

POROČILO O OCENI VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINI**Predmet ocenjevanja vrednosti:****Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem
na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica**
(ID znak: parcela 637 404/5)

Ocenjena vrednost – delež stečajne dolžnice (Maruša Vidovič), do 1/2 od celote:	Ocenjena vrednost:	137.700 EUR
Ocenjena vrednost – delež stečajne dolžnice (Maruša Vidovič), do 1/2 od celote:	Ocenjena vrednost:	68.900 EUR
Likvidacijska vrednost:	Likvidacijska vrednost:	48.900 EUR

Naročnik poročila	Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič
Uporabnik poročila	Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič
Datum vrednotenja	06. 02. 2023
Datum poročila	21. 03. 2023
Datum ogleda	06. 02. 2023
Namen vrednotenja	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
Izvajalec	POVN Borut Barlič, Caris d.o.o., Razlagova 15, 2000 Maribor
Lastnik ocenjevane nepremičnine	Do 1/2 od celote Maruša Vidovič, Frankolovska ulica 019, 2000 Maribor in do 1/2 od celote MABOHITA, trgovina, storitve in gostinstvo, d.o.o., Vojašniška ulica 004, 2000 Maribor (Vir: eZK, 20. 03. 2023)

POVZETEK POROČILA O OCENI VREDNOSTI

Izdelali smo poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini, v katerem smo ocenili tržno in likvidacijsko vrednost naslednje nepremičnine:

Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 637 404/5)

Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 637 404/5). Stanovanjska hiša, stavba št. 915, je bila zgrajena leta 1990. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2007 je bila obnovljena fasada in streha). Etažnost objekta je K + P + delno M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan oglada vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Stanovanjska hiša je bila celovito obnovljena.

Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi pomožni objekt, stavba št. 528. Objekt je bil zgrajen leta 1900. Etažnost objekta je P; P= pritličje.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in ozelenjene površine. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Terene je pod naklonom.

Presojanje skladnosti gradnje¹:

Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin mora v postopku ocene vrednosti nepremičnine pridobiti podatke o izdanem gradbenem in uporabnem dovoljenju. Pri tem bi moral opaziti, ali gre za očitno nelegalen (npr. brez gradbenega dovoljenja) ali očitno neskladen (npr. razlike v številu etaž ali v zunanjih gabaritih, ki so večje od dopustnih odstopanj, kot jih določa 79. člen Gradbenega zakona (GZ-1)) ali očitno nevaren objekt. Takšne očitne zaznave in opažanja je pooblaščen ocenjevalec vrednosti dolžan razkriti v poročilu o oceni vrednosti. Kljub navedenemu pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin ne more zaznati vseh morebitnih odstopanj od gradbenega dovoljenja, ki presegajo dovoljena odstopanja po 79. členu Gradbenega zakona (GZ-1). Pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin tudi ne more dati izjave o skladnosti objekta z gradbenim dovoljenjem, saj se ta presoja s tehničnim pregledom, kot je določeno z 83. členom Gradbenega zakona (GZ-1). Prav tako se pooblaščen ocenjevalec vrednosti ne more izreči o uporabnem dovoljenju, saj je postopek izdaje uporabnega dovoljenja predpisan v šestem delu Gradbenega zakona (GZ-1), od 80. člena naprej.

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

Na ocenjevani nepremičnini je vpisana **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**. Organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR, opr. št. postopka 06122-3885/2015. Dodatni opis: vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015. Čas začetka učinkovanja: 18. 02. 2016.

Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi je vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. V cenzitvi upošteveno ocenjen strošek legalizacije objekta.

Fizično je dostop urejen, pravno ni urejen. Dostop do ocenjevane nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 637 1730/1, ki je do 1/1 od celote MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor, preko parcele, ID znak: parcela 637 395/4, ki je v lasti fizičnih in pravnih oseb – služnost dostopa v korist ocenjevane nepremičnine ni vpisana. V cenzitvi upošteveno ocenjen strošek pravne ureditve dostopa.

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini, na deležu stčajne dolžnice, vpisana bremena, kot izhaja iz poglavja 3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

¹ *Strokovna razlaga, SIR*TIUS, november 2018 - Presojanje skladnosti objekta s pogoji iz gradbenega dovoljenja.*

Na deležu stečajne dolžnice do 1/2 od celote je vpisana zaznamba ID 22885791, **vrsta pravice / zaznambe 802** - zaznamba stečaja.

