



Trg Ljudske pravice 5, 9220 Lendava

T: 02 577 36 00  
E: ue.lendava@gov.si  
www.upravneenote.gov.si/lendava/

Številka: 351-36/2026-6222-14(0514)  
Datum: 24. 02. 2026

Republika Slovenija, Upravna enota Lendava, izdaja na zahtevo investitorja **Stanovanjski sklad RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana**, ki ga po pisnem pooblastilu predsednika uprave mag. Črtomirja Remca zastopa ZEU - družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota v upravni zadevi spremembe gradbenega dovoljenja za **gradnjo večstanovanjskega objekta** na podlagi 1. odstavka 9. čl. in 61. čl. 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), naslednjo

#### ODLOČBO

1. Na zahtevo investitorja **Stanovanjski sklad RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana** se dovoli **sprememba gradbenega dovoljenja**, izdanega Občini Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, pod št. 351-401/2024-6222-17(0514) z dne 17. 1. 2025, za **gradnjo večstanovanjskega objekta** na parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8 vse k.o. 144-Kobilje.

Predmet spremembe gradbenega dovoljenja je sprememba oblike objekta. Volumen bivalnega dela in volumen shramb sta bila prvotno konstrukcijsko povezana in sta skupaj tvorila objekt v obliki črke »L«. Po novem gre za dva ločena objekta prav tako postavljena v obliki črke »L«, ampak brez konstrukcijske povezave. Spremeni se tlorisna velikost in višina obeh objektov, višinska kota pritličja, oblika strehe, odmiki objektov od sosednjih zemljišč ter število parkirnih mest. Spremenil se je tudi investitor. Namembnost objekta, kakor tudi število stanovanj se ne spremeni. Oblika in velikost gradbene parcele ter zagotavljanje komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo ostaja nespremenjeno.

- a) Namen objekta po enotni klasifikaciji vrst objektov:  
Stavba 1: 11220 – tri- in večstanovanjske stavbe  
Stavba 2: 12745 – stavbe za funkcionalno dopolnitev
- b) Opis stavbe:

Pri večstanovanjskem objektu je opuščena tlorisna členitev fasade v smeri potoka. Tloris obeh objektov bo enostavne pravokotne oblike. Večji objekt (stavba 1), ki je lociran v notranjosti zemljišča je pravokotne tlorisne oblike, dimenzije 25,0 m x 10,8 m, etažnosti P+2 ter višine 13,30 m. Tlorisna velikost manjšega volumna (stavba 2), ki je lociran ob cesti je 6,70 m x 12,0 m, etažnosti P in višine 5,35 m. V večstanovanjskem objektu je 10 stanovanj, ki so orientirana pretežno na vzhod, na Kobiljski potok, in sicer:

- 1 x garsonjera v velikost 27,06 m<sup>2</sup>, 10% delež,
- 3 x 2-sobno v velikosti 45,03 m<sup>2</sup>, 30% delež,
- 4 x 2,5-sobno v velikosti 54,50 m<sup>2</sup> - 54,92 m<sup>2</sup>, 40% delež,
- 1 x 3-sobno v velikosti 64,21 m<sup>2</sup>, 10% delež,

1 x 4-sobno v velikosti 83,59 m<sup>2</sup>, 10% delež.

Eno stanovanje v pritličju (2,5-sobno) je urejeno za invalidne osebe. Vsako stanovanje ima na V-ni oz. na JV-ni strani, proti mirnemu okolju in Koblijskemu potoku balkone. Neto površina objekta znaša 650,86 m<sup>2</sup>.

V obcestnem pomožnem objektu so načrtovane shrambe, prostor za smeti in kolesarnica. Neto površina objekta znaša 67,94 m<sup>2</sup>.

Ob uvozu na parcelo je predvideno asfaltirano parkirišče za stanovalce z 10 PM (1 PM na stanovanje) in 2 PM za obiskovalce. Od tega je 1 PM namenjeno funkcionalno oviranim osebam. Na parc. št. 4131/9 k.o. 144-Kobilje je predviden tudi tlakovan dostop za pešce, ki se navezuje na javno pot.

c) Višinske kote stavbe:

*Stavba 1:*

Najvišja višinska kota (n.v.):	200,8 m.
Višinska kota pritličja (n.v.):	187,5 m.
Najnižja višinska kota- kota tlaka najnižje etaže (n.v.):	187,5 m.
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote):	13,3 m.

