



Občina Slovenska Bistrica

Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica

Občinski svet

**23. redna seja občinskega sveta
16. junij 2026**

Gradivo za 17. točko dnevnega reda

- ZADEVA:** a) Ustanovitev stavbne pravice na objektu Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane,
Enota Slovenska Bistrica
b) Predlog sklepa o ukinitvi statusa zemljišč javno dobro

POROČEVALKA: Sandra Justinek, Višja svetovalka



Številka: 17a/2026

Datum: 1. 6. 2026

Občina Slovenska Bistrica

Občinski svet

ZADEVA: Ustanovitev neodplačne stavbne pravice na objektu Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica za čas trajanja objekta

I. PREDLAGATELJ

Župan

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26)
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnostih (Uradni list RS, št. 31/18).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

Dejansko stanje:

Objekt, v katerem opravlja dejavnost splošni socialno varstveni zavod Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica (v nadaljevanju besedila: dom starejših občanov), stoji na

zemljišču s parc. št. 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica v lasti Občine Slovenska Bistrica. Na predmetnem zemljišču je pod številko ID omejitve 22002453 že vknjižena stavbna pravica v korist Republike Slovenije, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana za namen nadzidave dveh nadstropij in prizidave večjega dvigala.

V okviru projekta Nadgradnja Enote Slovenska Bistrica in Rekonstrukcija Doma Poljčane se za gradnjo manj zahtevnega objekta - nadstrešek pred vhodom v dom starejših občanov, ki je nujno potreben ob medicinskih prevozih gibalno oviranih ali nepokretnih starejših oseb do reševalnega vozila, zahteva izkazana pravica graditi, to je v našem primeru ustanovitev še ene stavbne pravice v korist Republike Slovenije, kakor izhaja iz vloge Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane (v prilogi).

Stavbna pravica:

Na splošno stavbna pravica predstavlja stvarno pravico obremenitve zemljišča, ki pomeni celovit in obsežen ter praviloma dolgotrajen poseg v lastninsko pravico lastnika zemljišča. Stavbna pravica se lahko podeli za določen ali nedoločen čas. Imetnik stavbne pravice ima v času trajanja stavbne pravice pravico uporabljati in uživati nepremičnino, lastniku nepremičnine pa mora načeloma za stavbno pravico plačati nadomestilo. Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR; v nadaljnjem besedilu: zakon, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti) določa, da je obremenjevanje nepremičnega premoženja s stvarnimi pravicami načeloma odplačno. Neodplačno pa je v primeru, kadar gre za javno korist, kakor izhaja iz 70. člena zakona, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Tretji odstavek 70. člena zakona, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti, določa, da se stavbna pravica na nepremičnem premoženju lahko podeli neodplačno le v korist osebe javnega prava ali v korist izvajalca gospodarske javne službe, ki je v 100-odstotni neposredni lasti države ali samoupravne lokalne skupnosti in se ne ukvarja s tržno dejavnostjo, če je to v javnem interesu. Isti člen zakona, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti v četrtem odstavku določa, da se javni interes šteje za podan, če se pravice iz drugega odstavka 70. člena zakona, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti ustanovijo z namenom graditve ali vzdrževanja javnih objektov vzgoje in izobraževanja, športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ali javnih objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali za izvedbo omilitvenih ali izravnalnih ukrepov po predpisih o ohranjanju narave. Nadalje je v petem odstavku določeno, da mora biti nepremično premoženje, ki je predmet pravice ali na katerem se ustanavlja pravica, skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljeni tako natančno, da je te nepremičnine mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

Na podlagi Odloka o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mestu Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 91/15, 15/16, 74/16, 69/17 in 48/18) je zemljišče s parc. št. 896/12 k.o. 753 – Slovenska Bistrica po podrobnejši namenski rabi opredeljeno kot cona za umestitev stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji,

stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo. V skladu s šestim odstavkom 70. člena zakona, ki ureja razpolaganja s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti neodplačne stavbne pravice imetnik ne sme odsvojiti ali obremeniti z zastavno pravico.

Na zemljišču s parc. št. 896/12, k.o. 753 – Slovenska Bistrica v lasti Občine Slovenska Bistrica se predlaga neodplačna ustanovitev stavbne pravice v korist Republike Slovenije, saj so izpolnjeni pogoji iz 70. člena zakona, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem občine in samoupravnih lokalnih skupnosti, in sicer:

- se ta ustanavlja v korist osebe javnega prava,
- je ustanovitev stavbne pravice v javnem interesu, saj se ta ustanavlja z namenom dograditve javnega objekta na področju socialnega varstva in
- je nepremično premoženje, na katerem se ustanavlja pravica, skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je to nepremičnino mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah.

Načrt ustanovitve stavbne pravice in finančne posledice

Na podlagi 72. člena, zakona, ki ureja razpolaganje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti, je potrebno dodatno utemeljiti načrt ustanovitve stavbne pravice. V konkretnem primeru je izkazan javni interes, saj se ustanavlja neodplačna stavbna pravica na zemljišču s parc. št. 896/12, k.o. 753 – Slovenska Bistrica v lasti Občine Slovenska Bistrica v korist Republike Slovenija, in sicer za potrebe za izgradnje manj zahtevnega objekta – nadstreška pred vhodom v dom starejših občanov v okviru projekta Nadgradnja Enote Slovenska Bistrica in Rekonstrukcija Doma Poljčane v korist Republike Slovenija, za čas trajanja objekta.

Ustanovitev stavbne pravice je ekonomsko upravičena. Republika Slovenija bo pridobila neodplačno stavbno pravico na zemljišču s parc. št. 896/12, k.o. 753 – Slovenska Bistrica v lasti Občine Slovenska Bistrica.

Načrt ustanovitve stavbne pravice je sestavni del stavbne pravice.

VII. FINANČNE POSLEDICE

Ustanovitev neodplačne stavbne pravice nima neposrednih posledic na proračun Občine Slovenska Bistrica.

VIII. PREDLOG SKLEPOV

Občinskemu svetu predlagamo, da predloženo gradivo obravnava, o njem razpravlja ter sprejme naslednja sklepa:

SKLEP 1

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica soglaša z ustanovitvijo neodplačne stavbne pravice pri zemljišču s parc. št. 896/12, k.o. 753 – Slovenska Bistrica, kjer stoji objekt Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, Enota Slovenska Bistrica, za gradnjo manj zahtevnega objekta – nadstrešek pred vhodom v dom starejših občanov, za čas trajanja objekta.

SKLEP 2

Občinski svet Občine Slovenska Bistrica pooblašča župana Občine Slovenska Bistrica za podpis Pogodbe o ustanovitvi stavbne pravice.

S spoštovanjem,

Sandra Justinek
višja svetovalka

Priloga:

- dopis Doma starejših občanov,
- orto foto posnetek,
- tehnično poročilo,
- osnutek pogodbe.

Zemljišče s parc. št. 896/12, k.o. 753 – Slovenska Bistrica (vir PISO, junij 2026)





DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE

Datum: 15. 5. 2026
Številka: 351-2/2026-1

Občina Slovenska Bistrica
Kolodvorska ulica 10

2310 Slovenska Bistrica

Zadeva: **Vloga za dodelitev stavbne pravice na parceli št.: 896/12, k. o. 753 - Slovenska Bistrica**

Spoštovani!

Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, (v nadaljnjem besedilu: Dom), je dne 12. 3. 2026, po pooblaščenju Studio Krištof d.o.o., pri Upravni enoti Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: upravni organ), v okviru projekta Nadgradnja Enote Slovenska Bistrica in Rekonstrukcija Doma Poljčane, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo manj zahtevnega objekta – nadstrešek pred vhodom v dom starejših občanov, na zemljišču s parcela št.: 896/12, k. o. 753 - Slovenska Bistrica (v nadaljnjem besedilu: vloga).

Nadstrešek pri vhodu je potreben ob medicinskih prevozih, predvsem iz razlogov premika gibalno oviranih ali nepokretnih starejših oseb do rešilnega vozila, ki v deževnih ali snežnih dneh zdaj poteka brez zaščite uporabnikov Doma pred padavinami.

Dne 26. 03. 2026 je upravni organ s pozivom številka 351-169/2026-6246-7, Dom pozval k dopolnitvi vloge s predložitvijo dokazila o pravici graditi, saj Dom kot investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja. Parcela številka 896/12, k. o. 753 - Slovenska Bistrica je namreč v lasti Občine Slovenska Bistrica, upravni organ pa je ugotovil, da Dom kot investitor na predmetnem zemljišču ne izkazuje pravice za gradnjo predvidenega objekta.

Dom je upravnemu organu sicer posredoval Pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice številka 478-5/2021-8 oziroma vaša številka 478-167/2021-6, z dne 21. 7. 2021, vendar omenjena pogodba ne predstavlja ustrezne pravne podlage za vložitev vloge za nadstrešek pred vhodom v dom starejših občanov, na zemljišču s parcela št.: 896/12, k. o. 753 - Slovenska Bistrica, s strani Doma, kot investitorja. Zato je upravni organ vlogo Doma dne 12. 5. 2026, zavrgel s sklepom številka 351-169/2026-6246-10.

Dom zato Občino Slovenska Bistrica vljudno naproša za dodelitev in sklenitev pogodbe o stavbni pravici za omenjen nadstrešek na parceli št.: 896/12, k. o. 753 - Slovenska Bistrica ter v prilogi posreduje DGD dokumentacijo.

S spoštovanjem,

Vodja Splošnih služb:
Marko Žula, univ. dipl. prav.



Direktorica:
Iva Novak, univ. dipl. soc. del.

Priloga:

- Obrazci;
- Tehnični prikazi;
- Tehnično poročilo;
- Lokacijski prikazi;
- Izdana mnenja mnenje dajalcev.

Posredovati:

- Naslovníku na sandra.justinek@slov-bistrica.si
- arhiv, tu.

INVESTITOR	DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane
OBJEKT	NADSTREŠNICA PRED VHODOM V DOM STAREJŠIH OBČANOV
LOKACIJA	SLOVENSKA BISTRICA
VRSTA PROJ. DOK.	DGD
ZA GRADNJO	NOVOGRADNJA - PRIZIDAVA
PROJEKTANT	STUDIO KRIŠTOF d.o.o. Mestni trg 11, 1000 Ljubljana
VODJA PROJEKTIRANJA	Tomaž Krištof univ.dipl.inž.arh., ZAPS A-1444
SODELAVCI	Špela Zore, univ.dipl.inž.arh., Andraž Hrovat, abs arh
ŠTEVILKA PROJEKTA	251029
KRAJ IN DATUM IZDELAVE	LJUBLJANA, januar 2026

KAZALO VSEBINE

A. OBRAZCI

1.	NASLOVNA STRAN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	PRILOGA 1A
2.	PODATKI O UDELEŽENIH STROKOVNJAKIH PRI PROJEKTIRANJU –	PRILOGA 1B
3.	IZJAVA PROJEKTANTA IN VODJE PROJEKTA V DGD	PRILOGA 2A
4.	SPLOŠNI PODATKI O GRADNJI –	PRILOGA 4A
5.	PODATKI O OBJEKTIH	PRILOGA 4B
6.	PODATKI O ZEMLJIŠČIH	PRILOGA 4C
7.	PODATKI ZA ODMERO ODŠKODNINE ZAŽADI SPREMEMBE NAMEMBNOSTI KMETIJSKEGA ZEMLJIŠČA	PRILOGA 4D

B. TEHNIČNO POROČILO

C. LOKACIJSKI PRIKAZI

D. TEHNIČNI PRIKAZI

B. TEHNIČNO POROČILO

1.	Opis gradnje in njenih značilnosti	4
2.	Opis skladnosti objekta s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora, vključno z opisom skladnosti glede določitve gradbene parcele	10
3.	Opis vplivov gradnje (npr. vibracije, hrup, prašenje, osvetlitev) na neposredno okolico.....	16
4.	Opis vplivov objekta na mehansko odpornost in stabilnost sosednjih objektov ter zemljišč in na varstvo pred požarom z navedbo odmikov gradnje od parcelnih meja sosednjih zemljišč in od sosednjih objektov	17
5.	Opis priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo ali opis samooskrbe objekta	17
6.	Opis zaščite in prestavitev infrastrukturnih vodov.....	17
7.	Opis priključevanja na infrastrukturo za gasilno vodo oziroma gradnje objektov za oskrbo z gasilno vodo in opis objektov ali naprav za zajem požarne vode	18
8.	Izsledki predhodnih raziskav	18
9.	Druge vsebine	19
10.	Navedba načrtov in izkazov.....	20

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

1.1. NAMEN POSEGA

Investitor namerava izvesti nadstrešek dimenzij 8,45 m x 8,35 m pred vhodom v obstoječ dom starejših občanov v Slovenski Bistrici (Dom dr. Jožeta Potrča Poljčane, enota Slovenska Bistrica).

Naslov stavbe je Tomšičeva ulica 33, 2310 Slovenska Bistrica, parcelna številka 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica. Enotna parcela obsega stavbo z vsemi njenimi zunanjimi površinami.

Po prizidavi bo nadstrešek postal del stavbe, ki bo s tem povečala svoje gabarite.

1.2. OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

Obstoječa stavba leži na vzhodnem delu mesta, ob vzhodnem robu stanovanjskega blokovega naselja. Iz treh strani (S, J, Z) je obdana s praznimi zazidljivimi parcelami, na vzhodni strani na drugi strani dovozne ulice pa je stanovanjski blok etažnosti P+4. V bližini, proti zahodu, je industrijska cona – Impol, ki pa nima vpliva na bivalne pogoje doma. Dostop do parcele je iz dovozne Tomšičeve ulice (vzhodno od bloka), ki se na tem mestu tudi zaključuje.

Zemljišče je v celoti urejeno. Stavba je umeščena v sredino, okrog nje so asfaltirana parkirišča (na severu), asfaltirano funkcionalno dvorišče (na vzhodu) in zazeljena dvorišča za stanovalce (na jugu in zahodu).

Nadstrešek bo prizidan pred glavnim vhodom v stavbo, na njeni severni strani.

Prostorski akt	Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan - prostorski del - Občine Slovenska Bistrica za obdobje 1986-2000, dop. 2003 (Ur.l.RS št. 42/92, 35/94, 41/97, 71/99, 59/03, 131/04, 47/06 in 53/11). Prostorski ureditveni pogoji (PUP): Odlok o sprejetju prostorsko ureditvenih pogojev za centralno naselje občine Slovenska Bistrica- UPB (Ur.l.RS št. 91/2015, 15/2016, 74/2016, 69/2017, 48/18)
Enota urejanja prostora	/ (ni določena)
Namenska raba prostora	družbena gradnja, stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo (cona D,K)
Gradbena parcela	št. 896/12, k.o. 753 Slovenska Bistrica.
Velikost parcele	6.082,00 m ²

1.3. OPIS OBJEKTA IN NJEGOVIH ZNAČILNOSTI

1.3.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA OBJEKTA

Obstoječ dom starejših občanov je bil zgrajen leta 2012 in kasneje delno adaptiran s prizidkom kuhinji ter zasteklitvijo teras v pritličju in prvem nadstropju. Za gradnjo in

navedene posege so bila izdana naslednja gradbena dovoljenja (GD) in uporabna dovoljenja (UD). Leta 2021 je investitor pridobil gradbeno dovoljenje za nadzidavo stavbe, ki je bila zaključena leta 2025.