Na ocenjevanju nepremičnin je vpisana **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**. Organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR, opr. št. postopka 06122-3885/2015. Dodatni opis: vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015. Čas začetka učinkovanja: 18. 02. 2016.

V poročilu smo ocenili vrednost lastninske pravice na nepremičnini. Datum ocenjevanja vrednosti je 06. 02. 2023. Zunanji ogled nepremičnine je bil 06. 02. 2023.

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerjive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.800 in 2.200 €/m² v lokalnem okolju.

Na portalu VALUER smo izvedli analizo prodaj z ocenjevano nepremičnino, iz katerega izhaja, da je ocenjevana nepremičnina, v obdobju 01. 01. 2007 do datuma vrednotenja, zavedena med kupoprodajnimi transakcijami, in sicer:

Kupoprodajne transakcije

ID POSLA	DATUM SKLENITVE POSLA
273698	13. 04. 2016

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

Ocenjena vrednost – delež stečajne dolžnice (Maruša Vidovič), do 1/2 od celote:	Ocenjena vrednost:	137.700	EUR
		68.900	EUR

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredelivni tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti. Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- izvedba prodaje v kratkem času,
- za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- prodajalec je prisiljen prodati,
- kupec je običajno motiviran,
- obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojno stopnjo doseganja tržne vrednosti (15,17 %),
- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premečin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
- čas likvidacije (12 mesecev),
- diskontna stopnja 3,98 %, diskontni faktor 0,9617 (3,83 %).

Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da znaša likvidacijska vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja:

Likvidacijska vrednost: 48.900 EUR

Maribor, 21. 03. 2023

POOBlašČeni OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



KAZALO VSEBINE

1	OSNOVNI PODATKI	8
2	IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI	8
2.1	Narava in vir informacij	8
2.2	Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti	8
2.3	Splošne in posebne predpostavke	9
2.4	Omejitve uporabe, razširjanja in objave	10
2.5	Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti	10
3	IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE	10
3.1	Pregled zemljiškoknjižnega izpiska	10
3.2	Površina zemljišča in vrsta rabe	11
3.2.1	Analiza najgospodarnejše uporabe	12
3.3	Opis lokacije predmetne posesti	12
3.4	Opis izboljšav predmetne posesti	16
3.5	Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a	17
4	ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga	19
4.1	Nepremičninski trg v prvem polletju 2022	19
4.1.1	Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine	19
4.1.2	Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin	21
4.2	Trg stanovanjskih nepremičnin	22
4.2.1	Tržne cene stanovanjskih nepremičnin – stanovanjske hiše	22
4.2.2	Gibanje cene stanovanjskih nepremičnin – stanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo	23
4.3	Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji	25
5	OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH	27
5.1	Način tržnih primerjav	27
5.1.1	Izbrane sestavine primerjave	27
5.1.2	Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav	30
6	KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI	31
7	IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI	31
8	PRILOGE	35

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Predstavitve projekta cenitve	8
Tabela 2:	Bremena	10
Tabela 3:	Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjewane nepremičnine	13
Tabela 4:	Površina zemljišč po GURS-u	18
Tabela 5:	Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022	19
Tabela 6:	Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2020, 2021 in 2022	20
Tabela 7:	Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022	21
Tabela 8:	Polletno število prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022	22
Tabela 9:	Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022	22
Tabela 10:	Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2021 do datuma vpogleda	23
Tabela 11:	Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše	29
Tabela 12:	Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav	30

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Namenska raba</i>	11
<i>Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine</i>	13
<i>Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine</i>	14
<i>Slika 4: Dostop</i>	14
<i>Slika 5: Prikaz javne infrastrukture</i>	15
<i>Slika 6: Kataster stavb grafika</i>	16
<i>Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo</i>	18
<i>Slika 8: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2020 – junij 2022</i>	20
<i>Slika 9: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022</i>	21
<i>Slika 10: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022</i>	23
<i>Slika 11: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023</i>	24
<i>Slika 12: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023</i>	24

1 OSNOVNI PODATKI

V spodnji tabeli je predstavljen povzetek poročila o oceni vrednosti.