*Stavba 2:*

Najvišja višinska kota (n.v.):	192,9 m.
Višinska kota pritličja (n.v.):	187,5 m.
Najnižja višinska kota- kota tlaka najnižje etaže (n.v.):	187,5 m.
Višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote):	5,4 m.

d) Streha:

Streha nad obema objektoma je oblikovana kot enakostranična dvokapnica v naklonu 35°. Kritina je opečna. Sleme poteka po daljši stranici objekta. Nadstrešek pred vhodom in balkoni so pokriti z ravno streho, v minimalnem naklonu 2°.

e) Odmiki:

*Stavba 1:*

Odmiki skrajne točke objekta od sosednjih zemljišč znašajo:

- od parc. št. 4131/6 k.o. 144-Kobilje 1,3 m,
- od parc. št. 4131/4 k.o. 144-Kobilje 6,4 m,
- od parc. št. 6931/10 k.o. 144-Kobilje 12,3 m,
- od parc. št. 4130 k.o. 144-Kobilje 2,1 m,
- od parc. št. 4131/10 k.o. 144-Kobilje 1,3 m,
- od parc. št. 4131/9 k.o. 144-Kobilje 19,7 m.

*Stavba 2:*

Odmiki skrajne točke objekta od sosednjih zemljišč znašajo:

- od parc. št. 4131/9 k.o. 144-Kobilje 3,0 m.
- od parc. št. 4131/10 k.o. 144-Kobilje 2,3 m,
- od parc. št. 4131/6 k.o. 144-Kobilje 18,8 m.

2. Sprememba gradbenega dovoljenja se dovoli v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. PD-31/25 z dne januar 2026, ki jo je izdelal ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota.

3. K projektni dokumentaciji za spremembo gradbenega dovoljenja je pridobljeno naslednje mnenje:
  - mnenje Občine Kobilje, št. 351-0003/2026-2 z dne 14. 1. 2026.
4. Ostale določbe gradbenega dovoljenja št. 351-401/2024-6222-17(0514) z dne 17. 1. 2025 ostanejo nespremenjene.
5. Zaradi spremembe gradbenega dovoljenja se čas njegove veljavnosti ne spremeni.
6. Upravni organ zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja zaradi ugotovljenega javnega interesa obravnava prednostno.
7. Upravni organ ne zaznamuje stroškov postopka.

#### Obrazložitev:

Investitor **Stanovanjski sklad RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana** je po pooblaščenca **ZEU - družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota**, dne 26. 1. 2026 vložil zahtevek za spremembo gradbenega dovoljenja izdanega Občini Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, pod št. 351-401/2024-6222-17(0514) z dne 17. 1. 2025, za gradnjo večstanovanjskega objekta na parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8 vse k.o. 144-Kobilje.

Predmet spremembe gradbenega dovoljenja je sprememba oblike objekta. Volumen bivalnega dela in volumen shramb sta bila prvotno konstrukcijsko povezana in sta skupaj tvorila objekt v obliki črke »L«. Po novem gre za dva ločena objekta prav tako postavljena v obliki črke »L«, ampak brez konstrukcijske povezave. Spremeni se tlorisna velikost in višina obeh objektov, višinska kota pritličja, oblika strehe, odmiki objektov od sosednjih zemljišč ter število parkirnih mest. Spremenil se je tudi investitor. Namembnost objekta, kakor tudi število stanovanj se ne spremeni. Oblika in velikost gradbene parcele ter zagotavljanje komunalne oskrbe in priklučevanja na infrastrukturo ostaja nespremenjeno.

GZ-1 v 61. čl. določa, da lahko investitor v času veljavnosti gradbenega dovoljenja, vendar najpozneje v desetih letih po njegovi pravnomočnosti, zaprosi za spremembo gradbenega dovoljenja. Gradbenega dovoljenja po izdaji uporabnega dovoljenja ali po začetku uporabe nezahtevnega objekta ni mogoče spremeniti. Sprememba gradbenega dovoljenja ni potrebna, če gre za odstopanja iz 79. člena tega zakona. Zaradi spremembe gradbenega dovoljenja se čas njegove veljavnosti ne spremeni.