V stavbi je 12 oddelkov s skupaj 210 ležišči za stanovalce doma. Ob tem ima stavba še dodatni zdravstveni in spremljajoči program – lastno kuhinjo, prostore za fizioterapijo in delovno terapijo, in ostali skupni program.

Osnovna arhitekturna zasnova obstoječe stavbe je preprosta: štiri trakti stavbe oklepajo notranji atrij, notranje prostore povezuje glavni sklenjen (krožni) hodnik, ki gre skozi vse štiri trakte. Južni in severni trakt stavbe imata notranje prostore na obeh straneh hodnika, vzhodni in zahodni trakt pa imata prostore nanizane samo na eni strani hodnika, ob zunanji fasadi, tako da je hodnik naravno osvetljen preko atrijske fasade. Stavba ima dve glavni vertikalni jedri s stopniščem in dvigalom, dodatno požarno stopnišče ob notranjem atriju in dodatno večje dvigalo, prizidano na vzhodni strani stavbe.

V večjem delu ima stavba štiri etaže (P+3), del južne strani pa je nižji, etažnosti P+1, s čemer je omogočeno osončenje atrija. Stavba je brez kleti. Vse strehe so ravne, streha nižjega dela služi kot terasa tretjega nadstropja, na strehi višjega dela pa so strojne naprave in sprejemniki SSE.

Vse stranice stavbe povezujejo enotni balkoni v vsakem nadstropju, ki oklepajo stavbo iz vseh štirih strani in tvorijo njeno značilno podobo s horizontalnimi linijami podolgovatih balkonov.

Balkoni že v obstoječem stanju predstavljajo tudi nadstrešek nad vhodom, vendar bi zaradi zagotavljanja suhe poti tudi iz dovozne ceste med parkirišči do vhoda (prevoz bolnikov iz stavbe do rešilnih vozil ali obratno) bilo potrebno nadstrešek bistveno povečati.

1. 3. 2. OPIS NOVEGA STANJA OBJEKTA

Zaradi lažjega dostopa do doma starejših občanov se pred glavnim vhodom v stavbo izvede nadstrešek dimenzij 8,45 x 8,35 m, skupne višine 4,90 m (višina pod stropom nadstreška na najnižjem delu bo 3,23 m).

Nadstrešek se geometrijsko naveže na obstoječ balkon prvega nadstropja, ki v obstoječem stanju deluje kot (manjši) nadstrešek pred vhodom. Nadstrešek bo pokrival obstoječo tlakovano ploščad, ki povezuje cestišče med parkirišči z vhodom v stavbo.

Nadstrešek bo postavljen na dveh linijah jeklenih stebrov, po ena na vsaki strani, predvidoma s po tremi stebri. Konstrukcija nadstreška bo jeklena. Temelji bodo armiranobetonski. Konstrukcija nadstreška bo zaprta, v smislu izgleda bo nadstrešek izveden kot nadaljevanje balkona prvega nadstropja.

Streha nadstreška bo izvedena kot ravna streha z minimalnim naklonom za odvodnjavanje. Odvodnja bo urejena z navezavo na obstoječo meteorološko kanalizacijo, ki v obstoječem stanju odvodnjava vodo iz ploščadi pred vhodom v stavbo. Količina meteorne vode se glede na obstoječe stanje ne povečuje, saj gre za enako površino.

Nadstrešek bo nepohoden oziroma ne bo v uporabi, omogočen bo zgolj servisni dostop.

1.3.3. OPIS ZASNOVE ODPRTEGA PROSTORA:

Ohrani se obstoječa tlakovana ploščad pred glavnim vhodom v stavbo. Načrtovana dimenzija nadstreška je prilagojena dimenziji tlakovane ploščadi. Zaradi izvedbe temeljev je potrebno začasno odstraniti del tlaka, ki se po zaključeni gradnji vrne v prvotno stanje.

Zaradi izvedbe nadstreška se prestavi obstoječa intervencijska površina, ki je na ploščadi pred vhodom, na prostor med parkirišči. V smislu zagotavljanja požarne varnosti je nova lokacija ugodnejša zaradi manjše oddaljenosti od zunanjšega hidranta na servisnem dvorišču.

Drugi posegi v odprtem prostoru niso predvideni.

1.4. ŠTEVILSKI PODATKI

1.4.1. OSNOVNI PODATKI

Osnovni podatki za celoten objekt:

Zemljišče	Obstoječe	Po prizidavi
Gradbena parcela	6.082,00 m ²	6.082,00 m ²
Zazidana površina*	2.331,50 m ²	2.331,50 m ²
Odprta površina	3.750,50 m ²	3.750,50 m ²

Površine	Obstoječe	Po prizidavi
Objekti na stiku z zemljiščem	1.963,50 m ²	1.963,50 m ²
Odprte bivalne površine - utrjene	639,30 m ²	639,30 m ²
Prometne in funkcionalne površine - utrjene	1.424,80 m ²	1.424,80 m ²
Zelene površine	2.054,40 m ²	2.054,40 m ²

Gabariti objekta	Obstoječe	Po prizidavi
Etažnost	P+3	P+3
Vrh strehe	14,03 m	14,03 m
Višina venca strehe	14,32 m	14,32 m
Osnovni gabariti stavbe (z balkoni in nadstreški)	64,0 m x 51,1 m	72,4 m x 51,1 m

Osnovni podatki za nadstrešek:

Etažnost	P
Največja višina	4,90 m
Osnovni gabariti	8,45 m x 8,35 m
Površina	70,56 m ²

* Zazidana površina je izračunana v skladu z navodili Državnega prostorskega reda. Nadstreški po tej metodologiji ne štejejo v zazidano površino objekta, zato se ta s prizidavo nadstreška ne spremeni:

Zazidana površina je navpična projekcija najbolj izpostavljenih zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V zazidano površino niso vključeni: površine pomožnih objektov (npr. rastlinjakov in lop), sekundarni deli (npr. zunanja stopnišča, zunanje klančine, napušči, vodoravni sončni zasloni, nadstreški, elementi cestne razsvetljave), ki segajo izven navpične projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe, in zgradbe ali deli zgradb, ki ne segajo nad površino zemljišča (SIST ISO 9836).

Vir: Državni prostorski red, Regulacijski elementi, Ministrstvo za okolje in prostor, Ljubljana 2021
(<https://www.gov.si/teme/drzavni-prostorski-red/>)

1. 4. 2. NETO TLORISNE POVRŠINE

V skladu s predpisom za izračunavanje površin (SIST ISO 9836) prizidava nima neto tlorisnih površin. Streha nadstreška bo nepohodna oziroma ne bo v uporabi. Površina pod nadstreškom v skladu s SIST ISO 9836 ne šteje v neto površine objekta.

Podatki za celoten objekt:

NETO POVRŠINA OBJEKTA	
Obstoječ objekt	8.014,30 m ²
Prizidava (nadstrešek)	0,00 m ²
Skupaj	8.014,30 m²

1. 4. 3. BRUTO TLORISNE POVRŠINE

V skladu s predpisom za izračunavanje površin (SIST ISO 9836) prizidava nima bruto tlorisnih površin. Streha nadstreška bo nepohodna oziroma ne bo v uporabi. Površina pod nadstreškom v skladu s SIST ISO 9836 ne šteje v bruto površine objekta.

