



Številka: 351-563/2025-6227-8
Datum: 06. 08. 2025

Upravna enota Maribor, izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24-ZAID-A in 47/25 – odl.US - v nadaljevanju GZ-1), v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo Maje Lešnik, Ranče 106, Fram, po pooblastilu investitorja Občine Rače – Fram, Grajski trg 14, Rače, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Občini Rače – Fram, Grajski trg 14, Rače, se izda gradbeno dovoljenje za ureditev grajske tržnice Rače, z 12 prodajnimi kioski, pripadajočim objektom s sanitarijami, pripadajočo infrastrukturo, zunanjo ureditvijo s 16 parkirnimi mesti, na zemljišču s parc. št. 3529, k. o. 716 Rače.

Zahtevnost objekta: Manj zahtevni objekt

Klasifikacija objekta: CC-SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas – funkcionalni kompleks tržnice

Pripadajoči objekt: CC-SI 12 301 Trgovske stavbe

Zahtevnost objekta: nezahtevni objekt

Pripadajoči objekt: CC-SI 12 745 Stavba za funkcionalno dopolnitev

Zahtevnost objekta: Manj zahtevni objekt

Uredba o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/2022)

Opis gradnje:

Predvidena je ureditev grajske tržnice Rače. Izvedenih bo 12 montažnih prodajnih kioskov, pripadajoč montažni večnamenski objekt, pripadajoča infrastruktura, zunanja ureditev ter 16 parkirnih mest. V pripadajočem objektu bodo urejene sanitarije, tehnični prostor in skupni prostor za prodajalce. Zunanja ureditev obsega klopi, stojala za kolesa, info točke in pametno urbano opremo, razsvetljavo, vodni element s pršilniki, zelene površine in zeleno zasaditev. Parkirna mesta bodo urejena na SV strani kompleksa ob občinski javni poti 840551, parc. št. 3528/4, k. o. 716, Rače. Do območja bodo urejeni peš dostopi iz vseh smeri, dovoz bo iz občinske javne poti 840551, parc. št. 3528/4, k. o. 716, Rače.

Prodajni kioski z oznakami od NO1 do NO12:

Etažnost: P

Streha: ravna streha

Fasada: v svetli barvi s temno sivimi poudarki in poudarki v zemeljskih barvah

Florisna velikost (bruto): 2,2 m x 2,2 m

Višina stavb bo 2,5 m nad talno koto pritličja

kota ± 0.00 (talna kota pritličja) bo:

- za kioske z oznako od NO1 do NO6 na višinski koti 261,6 m. n. v.
- za kioske z oznako od NO7 do NO10 na višinski koti 261,3 m. n. v.
- za kioska z oznako od N11 do NO12 na višinski koti 261,5 m. n. v.

Odmik najbolj izpostavljenih delov stavbe bo:

- NO1 – 10,8 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO2 – 7,7 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO3 – 5,7 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO4 – 4,2 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO5 – 3,2 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO6 – 2,7 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO7 – 4,2 m od zemljišča parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače,
- NO8 – 4,8 m od zemljišča parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače,
- NO9 – 5,7 m od zemljišča parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače,
- NO10 – 6,5 m od zemljišča parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače,
- NO11 – 2,2 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,
- NO12 – 2,1 m od zemljišča parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače,

Stavba za funkcionalno dopolnitev z oznako MZ1

Etažnost: P, z orientacijo SZ - JV

Streha: ravna streha

Fasada: v svetli barvi s temno sivimi poudarki in poudarki v zemeljskih barvah

Florisna velikost (bruto): 9,5 m x 5,0 m

Višina stavb bo 3,24 m nad talno koto pritličja

kota ± 0.00 (talna kota pritličja) bo na višinski koti 261,4 m. n. v.

Odmik najbolj izpostavljenega dela stavbe bo:

- 5,2 m do 5,4 m od zemljišča parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače,

Parcela namenjena gradnji:

Za gradbeno parcelo, ki pripada kompleksu tržnice, se določi zemljiška parcela 3529, k. o. 716 Rače, v izmeri 2.863 m².

