



Številka: 351-95/2025-6221-11  
Datum: 07. 04. 2025

Upravna enota Lenart izdaja, na podlagi prvega odstavka 9. člena in 54. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23 in 85/24 – ZAID-A) – v nadaljevanju GZ-1, na zahtevo pooblaščenega projektanta Čuček arhitekti, Arhitekturno projektiranje, Črtomir Čuček s.p., Spodnja Voličina 2, 2232 Voličina, s pooblastilom investitorke Občine Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah, ki jo zastopa župan Martin Breznik, z dne 12. 3. 2025, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitorki Občini Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah, se dovoli gradnja stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine.
- Opis gradnje in vrsta objekta:
  - Klasifikacija objekta: 11302 – Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
  - Zahtevnost gradnje: zahtevni objekt.
- Gradnja stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine se izvede na zemljiščih s parcelno št. \*28/1 (ID 298520), s parcelno št. 94/1 (ID 2481731) in s parcelno št. 97/1 (ID 465992), vse k. o. 514 Krivi Vrh. Obstoječi objekti, zgrajeni na zemljiščih nameravane gradnje, se za namene novogradnje v celoti odstranijo.
- Podatki o projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja:

Gradnja objekta se mora izvajati po projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. CC13-2024, januar 2025 in po dopolnitvi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, št. CC13-2024 – 1. dopolnitev, marec 2025, ki ju je izdelal pooblaščen projektant Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, 2000 Maribor.
- Pogoji za izvedbo gradnje in uporabo objektov gradnje:
  - Izvedba:

Na parcelah nameravane gradnje se izvede novogradnja stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine. Predmetna stavba, etažnosti K+P+2 (klet, pritličje, 1. nadstropje in 2. nadstropje), bo pravokotne tlorisne zasnove. Temeljenje objekta se izvede s temeljno ploščo iz armiranega betona, debeline od 30 cm do 40 cm. Nosilna konstrukcija kletne etaže in etaže pritličja se izvede z armiranobetonskimi zidovi, debeline 20 cm. Pritlična etažna plošča in etažna plošča med pritličjem in 1. nadstropjem se izvedeta iz armiranega betona, v debelini 20 cm. Konstrukcijska zasnova 1. in 2. nadstropja se izvede v masivni leseni izvedbi križno lepljenih nosilcev, s stenami debeline 10 cm, etažna plošča med 1. in 2. nadstropjem in stropna plošča pa se izvedena v debelini 15-20 cm. Streha se izvede kot ravna streha z minimalnim naklonom, katera je obtežena s slojem proda. Fasada

je kombinirana, deloma kontaktna, deloma prezračevana lesena fasada, izvedena na toplotno izolacijo, debeline 20 cm.

– Gabariti:

Tlorisna velikost stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine na stiku z zemljiščem v dimenzijah maksimalnega kubusa se izvede v gabaritih 45,20 m x 20,60 m. Kota pritličja na absolutni koti +/- 0,00 je določena na 332,50 m. n. v., najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže na absolutni koti +/- 0,00 je določena na 329,50 m. n. v. skrajna višinska točka pa je določena na + 15,00 m nad koto tlaka najnižje etaže (klet).

Etažnost: K+P+2.

– Lega objekta:

Lega objekta na zemljišču nameravane gradnje je določena z geodetskim načrtom, ki je sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

– Komunalna oskrba objekta:

- o vodovod: stavba se priključi na javno vodovodno omrežje s priključnim mestom na zemljišču nameravane gradnje s parcelno št. 94/1, k. o. 514 Krivi Vrh;
- o elekrika: stavba se priključi na javno NN elektro omrežje s priključnim mestom na zemljišču nameravane gradnje s parcelno št. \*28/1, k. o. 514 Krivi Vrh;
- o odvajanje fekalnih voda: stavba se priključi na javno fekalno kanalizacijsko omrežje s priključnim mestom na zemljišču nameravane gradnje s parcelno št. 94/1, k. o. 514 Krivi Vrh;
- o odvajanje meteornih voda: meteorne odpadne vode s strešin se preko peskolova, meteorne vode iz utrjenih in povoznih površin pa preko požiralnika in lovilca olj ter nadalje preko meteornega jaška, odvajajo iz zemljišč nameravane gradnje neposredno v obcestni meteorni kanal, ki je poteka po zemljišču s parcelno št. 192, k. o. 514 Krivi Vrh, ki je v lasti investitorke (občinska javna pot);
- o dovoz, dostop, parkirišča: dovoz in dostop s parcel nameravane gradnje, se izvede neposredno na občinsko javno pot JP 704 152, s parcelno št. 192, k. o. 514 Krivi Vrh, na severni strani zemljišč nameravane gradnje; parkirišča se uredijo na zemljiščih nameravane gradnje severno do severovzhodno od objekta nameravane gradnje.