Tabela 1: Predstavitve projekta cennitve

<i>Nepremičnina – predmet vrednotenja</i>	Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 637 404/5)
<i>Obseg ocenjevanih pravic na nepremičnini</i>	Polne pravice
<i>Naročnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič
<i>Uporabnik poročila</i>	Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič
<i>Lastnik ocenjevane nepremičnine</i>	Do 1/2 od celote Maruša Vidovič, Frankolovska ulica 019, 2000 Maribor in do 1/2 od celote MABOHITA, trgovina, storitve in gostinstvo, d.o.o., Vojašniška ulica 004, 2000 Maribor (Vir: eZK, 20. 03. 2023)
<i>Namen vrednotenja</i>	Ocena vrednosti za namen stečajnega postopka
<i>Podlaga vrednosti</i>	Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV) (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.
<i>Standardi ocenjevanja vrednosti</i>	1. Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti (HPOV, Ur.l. RS 106/2010), 2. Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (MSOV) (veljavni od 31. 01. 2022); uporabo predpisuje HPOV), 3. Slovenski poslovnofinančni standard št. 2 – ocenjevanje vrednosti nepremičnin (SPS-2; Ur.l. RS št. 48/2018).
<i>Datum vrednotenja</i>	06. 02. 2023
<i>Datum poročila</i>	21. 03. 2023
<i>Datum ogleda</i>	06. 02. 2023

2 IZHODIŠČA OCENE VREDNOSTI

2.1 Narava in vir informacij

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Za stavbo št. 915 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Površine smo preverili z lastno izmero na dan ogleda. Stavba št. 528 nima izvedenega vpisa v kataster nepremičnin, površine povzamemo iz javnih evidenc – GURS. Lastništvo je bilo preverjeno na podlagi elektronskega vpogleda v zemljiško knjigo preko spletnega portala e-Sodstvo. Osnovni podatki o ocenjevani nepremičnini so bili na dan ogleda preverjeni v skladu z možnostmi. Na dan ocene vrednosti smo razpolagali s podatki iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3514-574/2023-2 z dne 21. 03. 2023.*

Podatki o primerljivih nepremičninah so povzeti iz baz podatkov, ki so javno dostopni (Evidenca trga nepremičnin, Nepremicnine.net in drugi), portala VALUER ali iz internih podatkov podjetja Caris d.o.o.

Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile znane ocenjevalcu na dan priprave cenitvenega poročila. S strani ocenjevalca so bili pridobljeni podatki preverjeni v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri.

2.2 Obseg opravljenega dela in raziskav pri izvedbi ocenjevanja vrednosti

Pri pripravi in izdelavi poročila o oceni vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli naslednje aktivnosti:

- identifikacija naročnika, uporabnikov, namena ocenjevanja in podlage vrednosti,

- identifikacija nepremičnine,
- priprava ponudbe in sprejem naročila
- pregled dokumentov in informacij v zvezi z ocenjevano nepremičnino (tako javne informacije kot tudi informacije naročnika),
- ogled ocenjeване nepremičnine,
- proučili smo omejitve, ki se nanašajo na nepremičninske pravice za obravnavane nepremičnine,
- proučili smo vpliv, ki ga imajo na uporabo in vrednost ocenjeване nepremičnine veljavni predpisi s področja urejanja prostora (namenska raba zemljišča in druga urbanistična merila in pogoji za graditev),
- analizirali smo razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji, regiji in občini v kateri se nahaja ocenjevana nepremičnina in so pomembne za vrednost pravic na nepremičnini obravnavanih nepremičnin,
- analiza podatkov o primerljivih kupoprodajnih transakcijah, ki so primerne za ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičnini ocenjeване nepremičnine,
- analiza podatkov potrebnih za določitev prilagoditev, zaradi razlik v sestavinah primerjave,
- analiza podatkov o prihodkih iz najemnin, ki so primerni za ocenjevanje tržne najemnine za ocenjevano nepremičnino,
- analiza primerljivih podatkov o stroških, ki so primerni za oceno stroškov zgraditve novega objekta oziroma izboljšave,
- izvedli smo oceno vrednosti na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev in izbranih načinov oz. metod ocenjevanja vrednosti,
- na osnovi zapisanega smo na koncu naredili končno uskladitev in sklep o oceni tržne vrednosti pravic na nepremičnini,
- izdelava pisnega poročila o oceni vrednosti.