Investitor zahtevi za spremembo gradbenega dovoljenja priloži dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjeno s spremembami, ali novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, če so spremembe tolikšne, da je treba zaradi večje preglednosti izdelati novo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, in druge potrebne listine.

Pri spremembi gradbenega dovoljenja se upošteva že izdelana dokumentacija, preverijo pa se samo pogoji iz 54. člena tega zakona, ki se nanašajo na odstopanja, pri čemer se uporabijo določbe materialnega predpisa, ki je veljal v času izdaje osnovnega gradbenega dovoljenja, ali predpisa, ki velja v času spreminjanja gradbenega dovoljenja.

Če zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja vloži novi investitor iz 60. člena, upravni organ preveri tudi, ali je izpolnjen pogoj iz 5. točke prvega odstavka 54. člena tega zakona.

Če sprememba gradbenega dovoljenja vpliva na pravice strank ali skladnost s predpisi s področja mnenjedajalcev, se v postopek spremembe gradbenega dovoljenja vključijo le tiste stranke ali mnenjedajalci, na katere ta odstopanja vplivajo.

Odločba o spremembi gradbenega dovoljenja delno ali v celoti nadomesti že izdano gradbeno dovoljenje.

Pooblaščenec investitorja je k vlogi za spremembo gradbenega dovoljenja predložil:

- dva izvoda projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v pisni obliki in en izvod na elektronskem nosilcu, št. PD-31/25 z dne januar 2026, ki jo je izdelal ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota,
- odločbo Občine Kobilje, št. 354-0007/2026-3 z dne 10. 2. 2026 o oprostitvi plačila komunalnega prispevka,
- dokazilo o pravici graditi:
  - notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi služnosti za potrebe izgradnje objekta z javnimi najemnimi stanovanji, št. 35101-100-2025 z dne 17. 2. 2026 o služnostni pravici izgradnje, uporabe, dostopa, vzdrževanja, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektro priključka, TK priključka in dovoznega priključka na parc. št. 4131/6 k.o. 144-Kobilje ter izgradnje, uporabe, dostopa, vzdrževanja, nadzora, popravila in rekonstrukcije priključka fekalne kanalizacije, vodovodnega priključka in tlakovanega dostopa za pešce na parc. št. 4131/9 in 6937/1 obe k.o. 144-Kobilje, sklenjeno med Občino Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, ki jo zastopa župan Darko Horvat, kot služnostno zavezanko ter Stanovanjskim skladom RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa predsednik uprave mag. Črtomir Remec, kot služnostnim upravičencem,
  - soglasje Občine Kobilje, št. 352-0004/2024-6 z dne 23. 2. 2026, za gradnjo električnega ter dovoznega priključka v cestnem svetu občinske ceste parc. št. 6937/1 k.o. 144-Kobilje,
- mnenje pristojnega mnenjedajalca, in sicer:
  - mnenje Občine Kobilje, št. 351-0003/2026-2 z dne 14. 1. 2026.

Upravni organ je v skladu s 139. čl. 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; v nadaljevanju ZUP) z vpogledom v uradne evidence Vrhovnega sodišča R Slovenije ugotovil, da ima investitor pravico graditi na zemljišču s parc. št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8 vse k.o. 144-Kobilje, saj je zemljiškoknjižni lastnik predmetnih zemljišč, do celote.

Upravni organ je pri pregledu projektne dokumentacije ugotovil, da so stranski udeleženci v postopku izdaje spremembe gradbenega dovoljenja Marija Nemet, Kobilje 30, 9227 Kobilje, lastnica parc. št. 4130 in 4131/10 obe k.o. 144-Kobilje, Elektromontaža – Puhana d.o.o., Kobilje 29, 9227 Kobilje, lastnik posameznega dela 1 in 6 v stavbi št. 102 in solastnik na skupnem delu stavbe št. 102 na parc. št. 4131/4 k.o. Kobilje ter imetnik služnostne pravice hoje in vožnje na parc. št. 4131/6 in 4131/7 obe k.o. 144-Kobilje, Občina Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, lastnica posameznega dela 2, 8 in 9 v stavbi št. 102 in solastnica na skupnem delu stavbe št. 102 na parc. št. 4131/4 k.o. Kobilje, lastnica parc. št. 4131/9 in 4131/6 obe k.o. 144-Kobilje ter imetnica služnostne pravice hoje in vožnje na parc. št. 4131/7 k.o. 144-Kobilje, Lea Fratar, Žižki 82, 9232 Črenšovci, lastnica posameznega dela 3 v stavbi št. 102 in solastnica na skupnem delu stavbe št. 102 na parc. št. 4131/4 k.o. Kobilje ter imetnica služnostne pravice hoje in vožnje na parc. št. 4131/6 in 4131/7 obe k.o. 144-Kobilje, Nikola Nemet, Kobilje 36, 9227 Kobilje, lastnik posameznega dela 4 v stavbi št. 102 in solastnik na skupnem delu stavbe št. 102 na parc. št. 4131/4 k.o. Kobilje ter imetnik služnostne pravice hoje in vožnje na parc. št. 4131/6 in 4131/7 obe k.o. 144-Kobilje, Suzana Mlakar, Visole 149, 2310 Slovenska Bistrica, lastnica posameznega dela 5 v stavbi št. 102 in solastnica na skupnem delu stavbe št. 102 na parc. št. 4131/4 k.o. Kobilje ter