6. Mnenja in navedbe mnenje dajalcev

- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah – mnenje k skladnosti gradnje s prostorskim izvedbenim aktom, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;
- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah – mnenje k projektnim rešitvam glede priključitve na občinsko cesto, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;
- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah – mnenje k projektnim rešitvam glede odvajanja odpadnih komunalnih voda, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;
- Elektro Maribor d.d., OE Gornja Radgona, Lackova ulica 4, 9250 Gornja Radgona – mnenje k projektu, št. 1521365 (4002-444/2025-2), z dne 12. 3. 2025;
- Mariborski vodovod d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor – mnenje, št. 202502622, z dne 25. 2. 2025;
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota, – mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-1483/2025-2, z dne 10. 3. 2025.

7. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti. Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve na veljavnost



gradbenega dovoljenja ne vplivajo. Dokončno oziroma pravnomočno gradbeno dovoljenje se do začetka gradnje razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

8. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.

9. Stroškov postopka ni bilo.

### **O b r a z l o ž i t e v**

Pooblaščen projektant Čuček arhitekti, Arhitekturno projektiranje, Črtomir Čuček s.p., Spodnja Voličina 2, 2232 Voličina, je s pooblastilom Občine Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah, ki jo zastopa župan Martin Breznik, dne 12. 3. 2025, pri Upravni enoti Lenart vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine na zemljiščih s parcelno št. \*28/1 (ID 298520), s parcelno št. 94/1 (ID 2481731) in s parcelno št. 97/1 (ID 465992), vse k. o. 514 Krivi Vrh.

Vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja je investitorica priložila:

- projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD, št. CC13-2024, januar 2025, ki jo je izdelal pooblaščen projektant Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, 2000 Maribor;
- soglasje h gradnji, z dne 16. 12. 2024, podano s strani lastnikov nepremičnin na kateri nameravana gradnja vpliva;
- pooblastilo, št. 430-9/2024, z dne 12. 12. 2024, s katerim investitorica pooblašča pooblaščenega projektanta za zastopanje v predmetnem postopku.

Investitorica je vlogi naknadno priložila:

- dopolnitev projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja DGD, št. CC13-2024 – 1. dopolnitev, marec 2025, ki jo je izdelal pooblaščen projektant Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, 2000 Maribor;
- soglasje za poseg v varovalni pas občinske ceste, št. 371-15/2025, z dne 24. 3. 2025, podano s strani Občine Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah;

Upravni organ je po uradni dolžnosti pridobil:

- potrdilo o odobritvi podračuna (izpisek UJPnet), z dne 2. 4. 2025 (dokazilo o plačilu odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, v višini 908,00 EUR);
- ZK izpisek za parcele, ki označujejo zemljišča nameravane gradnje;
- ZK izpisek za parcele, ki označujejo zemljišča na katera nameravana gradnja vpliva;
- katastrske podatke iz geodetske evidence.

Po pregledu predloženih dokazil, po vpogledu v javne evidence in po opravljeni preveritvi vseh dejstev, ki vplivajo na izdajo gradbenega dovoljenja, je upravni organ v postopku ugotovil, da so za izdajo te odločbe izpolnjeni pogoji, ki so določeni s 54. členom GZ-1.

Po opravljenem vpogledu v projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja – v nadaljevanju DGD, upravni organ ugotavlja, da je DGD izdelan v skladu z zahtevami Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23).

Z namenom ugotovitve stvarnih in obligacijskih pravic na nepremičninah, ki so predmet tega postopka, je upravni organ po uradni dolžnosti opravil vpogled v zemljiško knjigo ter ugotovil, da

je investitorica lastnica zemljišč nameravane gradnje s parcelno št. \*28/1 (ID 298520), s parcelno št. 94/1 (ID 2481731) in s parcelno št. 97/1 (ID 465992), vse k. o. 514 Krivi Vrh, vseh do celote, s tem pa je izkazana pravica graditi.