2.3 Splošne in posebne predpostavke

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo izdelano na osnovi naslednjih splošnih predpostavk:

- Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja.
- Ocena vrednosti temelji na informacijah, ki so bile dostopne na dan ocenjevanja vrednosti.
- Morebitne kasnejše spremembe ne morejo biti in niso upoštevane pri oceni vrednosti.
- Ocenjena je vrednost celotnega svežnja nepremičninskih pravic oz. polne nepremičninske pravice. V kolikor v poročilu ni drugače navedeno, je nepremičnina, ki je predmet cenitve, ovrednotena kot prosta oseb, stvari in bremen.
- Predpostavlja se, da je nepremičnina zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo. Če preveritev dokumentacije in skladnost z zakonodajo ni bila mogoča, je to izrecno navedeno, prav tako je izrecno navedeno v kolikor nepremičnina ni zgrajena v skladu z veljavno zakonodajo.
- Predpostavlja se, da gre za odgovorno lastništvo in odgovorno upravljanje z nepremičnino, ki je predmet ocenjevanja. Ocenjevalec ne prevzema odgovornosti za morebitne skrite napake na nepremičnini, na katere je lastnik ali naročnik nepremičnine ni posebej opozoril.
- Vsi zneski v cenitvenem poročilu so podani v valuti EUR.

Poročilo o oceni vrednosti pravic na nepremičnini bo narejeno ob upoštevanju naslednjih posebnih predpostavk:

- Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Za stavbo št. 915 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Površine smo preverili z lastno izmero na dan oglada. Stavba št. 528 nima izvedenega vpisa v kataster nepremičnin, površine povzamemo iz javnih evidenc – GURS.
- Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.
- Na ocenjevanji nepremičnini je vpisana **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**. Organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR, opr. št. postopka 06122-3885/2015. Dodatni opis: vpis zaznambę prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015. Čas začetka učinkovanja: 18. 02. 2016.
- Izjava v skladu s 108. čl. GZ-1: v zemljiški knjigi je vpisana zaznamba prepovedi v skladu s 108. čl. GZ-1. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek legalizacije objekta.
- Fizično je dostop urejen, pravno ni urejen. Dostop do ocenjeване nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 637 1730/1, ki je do 1/1 od celote MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor, preko parcele, ID znak: parcela 637 395/4, ki je v lasti fizičnih in

pravnih oseb – služnost dostopa v korist ocenjevanje nepremičnine ni vpisana. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek pravne ureditve dostopa.

2.4 Omejitve uporabe, razširjanja in objave

Informacije, ocene in mnenja, ki jih vsebuje to poročilo, se nanašajo le na predmetno vrednotenje in ne smejo biti uporabljene izven tega konteksta. Ocena vrednosti velja le za v poročilu navedeni namen uporabe in datum vrednotenja. Uporaba je omejena na naročnika in uporabnike navedene v tem poročilu. Uporabljanje in fotokopiranje poročila s strani tretjih oseb je prepovedano.

Poročilo je izdelano v pisani, tiskani ter elektronski obliki. Poročilo je napisano v skladu s standardom MSOV 103 – Poročanje, MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Avtorske pravice so zavarovane. Poročila ali njegovega dela ni dovoljeno posredovati, ponatisniti ali reproducirati brez dovoljenja avtorja.

2.5 Izjava o skladnosti s standardi ocenjevanja vrednosti

Poročilo je izdelano v skladu z vsemi tremi ravnmi hierarhije pravil ocenjevanja vrednosti (Ur. l. RS, št. 106/2010, 9/2012, 2/2015) in sicer:

- Zakon o revidiranju (ZRev, Ur. l. RS, št. 65/2008),
- Slovenski poslovnofinančni standardi za ocenjevanje vrednosti: Standard SPS 2, Ocenjevanje vrednosti pravic na nepremičninah (Ur. l. RS, št. 48/2018),
- Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti MSOV (veljavni od 31. 01. 2022),
- Kodeks etičnih načel za ocenjevalce vrednosti (november 2012).

3 IDENTIFIKACIJA NEPREMIČNINE

3.1 Pregled zemljiškoknjižnega izpiska

Pri pregledu zemljiškoknjižnega stanja smo ugotovili, da so na ocenjevani nepremičnini, na deležu stečajne dolžnice, vpisana bremena, kot izhaja iz spodnje tabele in priloženega zemljiškoknjižnega izpiska.

Tabela 2: Bremena

Šifra ko:	Ime ko	Parcelna številka:	ID znak:	Bremena:	Plomba:
637	ROŠPOH	404/5	parcela 637 404/5	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje: vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015.; imetnik: MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR 401 - vknjižena hipoteka (7) 802 - zaznamba stečaja (1)	Ne

Vir: eZK, 20. 03. 2023.

Na deležu stečajne dolžnice do 1/2 od celote je vpisana zaznamba ID 22885791, **vrsta pravice / zaznambe** 802 - zaznamba stečaja.