Podatki za celoten objekt:

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	
Obstoječ objekt	9.217,24 m ²
Prizidava (nadstrešek)	0,00 m ²
Skupaj	9.217,24 m²

1. 4. 4. ODMIKI

Odmiki najbolj izpostavljenega dela objekta od sosednjih parcel:

Parcela št.	Obstoječ odmik stavbe	Odmik prizidave (nadstreška)	Odmik stavbe po prizidavi
896/15	3,2 m	16,8 m	3,2 m
896/18	27,2 m	16,1 m	16,1 m
896/10	4,8 m	32,1 m	4,8 m
1033/2	5,8 m	-	10,4 m
1026/29	16,1 m	-	16,1 m

Odmiki od sosednjih objektov:

Objekt	Obstoječ odmik stavbe	Odmik prizidave (nadstreška)	Odmik stavbe po prizidavi
Večstanovanjska stavba Tomšičeva 31	18,7 m	47,8 m	18,7 m

Odmiki od komunikacije:

Objekt	Obstoječ odmik stavbe	Odmik prizidave (nadstreška)	Odmik stavbe po prizidavi
Tomšičeva ulica – cestišče	4,8 m	32,1 m	4,8 m

Vse navedene parcele so k.o. 753 Slov. Bistrica.

Objekt je od vseh parcelnih mej in drugih objektov odmaknjen tako, da ni motena sosednja posest, da je možno vzdrževanje objekta in da so upoštevani varnostni pogoji. Edini odmik, ki se zaradi izgradnje nadstreška zmanjša, je odmik od sosednje parcele številka 896/18 k.o. 753 Slov. Bistrica.

1. 4. 5. IZDANA DOVOLJENJA ZA STAVBO

Obstoječ dom starejših občanov je bil zgrajen leta 2012 in kasneje delno adaptiran s prizidkom kuhinji ter zasteklitvijo teras v pritličju in prvem nadstropju), leta 2025 pa je bila izvedena gradnja nadzidave za eno nadstropje in prizidave dodatnega dvigala. Za gradnjo in navedene posege so bila izdana naslednja gradbena in uporabna dovoljenja:

Gradnja osnovnega objekta

Gradbeno dovoljenje	351-175/2010-0319	20.05.2010
Uporabno dovoljenje	351-577/2012/33	27.11.2013

Vmesne predelave

Gradbeno dovoljenje za preboj nosilne stene med teraso in dnevnim prostorom 1. nadstropja	351-291/2016/11	27.07.2016
Gradbeno dovoljenje za prizidavo nezahtevnega objekta za povečanje kuhinje	351-286/2017/4	22.06.2017
Gradbeno dovoljenje za zasteklitev terase pritličja in prvega nadstropja	351-556/2018/7	10.12.2018

Gradnja nadzidave

Gradbeno dovoljenje	351-250/2021-11	23.04.2021
Uporabno dovoljenje	351_603/2025-6264-20	17.10.2025

Vsa dovoljenja je izdala Upravna enota Slovenska Bistrica.

2. OPIS SKLADNOSTI OBJEKTA S PROSTORSKIMI AKTOM

PROSTORSKI AKT:

odlok o začasnih prostorskih ureditvenih pogojih za centralna naselja v občini Slovenska Bistrica in mesto Slovenska Bistrica (Ur.l.RS št. 91/2015, 15/2016, 74/2016, 69/2017, 48/18)

št. člena Izvleček / zahteva	Navedba podatkov in opredelitev glede skladnosti s prostorskim aktom
---------------------------------	--

III. SKUPNA MERILA IN POGOJI ZA POSEGE V PROSTOR

a) za graditev novih objektov

4. člen

[...]

Odmiki med sosednjimi objekti morajo biti najmanj 8 m. Manjši odmiki so dopustni, če so ugotovljeni ustrezni požarno-varnostni ukrepi in dovoljuje vplivno območje.

[...]

Odmik prizidanega nadstreška od najbližje parcelne meje (parc. št. 896/18, k.o. 753 Slovenska Bistrica.) je 16,1 m, od najbližjega sosednjega objekta pa 47,8 m. (Člen sicer govori o novogradnjah, a ga upoštevamo kot relevantnega tudi glede odmikov za prizidave.)

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

d) pogoji za določitev funkcionalnih zemljišč in velikosti gradbenih parcel

Določitev funkcionalnih zemljišč

9. člen

Velikost funkcionalnega zemljišča objekta mora omogočati normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objekta.

Pri določevanju velikosti funkcionalnega zemljišča za vse posege je potrebno upoštevati obliko parcele in razgibanost terena.

Velikost funkcionalnega zemljišča za gospodarske objekte in objekte namenjene obrtni in proizvodni dejavnosti mora omogočiti normalno uporabo objektov vključno s potrebnimi manipulacijskimi površinami, površinami za parkiranje in izvajanje ukrepov za zaščito okolice pred vplivi objekta oziroma dejavnosti.

Velikost funkcionalnega zemljišča za nove objekte se določi tako, da se okrog bodoče lokacije vriše pas 4 m ali pas širine do parcelne meje z drugimi lastniki, če je odmik manjši od 4 m. Razen tako dobljene površine je potrebno v funkcionalno zemljišče všteti še vse ostale površine, ki po dokončanju ne bodo rabile

Velikost funkcionalnega zemljišča se s prizidavo ne spreminja.

več kmetijskemu namenu (dostopi, dovozi, parkirišča, obračališča, hišne cvetlične grede ...).

Obstoječim objektom, ki nimajo opredeljeno funkcionalno zemljišče, določimo funkcionalno zemljišče tako, da zemljišče za redno rabo določimo na podlagi ogleda na terenu in vanj vključimo še dostope, obračališča, cvetlične grede ... Funkcionalno zemljišče za izredno rabo objekta (ureditvena dela) pa določimo po potrebi v širini od 0–4 m okrog objekta.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

Določitev gradbenih parcel

9.a člen

Velikost gradbene parcele mora biti prilagojena namembnosti objekta, njegovi velikosti ter naravnim in ustvarjenim danostim prostora.

Velikost gradbene parcele mora omogočiti zadovoljitev vseh spremljajočih prostorskih potreb osnovne dejavnosti, razen v primeru, če je zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje v širšem območju.

[...]

Gradbena parcela obsega celotno parcelo, na kateri stoji stavba s svojo zunanjo in prometno ureditvijo. Velikost gradbene parcele zadošča.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

10. člen (posegi na obstoječih objektih)

Med posege na obstoječih objektih štejemo prizidave, nadzidave, preureditve podstrešij, spremembe namembnosti, vzdrževalna dela in rekonstrukcije.

Gradnja je opredeljena kot prizidava.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

Navedeni posegi ne smejo rušiti lokalnih urbanističnih in arhitekturnih značilnosti (gradbena črta, os slemena, gabariti, kritina in drugi gradbeni materiali, arhitekturni detajli, stavbne odprtine).

Načrtovana prizidava ne ruši lokalnih urbanističnih in arhitekturnih značilnosti, usklajena je z arhitekturno zasnovo obstoječega objekta oziroma izhaja iz nje.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

Spremembe namembnosti so dovoljene, kolikor se ne spremenijo vplivi na okolje (osončenje, veduta, hrup, smrad, dostop idr.).

