DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Urška Pšeničnik
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 009BE1822800000000575
Potek veljavnosti: 30. 08. 2026
Čas podpisa: 26. 02. 2026 09:04
Št. dokumenta: 351-2251/2025-6227-18

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor

T: 02 2208 350
F: 02 2208 340
E: ue.maribor@gov.si
www.upravneenote.gov.si/maribor/

Številka: 351-2251/2025-6227-18
Datum: 25. 02. 2026

Upravna enota Maribor, izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, uvedeni na zahtevo investitorke Občine Rače – Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače, ki jo po pooblastilu zastopa podjetje Arhiland, Damir Černoga s.p., Na griču 43a, 2000 Maribor, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorki Občini Rače – Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo funkcionalnega kompleksa – Športnega parka Rače, na zemljiščih s parc. št. 2609, 2610, 2611, 2612 in 2614, vse k.o. 716 Rače.

Zahtevnost objekta: Zahtevni objekt
Klasifikacija objekta: CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas

Klasifikacija posameznih objektov znotraj funkcionalnega kompleksa:
CC-SI 24110 Športna igrišča
- Kombinirano igrišče za rokomet in mali nogomet z dvopasovno atletsko stezo
- Košarkarsko igrišče
- Kombinirano igrišče za odbojko in rokomet na mivki
- Dve igrišči za padel tenis

CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas
- Zunanja odprta tribuna

CC-SI 21122 Parkirišča izven vozišča
- Parkirišče za osebna vozila

CC-SI 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- Cevovod za komunalno odpadno vodo

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/2022)

Opis gradnje:
Funkcionalni kompleks – Športni park Rače je zasnovan kot odprti javni prostor s pretežno športnimi vsebinam. Njegova bruto tlorisna površina je 7.370 m^2. Sestavljajo ga:

Kombinirano igrišče za rokomet in mali nogomet, okoli katerega poteka krožna dvopasovna atletska steza v obliki zaprte elipse, je orientirano v smeri S-J in je locirano na V strani funkcionalnega kompleksa. Bruto tlorisna površina objekta je 1.847,80 m^2.

Košarkarsko igrišče je locirano na JZ strani igrišča za rokomet in mali nogomet. Bruto tlorisna površina objekta je 482,70 m^2.

Kombinirano igrišče za odbojko in rokomet na mivki je odprtega tipa, brez strehe. Locirano je na S strani športnega parka, S od košarkarskega igrišča. Bruto tlorisna površina objekta je 493,00 m^2.

Dve igrišči za padel tenis sta ograjeni in delno zastekljeni, locirani na Z strani igrišča za odbojko in rokomet na mivki. Objekta sta orientirana v smeri V-Z. Bruto tlorisna površina igrišča za padel tenis je 206,00 m^2.

Zunanja odprta tribuna je locirana ob atletski stezi, med igriščem za rokomet in mali nogomet ter košarkarskim igriščem, orientirana v smeri S-J. Tribuna je nepokrita in zasnovana je kot nizka stopničasta iz betonskih montažnih elementov različnih dolžin. Kapaciteta tribune znaša približno 125 sedežev. Bruto tlorisna površina objekta je 143,40 m^2.

Parkirišče za osebna vozila je locirano na Z strani igrišča za padel tenis. Kapaciteta parkirišča je 26 PM + 1 PM. Bruto tlorisna površina objekta je 678,70 m^2.

Cevovod za komunalno odpadno vodo bo preko revizijskega jaška speljan na javno kanalizacijsko omrežje. Točka priključitve je na zemljiški parc. št. 3530/2, k.o. Rače. Premer cevi je fi 100 mm. Skupna dolžina cevovoda je 172 m in poteka po zemljiščih s parc. št. 2610 in 2612, obe k.o. 716 Rače.

Najbolj izpostavljeni deli objektov bodo od sosednjih zemljiških parcel oddaljeni v odmiku, in sicer parkirišče v odmiku 0,00 m od parc. št. 2608/9, parkirišče v odmiku 3,31 m od parc. št. 2605/1, parkirišče v odmiku 1,14 m od parc. št. 2605/2, igrišče za odbojko in rokomet v odmiku 1,00 m od parc. št. 2606, igrišče za odbojko in rokomet v odmiku 1,00 m od parc. št. 2607 ter igrišče za rokomet in mali nogomet v odmiku 14,18 m od parc. št. 2619, vse k.o. 716 Rače.

Komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, telekomunikacijami, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

Način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe:
- priključitev na javno vodovodno omrežje,
- priključitev na javno elektroenergetsko omrežje,
- priključitev na javno TK omrežje,
- priključitev na javno kanalizacijsko omrežje,
- odvajanje meteornih vod v ponikanje,
- dostop do javne poti ali ceste (iz Mariborske ceste).