Na ocenjevani nepremičnini je vpisana **zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje**. Organ, ki vodi postopek MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR, opr. št. postopka 06122-3885/2015. Dodatni opis: vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015. Čas začetka učinkovanja: 18. 02. 2016.

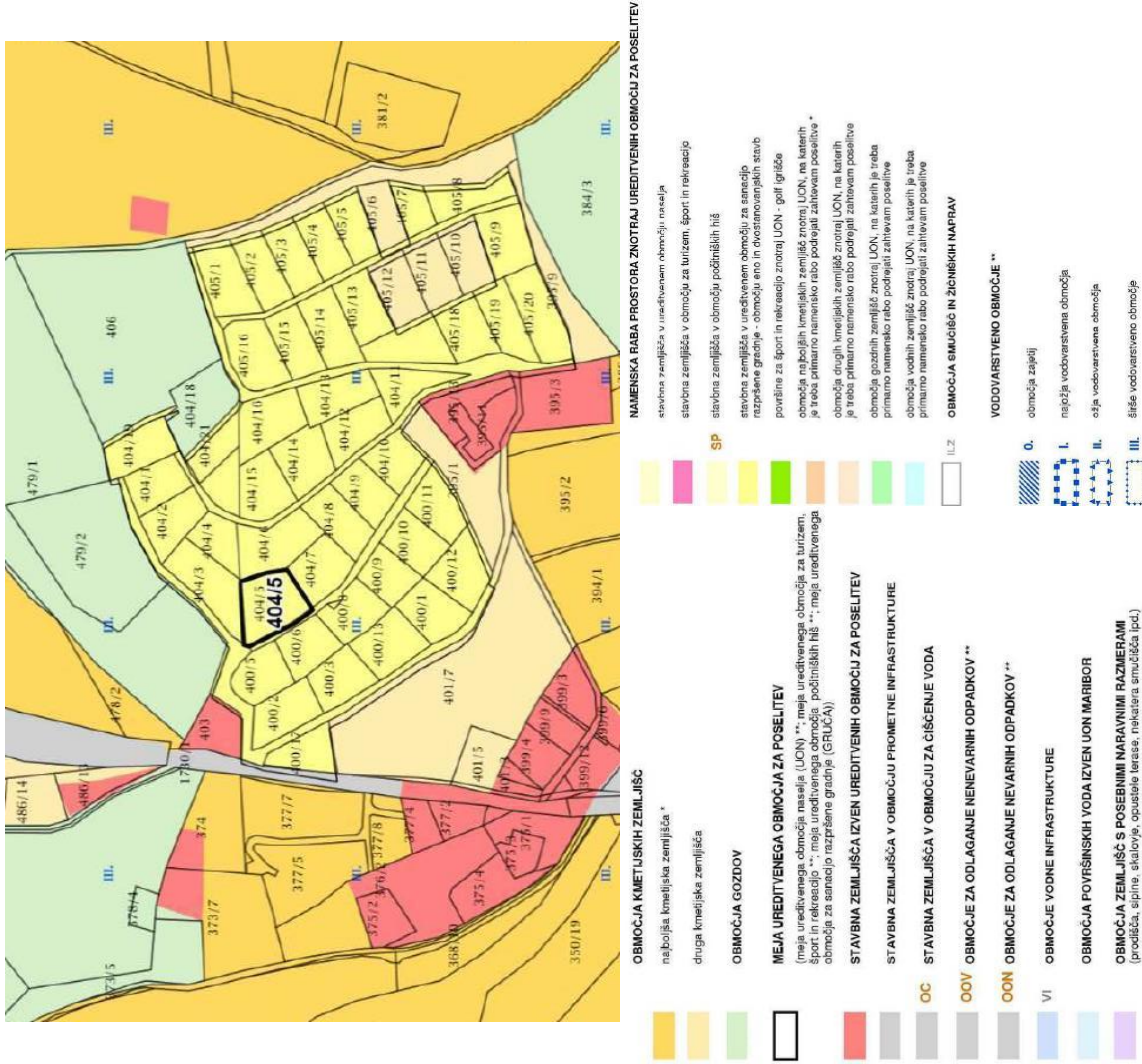
3.2 Površina zemljišča in vrsta rabe

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih podatkov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3514-574/2023-2 z dne 21. 03. 2023*, od koder izhajajo:

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
637	404/5	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb	100,0

Številka KO	Številka parcele	Podrobna namenska raba	Delež (%)
637	404/5	stavbna zemljišča razpršene gradnje	100,0

Slika 1: Namenska raba



Vir: Lokacijska informacija, št. 3514-574/2023-2 z dne 21. 03. 2023.

