



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 – ZZNSPP 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 projektne dokumentacije 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.