Vplivi na okolje se ne spreminjajo. Prizidan nadstrešek tudi ne vpliva na osončenost sosednjih objektov.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

Pri morfološko homogenih območjih ter objektih in območjih, ki se varujejo skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine, se morajo vsi posegi izvajati v sodelovanju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

Območje ni morfološko homogeno, objekti in območje se ne varujejo s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

<i>Skladnost:</i>	<i>Skladno s prostorskim aktom.</i>
Tlorisna velikost prizidka praviloma ne sme presegati 50 % tlorisne velikosti obstoječega objekta, hkrati mora biti razmerje med zazidano in prosto površino zemljišča najmanj 40:60. Za oblikovanje prizidka veljajo enaki pogoji kot za novogradnje. Odstopanje je možno kadar gre za nadgraditev ambienta.	Tlorisna velikost načrtovanega nadstreška je precej manjša od obstoječega objekta. XXXX
<i>Skladnost:</i>	<i>Skladno s prostorskim aktom.</i>
Preureditve podstrešij v okviru obstoječih gabaritov so dovoljene. Preureditve podstrešij in nadzidave ne smejo biti opravljene na račun obstoječega strmega naklona strehe (zdaj ima npr. hiša streho v naklonu 45°, po pozidavi pa bo višina slemena ostala ista, le naklon strehe bo nižji).	Ni relevantno, ne gre za preureditev podstrešja.
Spremembe namembnosti so dovoljene, kadar dopolnjujemo osnovno namembnost območja ali pa njegovo odstranitev.	Ni relevantno, ne gre za spremembo namembnosti.
Posegi na obstoječih objektih so možni v primeru, da gre za objekte, zgrajene na osnovi gradbenega dovoljenja, oziroma objekte, zgrajene pred letom 1967 in se le-ti nahajajo na območjih, namenjenih za rabo kakršni služi objekt.	Za objekt je bilo pridobljenih več gradbenih dovoljenj, glej tabelo XXX.
<i>Skladnost:</i>	<i>Skladno s prostorskim aktom.</i>
Vzdrževalna dela so dopustna za vse obstoječe objekte s tem, da se ohranjajo obstoječi gabariti in gradbena linija objekta. Potrebno je ohraniti značilne arhitektonske elemente in materiale (kamen, omet, les, barve itd.).	Ni relevantno, ne gre za vzdrževalna dela.
Pri posegih na obstoječih objektih morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki ali drugi ukrepi (izbira ognje odpornih materialov, izvedba protipožarnih zidov in podobno) za preprečevanje prenosa požara.	Odmiki so zagotovljeni. Vsi materiali so ognje odporni.
<i>Skladnost:</i>	<i>Skladno s prostorskim aktom.</i>
i) prometna ureditev	
17. člen	
Dovozi in priključki na cesto omrežje morajo biti urejeni tako, da se z njimi ne ovira ali ogroža promet in da se cesta in cestni objekti ne poškodujejo. Interni dovozi in pristopi morajo biti navezani na javno prometno omrežje s skupnim priključkom. Dovozi in priključki se smejo graditi samo s soglasjem pristojnega soglasodajalca. Ob cestah se priključki	Prizidava ne posega v dovoze in priključke na cesto. V obstoječem stanju so je prometna ureditev primerna, zanjo je bilo tudi pridobljeno pozitivno mnenje pristojnega soglasodajalca ter gradbeno in uporabno dovoljenje.

predvidijo v projektih za graditev oziroma rekonstrukcijo in morajo biti izvedeni tako, da omogočijo dostop intervencijskim gasilskim vozilom (osni pritisk 10 t, horizontalni in vertikalni elementi in gabariti).
[...]

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

17a. člen

Za zagotavljanje mirujočega prometa je potrebno pri novogradnjah, dozidavah in nadzidavah ali v primeru spremembe namembnosti obstoječega objekta zagotoviti možnost parkiranja.

Kapaciteta objekta se s prizidavo nadstreška ne povečuje, število parkirnih mest se ne zmanjša.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

17b. člen

Pri objektih različnih dejavnosti je potrebno zagotoviti primerno število parkirnih mest na zemljišču investitorja. Za vsako dejavnost je nujno zagotoviti vsaj dve parkirni mesti za stranke.
Število potrebnih parkirnih mest glede na vrsto dejavnosti se določi v skladu s Tehničnimi normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin (FAGG, leto 1991).
[...]

Kapaciteta objekta se s prizidavo nadstreška ne povečuje, število parkirnih mest se ne zmanjša. Primerno število parkirnih mest je bilo zagotovljeno z osnovnim projektom, za katerega so bila pridobljena vsa potrebna pozitivna mnenja in gradbeno dovoljenje.

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

j) komunalno urejanje

18. člen

Vsi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in novozgrajeno omrežje. Minimalna komunalna oprema v ureditvenem območju obsega naprave za oskrbo s pitno vodo, elektroenergetsko omrežje, naprave cestnega prometa in hidrantno omrežje, priključitev na javno kanalizacijo oziroma izgradnjo nepretočnih in nepropustnih greznic, malih komunalnih ČN in odvoz smeti.

Osnovni objekt je priključen na omrežje javne komunalne infrastrukture. Prizidan nadstrešek ne bo imel lastnih priključkov in ne povečuje potrebe po kapacitetah priključkov (ni porabnik).

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

k) vodooskrba

l) odvajanje odpadnih voda

20. člen

... I. odvajanje odpadne komunalne vode

Ni relevantno, odpadna komunalna voda na nadstrešku ne bo nastajala.

... II. odvajanje odpadnih voda z obstoječih stavb

Ni relevantno, odvajanje odpadnih voda z obstoječe stavbe je urejeno.

... III. Odvajanje padavinske vode

Za naselje ali del naselja, ki mora biti opremljeno z javno kanalizacijo, je treba zagotoviti izvajanje ukrepov za zmanjševanje odvajanja količin padavinske odpadne vode v javno kanalizacijo zlasti tiste, ki se odvaja s streh, ali, če je to ekonomsko upravičeno, zagotoviti odvajanje padavinske odpadne vode z ločenim kanalizacijskim omrežjem za odvajanje in čiščenje padavinske vode.

Smiselni ukrepi so:

- izvedba ponikovalnice, kjer je to mogoče,
- zadrževanje padavinske vode v zadrževanih bazenih in postopno odvajanje v javno kanalizacijo,
- izgradnja rezervoarjev za meteorne vode za lastne potrebe.

Za naselje ali del naselja, ki je opremljeno z mešano javno kanalizacijo za odvajanje komunalne in padavinske odpadne vode, se mora zagotoviti ustrezno zadrževanje prvega naliva padavinske odpadne vode v napravah za zadrževanje in mehansko čiščenje ter zajeto padavinsko odpadno vodo po končanem nalivu odvesti na čistilno napravo.

Čiste padavinske vode iz strehe je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri tem morajo ponikovalnice biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, dno ponikovalnice pa mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če ponikanje ni možno in kolikor geološke razmere za to niso ugodne, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. [...]

Prizidava nadstreška ne povečuje količine padavinskih voda. Padavinska voda z nadstreška se bo odvajala v razvod meteorne kanalizacije osnovnega objekta.

	<i>Skladnost:</i>	<i>Skladno s prostorskim aktom.</i>
n) oskrba z električno energijo	Ni relevantno.	
o) odstranjevanje odpadkov	Ni relevantno.	
p) ogrevanje	Ni relevantno.	
r) oskrba s plinom	Ni relevantno.	
s) omrežje zvez	Ni relevantno.	

VI. POGOJI ZA IZRABO PROSTORA

35. člen

Na posameznih območjih (conah) so dovoljeni naslednji posegi v prostor:
[...]