Potek priključkov na GJL:

- vodovod: priključitev na javno vodovodno omrežje bo na parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače;
- elektrika: priključitev na javno elektroenergetsko omrežje bo na parc. št. 3529, k. o. 716 Rače;
- odvajanje padavinskih vod: padavinske vode s streh ter očiščene padavinske vode z utrjenih površin bodo vodene bodo v zadrževalnik in nadalje v ponikanje na gradbeni parceli;
- odvajanje fekalnih vod: priključitev javno kanalizacijo bo na parc. št. 3529, k. o. 716 Rače;
- dvoz z javne poti, številka JP 840551, parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače.

Projektna dokumentacija:

Gradnja mora biti izvedena v skladu z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja številka 2024_TR, z datumom december 2024, ki jo je izdelala Teja Kovač Lazar, samozaposlena v kulturi, oblikovalka in arhitektka, Orehova vas.

Mnenja in soglasja h gradnji:

- pozitivno nadomestno mnenje Občine Rače - Fram glede skladnosti s prostorskim aktom številka 3512-76/2025-5, z dne 20. 3. 2025;
- pozitivno mnenje Občine Rače - Fram glede skladnosti priključevanja na javno komunalno infrastrukturo, številka 35130/3-2025, z dne 5. 2. 2025;
- soglasje Občine Rače – Fram za izvedbo priključkov na javno komunalno infrastrukturo (javni vodovod, fekalna kanalizacija) in cestni priključek na javno pot, parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače ter poseg v varovalni pas občinske ceste, številka 35130/3-2025, z dne 6. 1. 2025,
- pozitivno mnenje Elektro Maribor d. d. k projektu, št. 1520629 (4002-501/2025-2), z datumom 21. 3. 2025;
- pozitivno mnenje Telekom Slovenije d. d. k projektnim rešitvam, številka 140158-MB/7560-IV, z dne 23. 1. 2025;
- mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika z upravljanja z vodami Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, številka 35508-2239/2025-3, z dne 26. 3. 2025;
- pozitivno mnenje Direkcije Republike Slovenije za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor, številka 37167-802/2025/4, z dne 1. 7. 2025 za ureditev grajske tržnice Rače v območju državne ceste R3-711;
- pozitivno mnenje k ureditvi grajske tržnice, številka SO-110/25, Plinarne Maribor d. o. o., z dne 21. 3. 2025.

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

- II. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje sta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. 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.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in 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

Maja Lešnik, Ranče 106, Fram, je po pooblastilu investitorice Občine Rače – Fram, Grajski trg 14, Rače, dne 1. 4. 2025, pri tukajšnjem upravnem organu vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za ureditev grajske tržnice Rače, z 12 prodajnimi kioski, pripadajočim objektom s sanitarijami, pripadajočo infrastrukturo, zunanjo ureditvijo s 16 parkirnimi mesti na zemljišču s parc. št. 3529, k. o. 716 Rače.

Zahtevi in med postopkom je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD številka 2024_TR, z datumom december 2024, ki jo je izdelala Teja Kovač Lazar, samozaposlena v kulturi, oblikovalka in arhitektka, Orehova vas;
- mnenja in soglasja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v izreku te odločbe;
- odločbo Občine Rače-Fram, številka 032/25-235/2025, z dne 22. 5. 2025, da se parceli številka 3529, k.o. 716 Rače odvzame status grajenega javnega dobra ter sklep o ukinitvi statusa javnega dobra objavljen v MUV, št. 21. 5. 2025 in zemljiškoknjižni predlog z dne 2. 6. 2025;
- odločbo Občine Rače-Fram, številka 3540-20/2025, z dne 27. 2. 2025, da je investitor Občina Rače – Fram oproščena plačila komunalnega prispevka za ureditev grajske tržnice Rače;
- pooblastilo investitorja z dne 11. 10. 2024.

Upravni organ izda gradbeno dovoljenje na podlagi 1. odstavka 54. člena GZ-1, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 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 četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, 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 ali tretjega 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 poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Do vzpostavitve sistema eGraditev se ne glede na prvi odstavek 54. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena GZ-1 in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor (138. člen GZ-1).