imetnica služnostne pravice hoje in vožnje na parc. št. 4131/6 in 4131/7 obe k.o. 144-Kobilje in Stanko Gjorek, Kobilje 60, 9227 Kobilje, imetnik stavbne pravice na parc. št. 4131/4 in 4131/6 obe k.o. 144-Kobilje.

Pooblaščenec investitorja je v postopku, v skladu z določbo 1. odst. 51. čl. GZ-1, predložil pisne izjave vseh navedenih stranskih udeležencev, razen Občine Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, da se strinjajo z nameravano gradnjo po predloženem projektu, zato se jim, v skladu s 4. odst. 51. čl. GZ-1, gradbeno dovoljenje le vroči.

S stransko udeleženko Občino Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje je investitor sklenil pogodbo o služnostni pravici gradnje električnega, vodovodnega, fekalnega in dovoznega priključka, TK priključkov ter tlakovanega dostopa za pešce, kakor tudi pridobil soglasje za gradnjo električnega ter dovoznega priključka v cestnem svetu občinske ceste, ki se v skladu z 2. odst. 46. čl. GZ-1 šteje kot dokazilo o pravici graditi.

Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno pravico ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje (2. odst. 51. čl. GZ-1). V tem primeru se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči (4. odst. 51. čl. GZ-1).

Ker so vsi stranski udeleženci podali izjavo, da se z nameravano gradnjo strinjajo, in so pridobljena vsa potrebna mnenja mnenjedajalcev, iz katerih izhaja, da je nameravana gradnja skladna s predpisi iz njihove pristojnosti, upravni organ ni opravil ustne obravnave (2. odst. 52. čl. GZ-1).

V skladu s 54. čl. in 3. odst. 61. čl. GZ-1 je upravni organ pri pregledu dokumentacije ugotovil, da:

- je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektna dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice,
- so k nameravani gradnji pridobljena mnenja (na katera odstopanja vplivajo), izdelana v skladu s 4. odst. 43. čl. GZ-1,
- ima investitor pravico graditi,
- je investitor oproščen plačila komunalnega prispevka.

Na podlagi navedenega je upravni organ v skladu z 61. členom GZ-1 spremenil gradbeno dovoljenje, izdano Občini Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje, pod št. 351-401/2024-6222-17(0514) z dne 17. 1. 2025.

S tem je odločba utemeljena.

Ob spremembi podatkov in dokumentacije iz prijave začetka gradnje je te spremembe treba prijaviti (10. odst. 76. čl. GZ-1).

Investitor je oproščen plačila takse po določilu 2.a 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).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 8 dni naslovljena na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Lendava, Trg Ljudske pravice 5, Lendava. Pisna

pritožba, podpisana z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom, ali pisna pritožba, podpisana in skenirana se lahko pošlje tudi po elektronski pošti na elektronski naslov [ue.lendava@gov.si](mailto:ue.lendava@gov.si). Za pritožbo se na podlagi 7. odst. 141. čl. GZ-1 plača upravna taksa v znesku 1.000,00 EUR.

Po vročitvi gradbenega dovoljenja, do poteka roka za pritožbo, se lahko stranke, skladno z določbo 229.a člena ZUP-a (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), odpovedo pravici do pritožbe.