Mikrolokacija lege objektov je razvidna iz gradbene in ureditvene situacije spodaj navedene projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Gradbena parcela:
Oblikovana je iz petih obstoječih zemljiških parcel oziroma njihovih delov: parc. št. 2609 v celoti (2.278 m^2), del parc. št. 2610 (1.437 m^2), del parc. št. 2611 (834 m^2), del parc. št. 2612 (1.452 m^2) in del parc. št. 2614 (1.369 m^2), vse k.o. 716 Rače. Skupna velikost gradbene parcele znaša 7.370 m^2.

Projektna dokumentacija:
Gradnja mora biti izvedena v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 66/25, z datumom november 2025, z dopolnitvama DGD – Čistopis in DGD – Dopolnitev 1, ki jih je izdelalo podjetje Arhiland, Damir Černoga s.p., Na griču 43a, 2000 Maribor.

Mnenja in soglasje h gradnji:
- Skupna občinska uprava Maribor, št. 3512-669/2025-2, z datumom 2. 12. 2025, mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom,
- Skupne občinske uprave Maribor, št. 3512-92/2026-2, z datumom 5. 2. 2026, mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom,
- Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35508-8864/2025-4, z datumom 15. 12. 2025, mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami,
- Občina Rače – Fram, št. 35130/73-2025, z datumom 21. 11. 2025, soglasje za priključitev na komunalne vode v upravljanju občine Rače – Fram,
- Občina Rače – Fram, št. 35130/73-2025, z datumom 21. 11. 2025, mnenje glede priključitve na javno komunalno infrastrukturo v upravljanju občine Rače – Fram,
- Telekom Slovenije d.d., št. 151637-MB/14994-IV, z datumom 17. 12. 2025,
- Eles d.o.o., št. 1570069 (3803-11/2026-3), z datumom 2. 2. 2026, soglasje za priključitev,
- Elektro Maribor d.d., št. 1570623 (4002-348/2026-3), z datumom 5. 2. 2026, mnenje k projektu.

Pri gradnji objektov je potrebno upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta ter mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki so bila izdana v zvezi s to gradnjo.

II. Projektna dokumentacija, priložena zahtevi, je sestavni del gradbenega dovoljenja.

III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Ne glede na navedeno, lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja, če ne gre za objekt z vplivi na okolje ali gre za objekt, ki ne potrebuje presoje sprejemljivosti po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave. Gradnja se lahko začne po preteku osmih dni od prijave začetka gradnje.

IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo 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 :

Investitorka Občina Rače – Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače, je dne 22. 12 2025, pri tukajšnjemu upravnemu organu, po pooblaščencu podjetju Arhiland, Damir Černoga s.p., Na griču 43a, 2000 Maribor, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, za gradnjo športnega parka, na zemljiščih s parc. št. 2609, 2610, 2611, 2612 in 2614, vse k.o. 716 Rače.

K zahtevi in med postopkom je bilo priloženo:
- v izreku navedena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja,
- mnenja in soglasja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v izreku te odločbe,
- pooblastilo investitorke, z datumom 27. 9. 2025,
- dokazilo o podani zahtevi za izdajo mnenja, iz katerega izhaja, da je bila podana zahteva za izdajo mnenja, dne 17. 11. 2025, mnenjedajalcu družbi United Fiber d.o.o.,
- soglasje, k izvedbi predvidene gradnje, družbe GP Mont d.o.o., Mateja Krepfla in Saša Plečka ter soglasje, za gradnjo v skladu z v izreku navedeno projektno dokumentacijo, Matjaža Soršaka, Monike Soršak in Štefana Soršaka,
- sklep o dedovanju, št. II D 2079/2018, z dne 21. 2. 2019, po pokojnem Francu Soršaku,
- odločba Občine Rače – Fram, št. 3540-24/2026, z datumom 19. 2. 2026, o oprostitvi plačila komunalnega prispevka.

Obravnavano zemljišče se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Rače – Fram (MUV, št. 19/17, 34/17-popr., 14/18-popr., 25/20-popr., 30/20, 13/22 in 13/24-tehn. posod.) in z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja enote urejanja prostora R-22, Športni park Rače (MUV, št.18/25) in se nahaja v enoti urejanja prostora R-22 (parc. št. 2609 in 2610) in R-17 (parc. št. 2611, 2612 in 2614).

Pristojni upravni organ za gradbene zadeve skladno z določilom 1. odstavka 54. člena GZ-1 izda gradbeno dovoljenje, če:
1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt;
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona, iz katerih izhaja, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti, če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ali se šteje, da je mnenje dano v skladu s četrtim odstavkom 47. člena tega zakona;
3. bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti v skladu s predpisi, ki urejajo prostor;
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave;
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega, tretjega ali četrtega odstavka 46. člena tega zakona;

