

REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA MARIBOR

Ul. heroja Staneta 1, 2501 Maribor

T: 02 2208 350

F: 02 2208 340

E: ue.maribor@gov.si

www.upravneenote.gov.si/maribor/

AUGUSTINOVIČ FRANC  
UL. HEROJA ZIDANŠKA 14  
2000 MARIBORŠtevilka: 021 - 6108 / 2016/3 (7015)  
Datum: 11. 1. 2017

Zadeva: Pojasnilo

v zvezi z vašim vprašanjem glede postopkov za pridobitev gradbenih dovoljenj za posege na večstanovanjskem objektu (številka stavbe 1136), z naslovom Ulica heroja Zidanška 14, Preradovičeva ulica 3 in Wattova ulica 3 v Mariboru, vas seznanjamo s sledečim:

Obstoječ večstanovanjski objekt (številka stavbe 1136) se nahaja na stavbnem zemljišču v ureditvenem območju naselja, v prostorsko planski enoti Ta4-S. Vsi predvideni posegi se urejajo na podlagi veljavnega prostorskega izvedbenega akta – Odloka o ureditvenem načrtu dela soseske S-16/2, Železniška kolonija v Mariboru (MUV, št. 6/89 - v nadaljevanju URN).

Na podlagi 3. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popr., 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US, 57/12, 110/13, 19/15 – nadaljevanju ZGO-1) se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta in odstranitev objekta lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.

Na podlagi 8. člena ZGO-1 se objekti glede na zahtevnost gradnje in vzdrževanje razvrščajo na zahtevne, manj zahtevne, nezahtevne in enostavne objekte. Vlada je z Uredbo o razvrščanju objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 18/13, 24/13, 26/13 – v nadaljevanju Uredba) podrobneje določila vrste objektov ter dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta.

Na podlagi Uredbe so **garaže, drvarnice in verande** (vetrolovi) majhne stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave (priloga 2, točka 1) uvrščene med **nezahtevne objekte**, pod pogojem, da so izvedene v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojne ali prislone k stavbi, ter da njihova površina večja od 20 m<sup>2</sup> in ne presega 50 m<sup>2</sup>. V kolikor je površina takšnih objektov do vključno 20 m<sup>2</sup>, se le-ti pod istimi pogoji, razvrščajo med **enostavne objekte**.

Zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta se vloži pri pristojnem upravnem organu ( v tem primeru pri UE Maribor). Na podlagi 1. odstavka 74.a člena ZGO-1 mora biti zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo nezahtevnega objekta priloženo: prikaz lege objekta na zemljišču, tako da je razviden njegov tlorisni položaj in oblika na zemljiško katastrskem prikazu, z navedbo odmikov objekta od parcelnih mej sosednih

zemljišč, značilni prerezi ter oblikovanje objekta in terena, soglasja pristojnih soglasodajalcev ter dokazilo o pravici graditi.

Gradnja enostavnega objekta, se po določilu 1. odstavka 3.a člena ZGO-1, lahko začne brez gradbenega dovoljenja. Investitor mora postaviti enostavni objekt v skladu s prostorsko izvedbenim aktom, prav tako mora pridobiti soglasja zaradi gradnje v varovalnem pasu ali varovanem območju.

Potrebne podatke o izvedbenem prostorskem aktu, varovalnih pasovih ali varovanem območju lahko pridobite z lokacijsko informacijo, ki jo izda pristojna občina – v konkretnem primeru Mestna občina Maribor.

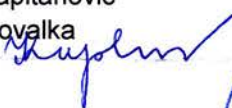
Na podlagi 6. člena ZGO-1 se vzdrževanje objekta lahko izvaja brez gradbenega dovoljenja. Med **vzdrževanje objekta** na podlagi Uredbe (priloga 3) med drugim spada: obnova ali zamenjava poda, popravilo ali zamenjava notranjega stavbnega pohištva, obnova fasade, stavbnega pohištva in strešne kritine ter izvedba inštalacij v in na objektu.

Če se pa zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na **rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo** in **nadzidavo**, morata biti na podlagi 54. člena ZGO-1 zahtevi priložena dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega in druge listine, če tako določa zakon. Priložena projektna dokumentacija mora biti izdelana na podlagi Pravilnika o projektni dokumentaciji (Uradni list RS, št. 55/2008). Projektna dokumentacija se ne nahaja v URN kot navajate v dopisu, temveč jo je potrebno izdelati za vsak zahtevek posebej.

