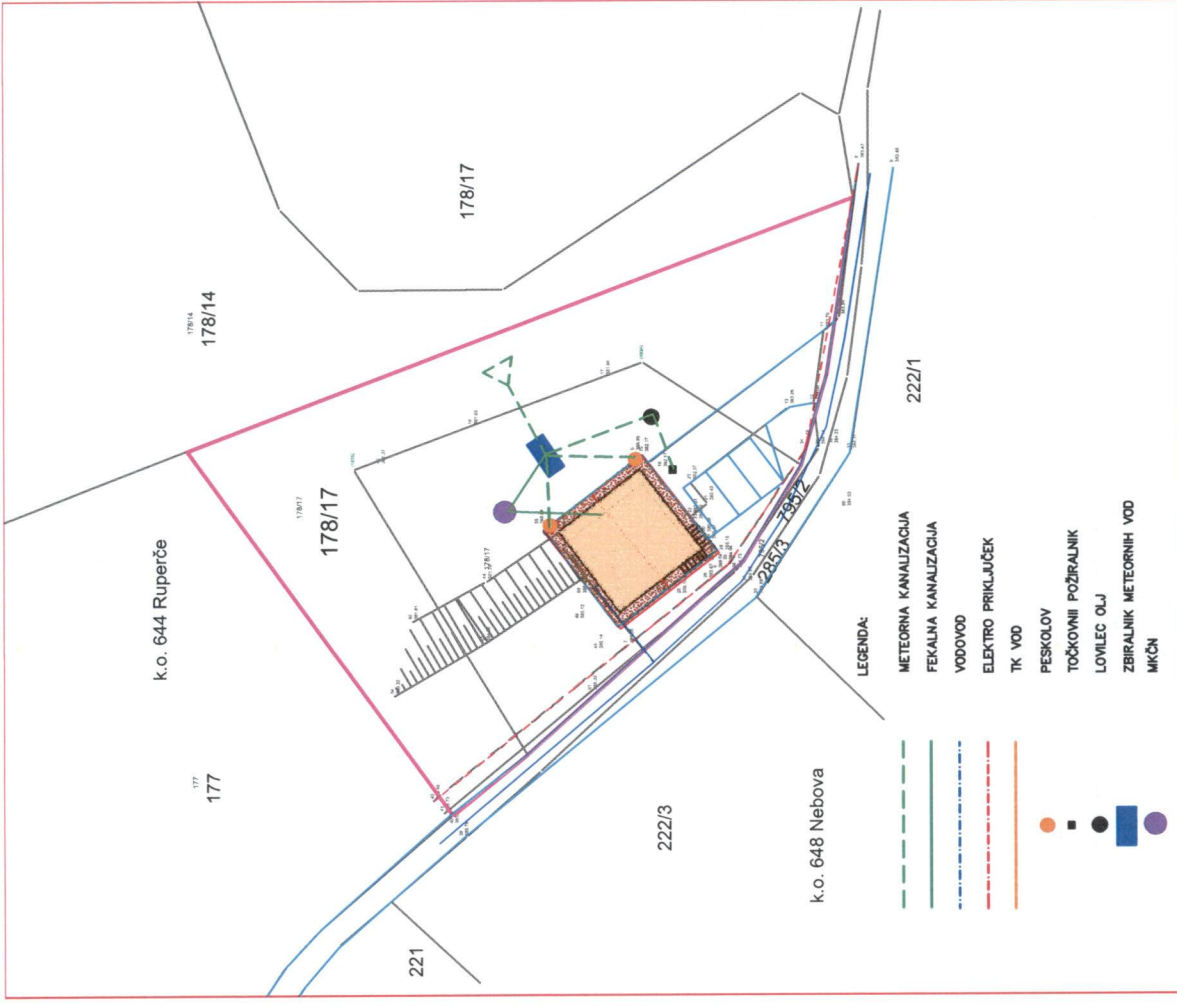




Investitor	VICMAN IVAN št. D.N.:028/2018	Parc. Št.	178/17
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	644 - RUPERČE

### PRIKAZ ZUNANJE IN PROMETNE UREDITVE

Izdelal	MERILO		
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.		
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.	1 : 500	
Direktor			3



Investitor	VICMAN IVAN št. D.N.:028/2018	Parc. Št.	178/17
Objekt	STANOVANJSKA STAVBA	k.o.	644 - RUPERČE

### PRIKAZ PRIKLJUČKOV NA INFRASTRUKTURO

Izdelal	MERILO		
Vodja izdelave	IGOR OREŠIČ u.d.i.a.		
Kontrolor	KRAJNC Nataša, u.d.i.g.	1 : 500	
Direktor			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 družba PIN – projektiva d.o.o. Mlinska ulica 22, SI – 2000 Maribor in zanjo pooblaščen arhitekt in prostorski načrtovalec Igor Orešič, univ.dipl.inž.arh (ZAPS A-1679) pripravil dokumentacijo za legalizacijo objekta (št. projekta 1919-028/2018, november 2018) – elaborat lokacijske preveritve, ki ga naročnik in investitor Ivan VICMAN, Livadna ulica 6, SI – 2312 Orehova vas, prilaga k pobudi za izvedbo lokacijske preveritve za namen individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev za manj zahtevne in zahtevne objekte – legalizacija objekta na gozdnem 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 objekta

Obstoječa stanovanjska hiša (stavba št. 326) se nahaja na parceli št. 178/17 k.o. 644 Ruperče. Zgrajena je do V. gradbene faze. Je etažnosti (K+P+M), s simetrično dvokapnico (naklon 40°), z nedoločeno slemensko višino. Sleme poteka pravokotno na daljšo stranico in pravokotno na plastnice terena. Klet je s treh strani vkopana, v celoti več kot 50%, je masivne gradnje (betonski zidaki). Pritličje in podstrešje (mansarda) sta grajene, masivne izvedbe. Tlorisna površina znaša bruto 9,04 x 8,96 m (= 81 m<sup>2</sup>), neto cca. 66 m<sup>2</sup>. Kritina – opečna.

Komunalna opremljenost – kot navajajo v elaboratu.

## SKLADNOST Z DOLOČBAMI VELJAVNEGA PROSTORSKEGA AKTA

### Občinski prostorski akti

Ime akta	Opis območja	Oznaka	Opomba	Delež parcele (%)
Plan - Osnovna namenska raba	območja gozdov	G		100,00
Veljavni prostorski akti	Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odllok 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 Odllok 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	Odllok 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	Odllok 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

Obravnava območja 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 178/17 k.o. 644 Ruperče, se nahaja na območju gozdnih zemljišč (namenska raba), 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 35.

### 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 mnenjem 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 (stanovanjska hiša namenjena zgolj bivanju ljudi) ne bo negativno vplivala na gozdna (kmetijska) zemljišča, tam se ne bo izvajala dejavnost, ki bi lahko ogrožala okolje, ali povzročala pretiran hrup, 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 je lahko mnenje k predmetni legalizaciji obravnavano pozitivno, saj v obliki in prostoru ni izstopajoče moteča ter se smiselno vklaplja v okolje, kjer jo je investitor umestil, pa čeprav na gozdno zemljišče.



mag. **Tomaž KANCLER**

**OBČINSKI URBANIST**

Mestna občina Maribor, Grajska ulica 7, 2000 Maribor

Urad za komunalno, promet in prostor – Sektor za urejanje prostora

tel. št. 02/2201-485, email: [tomaz.kancler@maribor.si](mailto:tomaz.kancler@maribor.si)