Iz pregleda zagotavljanja predpisane minimalne komunalne oskrbe objekta izhaja, da je le-ta zagotovljena. Kot izhaja iz DGD in danih mnenj, bo predmetna stavba imela ustrezno zagotovljeno oskrbo s pitno vodo in električno energijo, urejen je način odvajanja odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste kot to določa 15. točka prvega odstavka 3. člena GZ-1.

Vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja je investitorica priložila dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki obsega:

- naslovno stran projektne dokumentacije (obrazec 1A pravilnika)
- podatke o strokovnjakih, udeleženih pri projektiranju (obrazec 1B pravilnika);
- izjavo projektanta in vodje projektiranja (obrazec 2A pravilnika);
- splošne podatke o gradnji (obrazec 4A pravilnika);
- podatke o objektih (obrazec 4B pravilnika);
- podatke o zemljiščih za gradnjo (obrazec 4C pravilnika);
- podatke za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (obrazec 4D pravilnika);
- tehnično poročilo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja;
- grafične prikaze projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (lokacijske in tehnične prikaze nameravane gradnje).

Iz podatkov DGD je razvidno, da je pooblaščen projektant Styria arhitektura d.o.o., Cankarjeva ulica 6E, 2000 Maribor, v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. CC13-2024, januar 2025, imenoval vodjo projekta z osebno številko ZAPS PA\* 1211.

V postopku je upravni organ preveril ali strokovnjaki udeleženi pri izdelavi DGD izpolnjujejo pogoje za projektiranje dokumentacije za gradbeno dovoljenje in ugotovil, da so vpisani pri ZAPS oziroma IZS in sicer s področja:

- arhitekture z osebno številko pri ZAPS PA\* 1211,
- gradbeništva z osebno številko pri IZS G-2454,
- elektrotehnike z osebno številko pri IZS E-0088,
- strojništva z osebno številko pri IZS S-1260,
- požarne varnosti z osebno številko pri IZS PI PV0686,
- geotehnologije in rudarstva z osebno številko pri IZS PI G-3613,
- geodezije z osebno številko pri IZS Geo-0159,
- prometnega inženirstva z osebno številko pri IZS G-0655.

Zaradi obveznosti priključitve nameravanega objekta na omrežja minimalne komunalne infrastrukture, so za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo predmetne stavbe zahtevana mnenja pristojnih mnenje dajalcev. Skladno z določili 43. člena GZ-1 je investitorica pred vložitvijo zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja pridobila mnenja sledečih mnenje dajalcev:

- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah  
- mnenje k skladnosti gradnje s prostorskim izvedbenim aktom, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;
- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah  
- mnenje k projektnim rešitvam glede priključitve na občinsko cesto, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;
- Občina Sveta Ana, Sveta Ana v Slovenskih goricah 17, 2233 Sveta Ana v Slovenskih goricah  
- mnenje k projektnim rešitvam glede odvajanja odpadnih komunalnih voda, št. 351-22/2025, z dne 10. 2. 2025;



- Elektro Maribor d.d., OE Gornja Radgona, Lackova ulica 4, 9250 Gornja Radgona – mnenje k projektu, št. 1521365 (4002-444/2025-2), z dne 12. 3. 2025;
- Mariborski vodovod d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor – mnenje, št. 202502622, z dne 25. 2. 2025;
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Mure, Slovenska ulica 2, 9000 Murska Sobota, – mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-1483/2025-2, z dne 10. 3. 2025.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja, katerega predmet je gradnja stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine je upravni organ preveril ali je predloženi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelan v skladu s prostorskimi akti Občine Sveta Ana. Ugotovljeno je, da je na območju nameravane gradnje v veljavi Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Sveta Ana (Uradni list RS, št. 82/06 in 14/10 – obvezna razlaga ter MUV, št. 4/11, 27/11, 17/12, 14/13 – obvezna razlaga, 7/15 in 27/16) – v nadaljevanju PUP.

Glede prostorske dopustnosti nameravane gradnje upravni organ ugotavlja, da so zemljišča nameravane gradnje s parcelno št. \*28/1 (ID 298520), s parcelno št. 94/1 (ID 2481731) in s parcelno št. 97/1 (ID 465992), vse k. o. 514 Krivi Vrh, s PUP umeščena, v celoti oziroma v delu, kjer se bo izvedla nameravana gradnja objekta, v enoto urejanja prostora UON (ureditveno območje naselja), po osnovni namenski rabi so v celoti oziroma v predmetnem delu uvrščena v območje stavbnih zemljišč, s podrobnejšo namensko rabo pa se predmetni deli zemljišč uvrščajo v območje površin podeželskega naselja tako, da je na obravnavani mikrolokaciji nameravane gradnje gradnja obravnavanih objektov dopustna.