Nadalje pa upravni organ ugotavlja, da se obstoječ večstanovanjski objekt nahaja znotraj območja, ki je z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/92), razglašeno za spomenik Maribor – Železničarska kolonija (EŠD 448). Posledično pa to pomeni, da si je potrebno za vse zgoraj navedene posege na podlagi Zakona o varstvu kulturne dediščine pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

S spoštovanjem,

Tadeja Kapitanović  
višja svetovalka



Priloge:

- fotokopija Uredbe – priloga 3
- fotokopija Uredbe – priloga 2, točka 1

Vročiti:

- AUGUSTINOVIČ FRANC  
UL. HEROJA ZIDANŠKA 14, 2000 MARIBOR

Priloga:

»PRILOGA 2

**NEZAHTEVNI IN ENOSTAVNI OBJEKTI**

Tč.	Vrsta objekta	Razvrstitev objekta*		Navodilo za razvrščanje
		Nezahteven	Enostaven	
1.	<b>Majhna stavba</b> (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, ki ni namenjena prebivanju, objekti v javni rabi)	Površina do vključno 50 m <sup>2</sup>	Noben	<i>Sem med drugim spada:</i> garaža, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitness, zimski vrt in podobni objekti
2.	<b>Majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave</b> (stavba majhnih dimenzij, v pritlični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislonjena k stavbi, objekti v javni rabi)	Noben	Površina do vključno 20 m <sup>2</sup>	<i>Sem med drugim spada:</i> lopa, uta, nadstrešek, manjša drvarnica, senčnica, letna kuhinja, manjša savna, manjši zimski vrt, vetrolov in podobni objekti
3.	<b>Pomožni objekt v javni rabi</b>	Stavbe: površina nad 40 m <sup>2</sup> do vključno 60 m <sup>2</sup> Gradbenoinženirski objekti: višina nad 3,5 m do vključno 10 m	Stavbe: površina do vključno 40 m <sup>2</sup> Gradbenoinženirski objekti: višina do vključno 3,5 m Pomožni cestni objekti: vsi	<i>Sem med drugim spada:</i> grajena urbana oprema, telefonska govorilnica, sanitarna enota, objekt za razsvetljavo, drog, grajena oprema v parkih, javnih vrtovih in zelenicah, grajeno igralo na otroškem igrišču, grajena oprema trim steze in vadbeno oprema, grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip, križ, kapelica (edikula), grajen gostinski vrt, pomožni cestni objekti: objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos <i>Sem ne spada:</i> urbana oprema, npr. premična klop, smetnjak, senčnik, premično igralo, premična sanitarna enota (ni objekt), javna razsvetljava kot del cestnega telesa vodnjaki in vodometi, (glej tč. 8) objekti za oglaševanje (glej tč. 15)

**VZDRŽEVANJE OBJEKTA\***

Tč.		Vrsta del
1.	<b>Dela v objektu</b>	Sem med drugim spada: pleskanje, popravilo ali zamenjava poda, popravilo ali zamenjava notranjega stavbnega pohištva, suhomontažna dela in izvedba nenosilnih sten.
2.	<b>Dela na ovoju objekta</b>	Sem med drugim spada: obnova fasade, stavbnega pohištva in strešne kritine, vgradnja strešnih oken, izvedba frčad.
3.	<b>Zasteklitve objekta</b>	Sem med drugim spada: zasteklitev lož, balkonov, teras in zunanjih stopnišč, namestitvev senčil.
4.	<b>Inštalacije in naprave v in na objektu</b>	Sem med drugim spada: namestitvev naprav in z njimi povezanih napeljav za ogrevanje, hlajenje, prezračevanje pripravo tople vode, osvetlitev, pridobivanje energije, komunikacije in zveze, namestitvev dimniške tuljave.
5.	<b>Dela v zvezi z zunanjo ureditvijo objekta</b>	Sem med drugim spada: izvedba del za ureditev dvorišča in vrta, vključno z asfaltiranjem in podobnim utrjevanjem dvorišča, tudi za parkiranje, vključno z dovozi oziroma dostopi in drugo opremo, npr. zapornice, terase na zemljišču, ter izvedba klančin, dostopov in drugih zunanjih grajenih ureditev za dostop in neovirano rabo objekta.
6.	<b>Dela v zvezi z nekategoriziranimi cestami in javnimi potmi</b>	Sem med drugim spada: izvedba del v okviru vzdrževanja (npr. nasutje, utrjevanje ...) nekategoriziranih cest in javnih poti, kolesarskih poti, poljskih poti in gozdnih poti.

\* Vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se objekt ohranja v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba. To so dela, ki se izvajajo brez posega v njegovo konstrukcijo (rekonstrukcija) in niso samostojen objekt ter tako, da izpolnjujejo pogoj povezanosti s tlemi ali z objektom. Če ni izpolnjen pogoj povezanosti s tlemi ali z objektom, se tako delo ne šteje za graditev po ZGO-1 in ni predmet urejanja po tej uredbi. Ta uredba ne določa vzdrževalnih del v javno korist, ki jih urejajo drugi zakoni in na njihovi podlagi sprejeti predpisi (npr. Zakon o cestah, Zakon o elektronskih komunikacijah).