Upravni spor ni dopusten, če stranka, ki je imela možnost vložiti pritožbo ali drugo redno pravno sredstvo zoper upravni akt, tega ni vložila ali ga je vložila prepozno (6. čl. Zakona o upravnem sporu (Uradni list RS, št. 105/06, 107/09 – odl. US, 62/10, 98/11 – odl. US, 109/12, 10/17 – ZPP-E in 49/23)).

Prejeli ste dokument, izdelan v elektronski obliki. Če ste ga prejeli na elektronski naslov, je to izvirnik. Če ste ga prejeli v papirni obliki, ste prejeli 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:

Doris Komloš  
višja svetovalka

Lidija Pamič  
vodja oddelka

Vročiti:

- ZEU – družba za načrtovanje in inženiring d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota - osebno
- Marija Nemet, Kobilje 30, 9227 Kobilje - osebno
- Elektromontaža – Puhan d.o.o., Kobilje 29, 9227 Kobilje - osebno
- Občina Kobilje, Kobilje 56, 9227 Kobilje - osebno
- Lea Fratar, Žižki 82, 9232 Črenšovci - osebno
- Nikola Nemet, Kobilje 36, 9227 Kobilje - osebno
- Suzana Mlakar, Visole 149, 2310 Slovenska Bistrica - osebno
- Stanko Gjorek, Kobilje 60, 9227 Kobilje - osebno
- Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Trg zmage 7, 9000 Murska Sobota, [ms.irsnp@gov.si](mailto:ms.irsnp@gov.si) - ePošta

Priloga za investitorja:

- dokumentacija za spremembo gradbenega dovoljenja – 2. odst. 56. čl. GZ-1



## OBČINA KOBILJE

Organ skupne občinske uprave občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje  
Kobilje 56, 9227 Kobilje

Številka: 351-0234/2024-4  
351-0003/2026-2

Datum: 14. 01. 2026

**ZEU d.o.o.**  
**Staneta Rozmana 5**  
**9000 Murska Sobota**

Na podlagi 2. člena Odloka o ustanovitvi Organa skupne občinske uprave občin Lendava, Dobrovnik in Kobilje; (Ur. L. RS št. 94/20.), Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23) ter na zahtevo vlagatelja: **ZEU d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota**, ki po pooblastilu zastopa investitorja **Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana**, kot mnenjedajalec glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi v Občini Kobilje izdajamo naslednje:

### Mnenje

o skladnosti dokumentacije z občinskimi prostorsko izvedbenimi akti

#### I. Podatki o objektu in gradnji

- Predvidena je Novogradnja večstanovanjskega objekta etažnosti P+2 z 10 stanovanji in pomožnega pritličnega objekta s shrambami in kolesarnico na zemljišču parc. Št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, k.o. Kobilje
- Za nameravano gradnjo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-401/2024-6222-17(0514), ki ga je dne 17.1.2025 izdala Upravna enota Lendava
- Predmet projekta je sprememba gradbenega dovoljenja zaradi spremembe investitorja in racionalnosti izvedbe.
- Prej povezana volumna bosta med sabo ločena, brez povezovalne plošče in strehe. Namembnost in kapaciteta objekta ostaja enaka; Glavni objekt etažnosti P+2 kot večstanovanjski objekt in pomožni pritlični objekt kot stavba za funkcionalno dopolnitev
- Večji objekt je pravokotne tlorisne oblike in dimenzije 25,0 m x 10,8 m ter višine 13,30 m, tlorisna velikost manjšega volumna pa 6,70 m x 12,0 m in višine 5,35 m
- Spremembe tlorisne oblike se odražajo tudi na strehi. Nad obema objektoma je streha oblikovana kot enakostranična dvokapnica v naklonu 35°
- V času priprave DGD dokumentacije PD-21/24 (oktober 2024) še ni bil sprejet Občinski prostorski načrt Občine Kobilje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/25) (v nadaljevanju: OPN). OPN določa, da mora biti v EUP KO1 kota pritličja vsaj 0,30 m dvignjena od urejenega terena. Skladno z določilom se je zato spremenila nulta kota objekta. V tej fazi je nulta kota (finalni tlak pritličja) na 187,5 m n.v.
- Odmiki objekta od sosednjih zemljišč so se zaradi sprememb tlorisne zasnove spremenili.
- Znotraj gradbene parcele je namesto 10 PM predvidenih 12 PM, kot to določa OPN. 2 PM od teh sta namenjeni obiskovalcem.
- Oblika in velikost gradbene parcele ter zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo ostaja nespremenjeno