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 mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena GZ-1. Iz mnenja Občine Rače-Fram izhaja, da se obravnavana gradnja ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Rače - Fram (MUV, št. 19/2017, 34/2017, 14/2018, 25/2020, 30/2020, 13/22, 13/24 – v nadaljevanju OPN). Zemljišče s parc. št. 3529, k.o. 716 Rače je opredeljeno kot stavbno zemljišče, ki leži v enoti urejanja prostora EUP Rače, z oznako R-18, s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Iz mnenja izhaja, da je ureditev grajske tržnice – gradnja prodajnih kioskov s pomožnim objektom dopustna glede na 1. odstavek 56. člena ter 112. člen

OPN. Višina stavb, FZ ter DZP so skladni s 112. členom OPN. Odmiki od sosednjih zemljišč so v skladu z 68. členom OPN. Za gradnjo v varovalnem pasu cest sta pridobljeni soglasji upravljavcev cest. V skladu z 81. členom OPN je zagotovljen dostop iz javne ceste ter v skladu z 82. členom OPN je zagotovljeno 16 parkirnih mest na gradbeni parceli.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo za grajsko tržnico zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki obsega oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajane odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste.
4. Za poseg ni bilo potrebno izvesti presoje sprejemljivosti.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da investitorica izkazuje pravico graditi na zemljišču s parc. št. 3529, k. o. 716 Rače, kot lastnica zemljišča. Zemljišče s parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače je v lasti občine Rače – Fram z zaznambo javnega dobra – javna pot. Pravico gradnje cestnega in komunalnih priključkov na parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače, izkazuje s soglasjem upravljavca ceste.
6. Postopka za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora ter nadomestila za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča nista bila uvedena.

Obveznosti iz naslova komunalnega prispevka so poravnane, kar je razvidno iz zgoraj navedenega potrdila občine. S tem je izpolnjen pogoj 138. člena GZ-1.

Na podlagi prvega odstavka 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku na podlagi drugega 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 organi ni vabil k priglasiitvi udeležbe, saj je investitorica lastnica in upravljavka javne poti, parc. št. 3528/4, k. o. 716 Rače, okrog severnega dela kompleksa, na južni strani je kompleks omejen z državno cesto, parc. št. 3528/3, k. o. 716 Rače.

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.

Pravna podlaga za odločitev iz II. točke izreka temelji na določbi drugega 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, ki določa, da sta pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta 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. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. 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 začne osem dni po prijavi začetka gradnje na podlagi 6. odstavka 76. 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, 175/20, 183/20 ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb – v nadaljevanju ZUP) 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.

Odločba je takse prosta po opombi 1 tarifne številke 40 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/2010 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/2016, 30/18 – ZKZaš, 189/20 - ZFRO) - v nadaljevanju ZUT.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana. Pritožba se vložijo 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 vložijo 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 objekta, kar glede na investicijsko vrednost 180.000,00 EUR znese 180,00 EUR (sedmi odstavek 141. člena 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 – 00002025. Vse obvezne dajatve se lahko plačajo s plačilnimi karticami brez stroškov plačilnih storitev na negotovinskih plačilnih mestih UJPlačam (www.ujp.gov.si).

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:

Milena Bezjak
Svetovalec

Urška Pšeničnik
Vodja referata

Vročiti osebno:

1. Občina Rače – Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače po pooblaščenici Maji Lešnik, Ranče 106, 2313 Fram

Vročiti – navadno elektronsko:

2. Občina Rače – Fram, Grajski trg 14, 2327 Rače info@race-fram.si
3. Elektro Maribor d. d., Vetrinjska ul. 2, 2000 Maribor ; elektro.mb@elektro-maribor.si
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave
Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor ; gp.drsv-mb@gov.si
5. Telekom Slovenije d. d., Titova c. 38, 2000 Maribor; sprejemna.pisarna@telekom.si
6. Republika Slovenija, Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Območje Maribor,
Gregorčičeva 19, 2000 Maribor, gp.drsv@gov.si
7. Plinarna Maribor, Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor; vlado.grific@plinarna-maribor.si
8. Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Partizanska cesta 47, Enota Maribor oe-mb.irsnp@gov.si