Osnovni objekt je klasificiran kot stanovanjska stavba za posebne namene (po novem: »CCSI 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene

K. stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, stanovanjske stavbe za posebne namene, stavbe za zdravstvo;	skupine«). Nadstrešek ne spreminja namembnosti objekta.
---	---

Skladnost:

Skladno s prostorskim aktom.

3. OPIS VPLIVOV GRADNJE (NPR. VIBRACIJE, HRUP, PRAŠENJE, OSVETLITEV) NA NEPOSREDNO OKOLICO

3.1. VIBRACIJE

Pričakovana tehnologija gradnje ne bo povzročala prekomernih vibracij, ki bi povzročile poškodbe na obstoječih objektih.

Pričakovana tehnologija gradnje vključuje izkop gradbene jame v neposredni bližini obstoječega objekta za postavitev dveh linijskih temeljev, ter sidranje konstrukcije novega nadstreška v betonsko konstrukcijo obstoječih balkonov. Vibracij, ki potencialno lahko povzročijo poškodbe na obstoječem objektu, ni pričakovati.

3.2. HRUP

Vsa dela, ki lahko povzročajo večji hrup, bodo potekala zelo kratkotrajno. Posamezna dela, kot so izkop jame za temelje, sidranje konstrukcije in podobno, ne bodo potekala več kot nekaj ur.

Hrup pri najbližjih sosednjih objektih ne bo čezmeren ob upoštevanju naslednjih pogojev: gradbeni stroji ne smejo obratovati sočasno, tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena, pri gradbenih delih se lahko uporablja gradbene stroje, katerih zvočna moč je usklajena s predpisom, ki ureja emisije hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem, gradbena dela lahko potekajo do 8 ur efektivno, v dnevnem času med 6:00 in 18:00 uro.

3.3. PRAŠENJE

Zaradi izvajanja gradbenih del na obravnavanem območju gradnje se ne pričakuje bistveno povečane onesnaženosti zraka s prašnimi delci zaradi gradbenih del, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa s tovornimi vozili.

V času gradnje objekta mora izvajalec gradbenih del v primeru nastajanja emisij prahu, ki bi segale izven gradbišča, poskrbeti za vlaženje sipkih gradbenih materialov. Glede na majhen obseg vseh gradbenih del je potrebno zaščititi predvsem prašenje v sobe obstoječega objekta, ki so neposredno nad načrtovanim nadstreškom.

3.4. OSVETLITEV

Gradbena dela se bodo izvajala le v dnevnem času, zato prekomerne osvetlitve v nočnem času ni pričakovati.

3.5. ODPADKI

V času gradnje bo nastajala manjša količina gradbenih odpadkov. Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov ni predviden. Kot ukrep za preprečitev napačnega odstranjevanja odpadkov je predvideno kontrolirano zbiranje gradbenih odpadkov na gradbišču in odvažanje na predvideno deponijo.

Odpadni material, ki bo nastajal pri odstranitvi, gradnji in rekonstrukciji se ne sme odlagati na bregove vodotokov, prašenje zaradi gradnje je potrebno omiliti z vlaženjem gradbenih materialov, vsa gradbena mehanizacija mora biti ustrezno vzdrževana, da bo preprečeno puščanje goriv, motornega olja in maziv.

4. OPIS VPLIVOV OBJEKTA NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST SOSEDNIH OBJEKTOV TER ZEMLJIŠČ IN NA VARSTVO PRED POŽAROM Z NAVEDBO ODMIKOV GRADNJE OD PARCELNIH MEJA SOSEDNIH ZEMLJIŠČ IN OD SOSEDNIH OBJEKTOV

4. 1. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z MEHANSKO ODPORNOSTJO IN STABILNOSTJO

Načrtovana prizidava nadstreška ne bo vplivala na okoliške objekte v zvezi z mehansko odpornostjo in stabilnostjo. Gre za minimalen poseg, oddaljenost nadstreška od najbližjega sosednjega objekta je 47,8 m.

4. 2. VPLIV OBJEKTA NA OKOLICO V ZVEZI Z VARNOSTJO PRED POŽAROM

Načrtovana prizidava nadstreška ne bo vplivala na okoliške objekte v zvezi z požarno varnostjo. Gre za minimalen poseg, oddaljenost nadstreška od najbližjega sosednjega objekta je 47,8 m.

5. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO ALI OPIS SAMOOSKRBE OBJEKTA

5. 1. SPLOŠNO

Načrtovan prizidan nadstrešek pred vhodom v obstoječ dom starejših občanov ne bo imel lastnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

Predvidena je navezava na električno inštalacijo obstoječega objekta, za priključitev šestih luči na stropu nastreška. Zaradi novih luči ne bo potrebno povečati priključne moči obstoječega priključka na elektro omrežje.

Predvidena je navezava na obstoječo meteorno kanalizacijo stavbe. Količina meteorne vode se ne poveča – padavinska voda, ki jo bo ujel nadstrešek, bi sicer padla na ploščad pred vhodom, ki je prav tako odvodnjavana v isto meteorno kanalizacijo.

6. OPIS ZAŠČITE IN PRESTAVITEV JAVNIH INFRASTRUKTURNIH VODOV

6. 1. SPLOŠNO

Zaščita ali prestavitev javnih infrastrukturnih vodov ni predvidena.

Temelji nadstreška bodo v neposredni bližini voda za zunanjo razsvetljavo, ki pa je interna in ne javna.

7. OPIS OSKRBE Z GASILNO VODO

Obstoječ objekt ima hidrante v notranjosti (na hodnikih) in dva zunanja hidranta na servisnem dvorišču. Dodatna oskrba z gasilno vodo ni potrebna in ni predvidena.

8. IZSLEDKI PREDHODNIH RAZISKAV

Predhodne raziskave niso bile izvedene in za izvedbo nadstreška niso potrebne.

Za potrebe temeljenja se uporabi podatke, pridobljene ob gradnji osnovnega objekta.

9. DRUGE VSEBINE

9. 1. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ

Projektne pogoje niso bili pridobljeni.

Glede na vrsto in obseg gradnje, ter glede na to, da načrtovani nadstrešek ni na območju varovanih in podobnih območjih, je potrebno zgolj mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom (Občina Slovenska Bistrica).

9. 2. VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA

Načrtovana prizidava ni na območju varovanih, varstvenih in ogroženih območjih.

9. 3. VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

Načrtovana prizidava ni na območju varovalnih pasov infrastrukture.

10. NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV

Načrti, ki bodo predvidoma potrebni v PZI:

1	ZBIRNI NAČRT – NAČRT ARHITEKTURE
2	NAČRT GRADBENIH KONSTRUKCIJ
3	NAČRT ELEKTRIČNIH INŠTALACIJ IN OPREME
6	NAČRT POŽARNE VARNOSTI

C. LOKACIJSKI PRIKAZI

1.	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA	1:500
2.	PRIKAZ OBJEKTOV ZA ODSTRANITEV	1:500
3.	GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA	1:500
4.	PRIKAZ VAROVANIH, VARSTVENIH IN OGROZENIH OBMOČIJ	1:500
5.	PROMETNA UREDITEV IN POŽARNA VARNOST	1:500
6.	UREDITEV GRADBIŠČA	1:500
7.	TRIDIMENZIONALNI PRIKAZ	
8.	KOMUNALNA OSKRBA IN VAROVALNI PASOVI KOMUNALNIH VODOV	1:500
9.	VERTIKALNI POTEK PRIKLJUČKOV	1:500
10.	PRIKAZ LEGE STREH IN UTRJENIH POVRŠIN	1:500

D. TEHNIČNI PRIKAZI

Spodnje tabele z navedbo listov ni potrebno ponavljati, če je že vključena v kazalo vsebine na začetku poročila.