Odmiki objekta od parcelnih meja zemljišč, katerih lastnik ni investitor, so določeni v 18. členu PUP, ki določa, da mora biti nov objekt odmaknjen minimalno 4,00 m od meje gradbene parcele. Iz predložene DGD izhaja podatek, da je najmanjši odmik nameravanega objekta od parcelnih meja zemljišč, katerih lastnik ni investitorka, načrtovan v oddaljenosti 1,80 m oziroma 2,67 m, zato je investitorka vlogi priložila soglasji lastnikov nepremičnin na kateri nameravana gradnja vpliva tako, da je s tem pogoj iz PUP izpolnjen. Glede na navedeno ni razlogov za vključitev lastnikov sosednjih zemljišč v postopek izdaje tega gradbenega dovoljenja.

V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, v opisu skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora ter z izjavo projektanta in vodje projekta DGD, projektant izkazuje skladnost nameravane gradnje z veljavnim prostorskim aktom, kar potrjuje tudi občina z mnenjem o skladnosti.

V skladu s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE) – v nadaljevanju ZKZ, se za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 35, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Po vpogledu v katastrske podatke upravni organ ugotavlja, da so zemljišča s parcelno št. \*28/1 (ID 298520), s parcelno št. 94/1 (ID 2481731) in s parcelno št. 97/1 (ID 465992), vse k. o. 514 Krivi Vrh, po dejanski rabi, na mikrolokaciji nameravane gradnje, v delu kmetijska zemljišča z vpisano boniteto 45 oziroma 47, v delu pa poseljena zemljišča brez določene bonitete, umeščena, v celoti oziroma v delu, kjer se bo izvedla nameravana gradnja, v ureditveno območje naselja. Glede na navedeno je upravni organ, zaradi bonitete višje od 35, uvedel postopek odmere odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča ter, dne 1. 4. 2025, izdal odločbo, št. 351-130/2025-6221-2, po kateri je investitorka dolžna plačati odškodnino v znesku 908,00 EUR. Investitorka je odmerjeno odškodnino, dne 2. 4. 2025, v celoti poravnala.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ dolžan zagotoviti udeležbo v postopku vsem, ki izkazujejo na zakon oprt pravni interes. V zadevi je ugotovljeno, da za vstop v postopek ni izpolnjeval pogojev nobeden stranski udeleženec, zato ustna obravnava ni bila potrebna.

Po izvedenem postopku in po pregledu predloženih dokazil upravni organ ugotavlja:

1. da je projekt izdelan v skladu s prostorskim izvedbenim aktom,
2. da je projekt izdelala pravna ali fizična oseba, ki izpolnjuje predpisane pogoje za projektanta,
3. da so bila k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja,
4. da ima projekt vse predpisane sestavine,
5. da gre za gradnjo zahtevnega objekta,
6. da so dajatve in prispevki določeni z zakonom plačani ali da so na drug zakonit način urejene obveznosti plačila,
7. da ima na zemljišču nameravane gradnje investitor pravico graditi,
8. da je zagotovljena predpisana minimalna komunalna oskrba.

Ta odločba je v skladu s 23. členom 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 in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

Ob izpolnjevanju vseh zakonskih pogojev je upravni organ, iz navedenih razlogov, odločil kot izhaja iz izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

Stroškov v postopku ni bilo.

#### **POUK O PRAVNEM SREDSTVU:**

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od njene vročitve. Pritožba se vloži pisno ali se da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Lenart Trg osvoboditve 7, 2230 Lenart ali se pošlje po pošti. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je na pošto priporočeno oddana do vključno zadnjega dne pritožbenega roka. Pritožbo je potrebno taksirati po tar. št. 2 ZUT z 18,10 EUR upravne takse. Pisna pritožba, podpisana z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom, se lahko pošlje tudi po elektronski pošti na naslov [ue.lenart@gov.si](mailto:ue.lenart@gov.si).

Jernej Španinger  
višji svetovalec

Vročiti:

- Čuček arhitekti, Arhitekturno projektiranje, Črtomir Čuček s.p., Spodnja Voličina 2, 2232 Voličina - osebno