6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in
7. so nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 1. odstavka 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:
1. Predložena je bila projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona, ki sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.
2. K nameravani gradnji so bila pridobljena v izreku navedena mnenja, izdelana v skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1, iz katerih izhaja, da so mnenjedajalci potrdili skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti, razen mnenjedajalca družbe United Fiber d.o.o., ki na poziv upravnega organa, št. 351-2251/2025-6227-4, z dne 29. 1. 2026, v predpisanem roku ni podala mnenja iz svoje pristojnosti. V skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1 se šteje, da je bilo mnenje podano, in da je bila skladnost dokumentacije potrjena.
3. Iz dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je razvidno, da bo za obravnavane objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, telekomunikacije, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.
4. Za obravnavane objekte ni potrebno izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da investitorka izkazuje pravico graditi na zemljiščih s parc. št. 2609, 2610, 2611, 2612 in 2614, vse k.o. 716 Rače, saj je lastnica navedenih zemljišč, kot tudi zemljišča s parc. št. 3530/2, k.o. 716 Rače, ki ima zaznambo javnega dobra in je cestno telo, na katerem se bo izvajala gradnja kanalizacijskega priključka. Prav tako je Občina Rače – Fram lastnica zemljišča s parc. št. 2608/9, od katerega bo objekt zgrajen v odmiku 0,00 m.
6. Postopek odmere nadomestila za degradacijo in uzurpacijo ni bil uveden.
7. Uveden je bil postopek odmere odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. Investitorka je odškodnino za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča, po odločbi št. 351-247/2026-6227-5, z dne 24. 2. 2026, v celoti poravnala dne 25. 2. 2026. Na podlagi 2. točke 23. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B; v nadaljevanju ZUT) je investitorka oproščena plačila takse. Investitorka je oproščena plačila komunalnega prispevka, kar je razvidno iz zgoraj navedene odločbe občine.

Na podlagi 1. odstavka 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku na podlagi 2. odstavka 48. člena GZ-1 pa so lahko:
- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

Upravni organ osebe iz drugega odstavka 48. člena, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznani z začetkom postopka in jih povabi k udeležbi (49. člen GZ-1). GZ-1 v 50. členu med drugim določa, da mora vabljena oseba priglasiti svojo udeležbo v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi. Če svoje udeležbe ne priglasi, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se kasneje ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. Na podlagi 1. odstavka 51. člena GZ-1 lahko investitor predloži pisno izjavo stranskega udeleženca, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. V tem primeru se na podlagi 4. odstavka 51. člena GZ-1 stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so služnostni upravičenci, in sicer družba GP Mont d.o.o., Matej Krepfl in Sašo Plečko. Ker je bilo tekom postopka predloženo njihovo soglasje, jih upravni organ ni vabil v postopek. Gradbeno dovoljenje se jim vroči na podlagi 4. odstavka 51. člena GZ-1.

Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so tudi lastniki sosednjih zemljišč, in sicer Matjaž Soršak, Monika Soršak in Franc Soršak. Iz zgoraj navedenega sklepa o dedovanju, so dediči po pokojnem Francu Soršaku, prej napisana Matjaž in Monika ter Štefan Soršak. Ker je bilo tekom postopka predloženo njihovo soglasje, jih upravni organ ni vabil v postopek. Gradbeno dovoljenje se jim vroči na podlagi 4. odstavka 51. člena GZ-1.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi predložene dokumentacije in listin ugotavlja, da so izpolnjene vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se investitorju izda gradbeno dovoljenje pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi 2. odstavka 56. člena GZ-1, ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 5. člena GZ-1 in določbo 8. odstavka 76. člena GZ-1, odločitev iz IV. točke izreka pa z določbo 1. odstavka 59. člena GZ-1.

V skladu s 5. odstavkom 213. 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, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25) je treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz V. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire 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. Do uskladitve ZUT se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1% investicijske vrednosti objektov, vendar največ 1000 eurov in ne manj kot 100 eurov, kar glede na investicijsko vrednost 976.000,00 EUR, znese 976,00 EUR (7. odst. 141. čl. GZ-1). 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

– 22512026. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si). Investitor je oproščen plačila takse za pritožbo.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:
Mojca Horvat
Svetovalec

Urška Pšeničnik
Vodja referata

Vročiti:
- ARHILAND ARHITEKTURA, DAMIR ČERNOGA S.P., Na griču 043 A, 2000 Maribor, damir.cernoga@gmail.com - ZUP – navadni e-predal (SMS potrditev)
- GP MONT d.o.o., Grajski trg 002, 2327 Rače - osebno
- Matej Krepfl, Mariborska cesta 018, 2327 Rače - osebno
- Sašo Plečko, Mariborska cesta 029, 2327 Rače - osebno
- Matjaž Soršak, Mariborska cesta 004, 2327 Rače - osebno
- Monika Soršak, Mariborska cesta 004, 2327 Rače - osebno
- Štefan Soršak, Mariborska cesta 004, 2327 Rače - osebno

V vednost:
- Skupna občinska uprava Maribor, info.okolje@maribor.si - ePošta
- Direkcija RS za vode, gp.drsv-mb@gov.si - ePošta
- Telekom Slovenije, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Elektro Maribor, elektro.mb@elektro-maribor.si - ePošta
- Eles, info@eles.si - ePošta
- Občina Rače - Fram, mateja.freser@race-fram.si - ePošta
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, oe-mb.irsnvp@gov.si - ePošta