1.	ARHITEKTURNA SITUACIJA	1:200
2.	TLORISI VSEH ETAŽ	1:100 ali 1:200
3.	TLORIS STREHE	1:100 ali 1:200
4.	PREREZ A-A	1:100 ali 1:200
5.	PREREZ B-B	1:100 ali 1:200
6.	SEVERNA FASADA	1:100 ali 1:200
7.	JUŽNA FASADA	1:100 ali 1:200
8.	VZHODNA FASADA	1:100 ali 1:200
9.	ZAHODNA FASADA	1:100 ali 1:200

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica,
matična številka: 5884250000,
davčna številka: 49960563,
ki jo zastopa župan **dr. Ivan Žagar** (v nadaljevanju: lastnica nepremičnin)

in

REPUBLIKA SLOVENIJA, zanjo Ministrstvo za demografijo, družino in socialne zadeve,

matična številka: _____,

davčna številka: _____,

ki ga zastopa _____, minister/ministrica (v nadaljnjem besedilu: imetnica
stavbne pravice)

ter

DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE, Potrčeva ulica 1, 2319 Poljčane,
matična številka: 5050723000,
davčna številka: 52804186,
ki ga zastopa direktorica **Iva Novak** (v nadaljevanju: uporabnik)

sklepajo naslednjo

POGODBO O USTANOVITVI STAVBNE PRAVICE

1. člen

Pogodbene stranke uvodoma ugotavljajo:

- 1) da je lastnica nepremičnin zemljiškoknjižna lastnica nepremičnine z ID znakom parcela 753 896/12, ki ima po podatkih GURS izmero 6082 m² in je katastrsko urejena parcela,
- 2) da so pri nepremičnini iz prejšnje alineje vknjižene neprave stvarne služnosti v korist Elektro Maribor d. d. in Komunale Slovenska Bistrica d. o. o. ter stavbna pravica v korist Republike Slovenije,
- 3) da je Republika Slovenija na podlagi Sklepa Vlade Republike Slovenije o ustanovitvi Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane št. 022-03/93-9/44-8 z dne 6. maj 1993 z vsemi spremembami in dopolnitvami, ustanoviteljica javnega zavoda Doma dr. Jožeta Potrča Poljčane,
- 4) da se na podlagi te pogodbe ustanavlja stavbna pravica na nepremičnini parcela 753 896/12 (ID 5879951), z namenom gradnje manj zahtevnega objekta – nadstreška pred vhodom v dom starejših občanov, obseg ustanovitve stavbne pravice bo določen v gradbenem dovoljenju, pridobitev katerega je v teku pri UE Slovenska Bistrica,
- 5) da se na podlagi sklepa Občinskega sveta Občine Slovenska Bistrica št. z dne stavbna pravica v korist imetnice stavbne pravice ustanavlja brezplačno, skladno z določili 70. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), saj se ustanavlja v korist osebe javnega prava, za namen nadgradnje in prizidave objekta v katerem se izvaja storitev s področju socialnega varstva in je to nepremično premoženje, skupaj z namenom nedvoumno določeno s prostorskimi akti, ki so pripravljene tako natančno, da je to nepremičnino mogoče določiti v naravi in grafično prikazati v nepremičninskih evidencah,

- 6) da bo po vknjižbi stavbne pravice v zemljiški knjigi, imetnica stavbne pravice, na pristojni upravni enoti zaprosila za spremembo pravnomočnega gradbenega dovoljenja iz šeste točke tega člena,
- 7) da bo gradnjo, ki je predmet stavbne pravice in bo v lasti imetnice stavbne pravice, po pridobitvi pravnomočnega uporabnega dovoljenja, uporabnik uporabljal za namen institucionalnega varstva starejših oseb,
- 8) da so pogodbene stranke sporazumne glede vsebine te pogodbe.

2. člen

S to pogodbo lastnica nepremičnine ustanovi stavbno pravico na nepremičnini s parcelno številko 753 896/12, z namenom gradnje manj zahtevnega objekta – nadstreška pred vhodom v dom starejših občanov. Stavbna pravice se ustanovi za nedoločen čas oziroma najdlje za čas trajanja objekta stavbne pravice, v obsegu kot izhaja iz grafične priloge DGD – nadstrešnica pred vhodom v dom starejših občanov, št. 251029, ki ga je izdelal STUDIO KRIŠTOF d.o.o. Imetnica stavbne pravice in uporabnik se z ustanovitvijo brezplačne stavbne pravice pod pogoji in v obsegu, kot izhajajo iz te pogodbe, strinjata.

3. člen

Imetnica stavbne pravice in uporabnik imata na podlagi ustanovljene stavbne pravice v času njenega trajanja pravico uporabljati in uživati nadzidani in prizidani objekt, ki sta predmet stavbne pravice, za čas veljavnosti stavbne pravice. Imetnica stavbne pravice in uporabnik se zavezujeta, da bosta nadzidani in prizidani objekt uporabljala izključno za namen izvajanja socialnovarstvene dejavnosti, ki obsega institucionalno varstvo ljudi, starejših od 65 let.

4. člen

Lastnica nepremičnine, **OBČINA SLOVENSKA BISTRICA**, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica, Kolodvorska ulica 10, 2310 Slovenska Bistrica matična številka: 5884250000, nepreklicno in nepogojno dovoljujem, da se:

pri nepremičnini parcela 753 896/12 (ID 5879951)

vknjiži stavbna pravica za namen gradnje manj zahtevnega objekta – nadstreška pred vhodom v dom starejših občanov, v obsegu kot izhaja iz grafične priloge DGD – nadstrešnica pred vhodom v dom starejših občanov, št. 251029, ki ga je izdelal STUDIO KRIŠTOF d.o.o.,

vse v korist in na ime

REPUBLIKA SLOVENIJA, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, matična številka: 5854814000,

za nedoločen čas oziroma za čas trajanja objekta stavbne pravice.

5. člen

Stavbna pravica je ustanovljena za nedoločen čas oz. za čas trajanja objekta stavbne pravice in je brezplačna.

Na podlagi tretjega odstavka 73. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) se pogodbeni stranke dogovorijo, da se po prenehanju stavbne pravice nadomestilo imetnici stavbne pravice ne plača.

Objekt, ki je predmet stavbne pravice, imetnica stavbne pravice ne sme odsvojiti in ne obremeniti.

Imetnica stavbne pravice oziroma uporabnik trpita v času trajanja stavbne pravice vse stroške, davščine, takse, nadomestila in druge javne dajatve, povezane z nepremičnino iz alineje 1) 1. člena te pogodbe.

6. člen

Stavbna pravica lahko predčasno preneha na podlagi sporazuma strank s sklenitvijo pogodbe o prenehanju stavbne pravice.

Stavbna pravica predčasno preneha tudi, če imetnica stavbne pravice ali uporabnik:

- prekrši katerokoli obveznost po tej pogodbi in te kršitve ne odpravi v roku 15 dni od prejema pisnega poziva s strani lastnice nepremičnine za odpravo te kršitve, če je to kršitev mogoče odpraviti,
- če imetnica stavbne pravice ali uporabnik le-to izvršuje v nasprotju z namenom ali za drug namen, za katerega je ustanovljena.