#### II. Podatki o priloženi projektni dokumentaciji:

- K vlogi je bila priložena projektna dokumentacija DGD št. PD-31/25 z dne januar 2026, ki jo je izdelalo podjetje ZEU d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, za investitorja Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

### III. Skladnost s prostorskimi akti

- Predvidena novogradnja – prizidava večstanovanjskega objekta z 10. stanovanju iz dveh medsebojno povezanih volumnov, etažnosti P in P+2, na zemljišču parc. Št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, k.o. Kobilje, v skladu s priloženo projektno dokumentacijo DGD št. PD-31/25 z dne januar 2026 ki jo je izdelalo podjetje ZEU d.o.o., Ulica Staneta Rozmana 6, 9000 Murska Sobota, je v skladu z določili Odloka o prostorskem načrtu Občine Kobilje; (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2025)
- Zemljišča parc. Št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, k.o. Kobilje, na katerih je predvidena novogradnja so v skladu z Odlokom o prostorskem načrtu Občine Kobilje; (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2025) opredeljena kot EUP 1; CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, ki ga ureja 57. člen odloka.
- V skladu s 57.1 členom je na območju dovoljena gradnja večstanovanjskih objektov
- Višina in velikost je skladna s 57.3 členom, etažnost ni višja od 3. etaž, faktor zazidanosti ne presega 0,6, kota pritličja je 0,3m nad kot terena
- Oblikovanje objekta je skladna s 57.4 členom odloka, objekti so pravokotne oblike, z dvokapno streho naklona 35° z opečno barvo kritine

### IV. Obrazložitev in utemeljitev mnenja

- Upravni organ je dne 21. 10. 2024 izdal mnenje o skladnosti s prostorsko izvedbenimi akti za osnovni projekt.
- Za nameravano gradnjo je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-401/2024-6222-17(0514), ki ga je dne 17.1.2025 izdala Upravna enota Lendava
- Predmet projekta je sprememba gradbenega dovoljenja zaradi spremembe investitorja in racionalnosti izvedbe.
- Po pregledu dokumentacije in prostorskih aktov, ki veljajo na območju nameravane gradnje je upravni organ pri kateremu se je vložila zahteva ugotovil, da je Novogradnja večstanovanjskega objekta etažnosti P+2 z 10 stanovanji in pomožnega pritličnega objekta s shrambami in kolesarnico na zemljišču parc. Št. 4131/5, 4131/7 in 4131/8, k.o. Kobilje, v skladu s projektno dokumentacijo št. PD-31/25 z dne januar 2026, ki jo je izdelalo podjetje ZEU d.o.o., Staneta Rozmana 5, 9000 Murska Sobota, za investitorja Stanovanjski sklad RS, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, skladna z določili Odloka o prostorskem načrtu Občine Kobilje; (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 33/2025).

### V. Potrdilo občinskega urbanista

- Na podlagi druge alineje četrtega odstavka 46. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Ur. L. RS št. 199/21) projektne pogoje o skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja z občinskim prostorskim izvedbenim aktom potrjuje občinski urbanist.

Projektne pogoje oz. mnenje veljajo 2. leti od izdaje. Po tem roku si je investitor dolžan pridobiti nove projektne pogoje.

Na podlagi 44. člena Gradbenega zakona GZ-1 (Ur. L. RS št. 199/2021), stranka za izdajo projektnih pogojev in mnenj ne plača upravne takse.

Pripravil:  
**Robert Recek u.d.i.a.**  
Višji svetovalec I



Po pooblastilu vodje organa  
Št. 021-0003/2022  
**Robert Recek u.d.i.a.**  
Višji svetovalec I  
Občinski arhitekt - urbanist

Odredba o vročitvi:

- osebno vlagatelju (navadna pošta)

Vložiti v zbirko dokumentarnega gradiva.

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN  
Dig. podpisal: RECEK ROBERT  
Izdajatelj: Republika Slovenija  
Ser.št.: 5F54F5B70000000572C31BE  
Veljavnost potrdila: 14.11.2029  
Datum in čas podpisa: 14.01.2026 09:03  
Št.dok: 351-0003/2026-2