V primeru predčasnega prenehanja stavbne pravice iz prejšnjega odstavka je imetnica stavbne pravice dolžna lastnici nepremičnine izstaviti zemljiškoknjižno dovolilo za izbris stavbne pravice iz zemljiške knjige v 15 dneh od prejema pisnega obvestila s strani lastnice nepremičnin, da je stavbna pravica predčasno prenehala z navedbo razlogov.

7. člen

Stroške overitve podpisa lastnice nepremičnine na zemljiškoknjižnem dovolilu nosi lastnica nepremičnine, stroške vknjižbe pravice v zemljiško knjigo pa nosi imetnica stavbne pravice. Imetnica stavbne pravice tudi vloži predlog za vknjižbo stavbne pravice v zemljiško knjigo.

8. člen

O vseh spremembah te pogodbe se bosta pogodbeni stranki dogovorili v pisni obliki s sklenitvijo aneksa k tej pogodbi.

9. člen

Vse spore, nastale na podlagi te pogodbe, bosta stranki skušali reševati sporazumno. V kolikor do sporazuma ne bi prišlo, bosta spor prepustili v reševanje stvarno in krajevno pristojnemu sodišču.

10. člen

Stavbna pravica preneha v skladu z določili te pogodbe, z izbrisom iz zemljiške knjige. Izbris lahko predlaga vsaka od pogodbenih strank.

11. člen

Ta pogodba je napisana v 5 (petih) enakih izvodih, od katerih prejmeta imetnica stavbne pravice in lastnica nepremičnine 2 (dva) izvoda, uporabnica pa 1 (en) izvod.

12. člen

Pogodba je sklenjena z dnem podpisa vseh pogodbenih strank.

LASTNICA NEPREMIČNIN:

OBČINA SLOVENSKA BISTRICA

dr. Ivan Žagar
župan

IMETNICA STAVBNE PRAVICE:

REPUBLIKA SLOVENIJA

zanjo

Ministrstvo za demografijo, družino in socialne zadeve

minister/ministrca

Datum:

Številka:

Datum:

Številka:

UPORABNIK:

DOM DR. JOŽETA POTRČA POLJČANE

Iva Novak
direktorica

Datum:

Številka:

Priloga:

- grafična priloga projekt DGD – nadstrešnica pred vhodom v dom starejših občanov, št. 251029, ki ga je izdelal STUDIO KRIŠTOF d.o.o.



Številka: 17b/2026

Datum: 29. 5. 2026

Občina Slovenska Bistrica

Občinski svet

ZADEVA: b) Predlog sklepa o ukinitvi statusa zemljišč javno dobro

I. PREDLAGATELJ

Župan dr. Ivan Žagar

II. DELOVNO TELO, PRISTOJNO ZA OBRAVNAVO

Odbor za gospodarstvo

III. VRSTA POSTOPKA

Enofazni

IV. PRAVNE PODLAGE

- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, 87/02, 91/13 in 23/20),
- Zakon o javnih finančah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP–1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26),
- Statut Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19).

V. NAMEN, CILJI SPREJEMA

V zemljiški knjigi so zemljišča s parc. št. 1411/11, k.o. 748 – Spodnja Polskava, 2505/10, k.o. 753 – Slovenska Bistrica in 695/6, k.o. 771 – Pretrež opredeljena kot javno dobro.

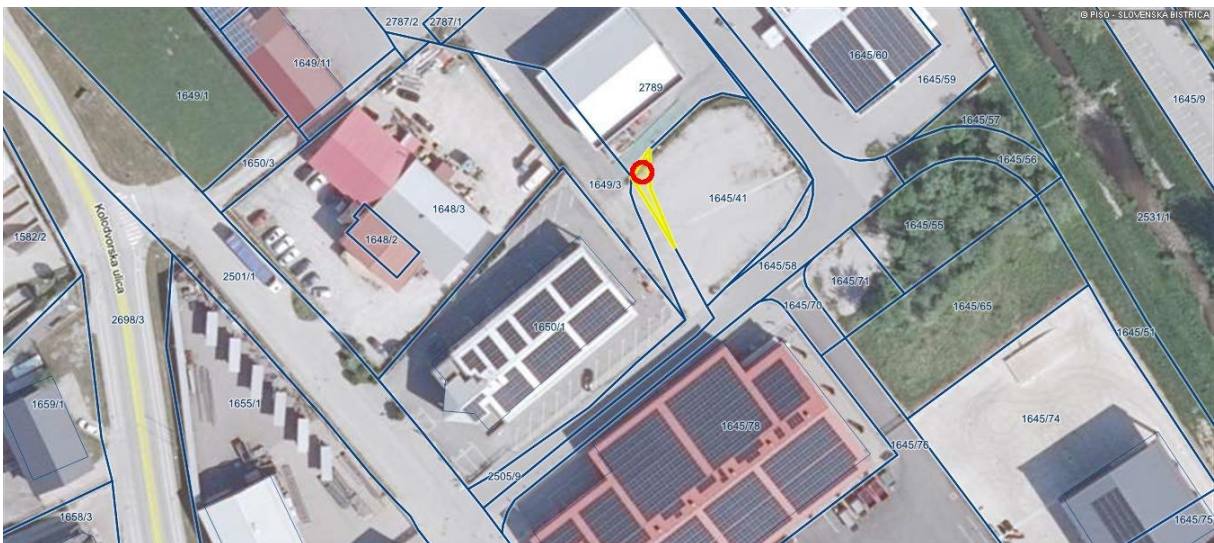
Ukinja se status zemljišča javno dobro s parc. št. 1411/11, k.o. 748 – Spodnja Polskava zaradi nadaljnjega razpolaganja - vpisa služnosti v korist Elektra Maribor d.d.

Zemljišče s parc. št. 1411/11, k.o. 748 – Spodnja Polskava (vir PISO, maj 2026)



Ukinja se status zemljišča javno dobro s parc. št. 2505/10, k.o. 753 – Slovenska Bistrica zaradi nadaljnjega razpolaganja – prodaje zemljišča.

Zemljišče s parc. št. 2505/10, k.o. 753 – Slovenska Bistrica (vir PISO, maj 2026)



Ukinja se status zemljišča javno dobro s parc. št. 695/6, k.o. 771 – Pretrež zaradi nadaljnega razpolaganja (prodaje, menjave oziroma pridobitve služnosti) zemljišča.

Zemljišče s parc. št. 695/6, k.o. 771 – Pretrež (vir PISO, maj 2026)



Na podlagi tega sklepa bo občinska uprava Občine Slovenska Bistrica izdala ustrezno odločbo, s katero se bo izvršil vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo na predmetnih zemljiščih.

VI. FINANČNE POSLEDICE

Sprejetje predlaganega sklepa nima neposrednih finančnih posledic za občinski proračun.

VII. PREDLOG SKLEPA

Občinskemu svetu predlagamo, da obravnava predloženo gradivo, o njem razpravlja ter sprejme naslednji sklep

»Občinski svet Občine Slovenska Bistrica je na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE, 62/24 - odl. US, 102/24 - ZLV-K, 83/25-ZLV-K, 83/25-ZOUL in 10/26), 262. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in 17. člena Statuta Občine Slovenska Bistrica (Uradni list RS, št. 79/19), na.....redni seji, dne....., sprejel naslednji

SKLEP

I.

S tem sklepom se ukine status javno dobro na zemljiščih s parc. št. 1411/11, k.o. 748 – Spodnja Polskava, 2505/10, k.o. 753 – Slovenska Bistrica in 695/6, k.o. 771 – Pretrež.

Zemljišča postanejo last Občine Slovenska Bistrica.

II.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu Slovenskih občin.

S spoštovanjem.

Sandra Justinek
višja svetovalka