3.2.1 Analiza najgospodarnejše uporabe

Analizo najgospodarnejše uporabe izvajamo v štirih korakih, s katerimi preverimo možnost uporabe, ki je pravno dovoljena, fizično možna, finančno upravičena in daje nepremičnini najvišjo donosnost. Tako MSOV kot najgospodarnejšo uporabo definira »najverjetnejšo uporabo premoženja, ki je fizično možna, primerno upravičena, zakonsko dopustna, finančno izvedljiva in katere rezultati izkazujejo najvišjo vrednost premoženja, katerega vrednost se ocenjuje.«

Pri analizi najgospodarnejše rabe preverimo:

1. ZAKONSKO DOPUSTNOST

Zakonsko dopustna uporaba je tista, ki je v skladu z zakonskimi akti, ki urejajo območje zemljišča in soseske. Tako je potrebno proučiti skladnost predvidenih izboljšav z zakonodajo, prostorskimi predpisi, gradbenimi standardi in kulturno-zgodovinskimi omejitvami.

2. ANALIZA FIZIČNE IZVEDLJIVOSTI

Proučimo teoretično optimalno zgradbo po kriteriju tehnične izvedljivosti in funkcionalnosti objekta. Preverimo možnost za izvedbo izboljšav ali izboljšav že obstoječih objektov z vidika velikosti parcele oziroma obstoječih objektov, oblike, strukture terena, dostopnost in podobno. Popolna izraba fizičnih danosti ne pomeni nujno tudi optimalno rešitve.

3. FINANČNA UPRAVIČENOST

Preverimo finančno upravičenost oziroma izvedljivost predpostavljene gradnje, bodisi skozi tržno kotacijo zgrajenih nepremičnin, bodisi skozi donosnostni kriterij. Pomembno je, da se na tem mestu opiramo na analize trga in zajamemo pričakovane tržne trende. Ocenimo stroške povezane z razvojem ter vzdrževanjem nepremičnine. Pri spremembi uporabe izboljšanih nepremičnin upoštevamo zgolj nadomestitvene stroške, ki so potrebni za spremembo uporabe.

4. ANALIZA DONOSNOSTI

Z analizo finančne upravičenosti lahko ugotovimo, da je obstoječa uporaba zemljišča finančno upravičena, oziroma, da je finančno upravičenih več različic izboljšav. V tem primeru moramo izvesti še »nadaljevanje« testa finančne upravičenosti, ki se nanaša na proučevanje najvišje donosnosti, pri čemer je temelj načelo, da je najgospodarnejša tista izboljšava zemljišča ter izraba oblike prostora, ki imata za posledico najvišjo vrednost zemljišča.

Tretji in četrti korak sta v praksi pogosto združena, saj izračun finančne upravičenosti in najvišjega donosa izvedemo z uporabo enakih metod.

Pri oceni vrednosti smo imeli na razpolago podatke iz *javno dostopnih portalov, portala VALUER in Lokacijske informacije št. 3514-574/2023-2 z dne 21. 03. 2023.*

Ugotovili smo, da optimalno uporabo predmetnega zemljišča, če je neizkoriščeno, daje uporaba v skladu z urbanističnimi dokumenti. Kot smo ugotovili, je na zemljišču možna gradnja objekta *stanovanjske stavbe*, kar predstavlja tudi obstoječi objekt. Obstoječi objekt daje zemljišču najvišji donos, saj stroški rušenja in priprave zemljišča na novogradnjo presegajo razliko v donosnosti med sedanjim in novozgrajenim objektom. Če pa upoštevamo izrabo zemljišča takšno, kot je predvideno, pa je le-ta tudi najdonosnejša. Stanovanjska hiša predstavlja funkcionalno zaključeno celoto, glede na trenutne gospodarske razmere lahko trdimo, da je trenutna raba najgospodarnejša.

Transakcije s stanovanjskimi hišami so v obravnavanem okolju prisotne. Glede na analizo trga v lokalnem okolju transakcije s stavbnimi zemljišči za gradnjo stanovanjskih hiš dosegajo najvišjo vrednost.

3.3 Opis lokacije predmetne posesti

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica, v k.o. 637 ROŠPOH, v Mestni občini Maribor.

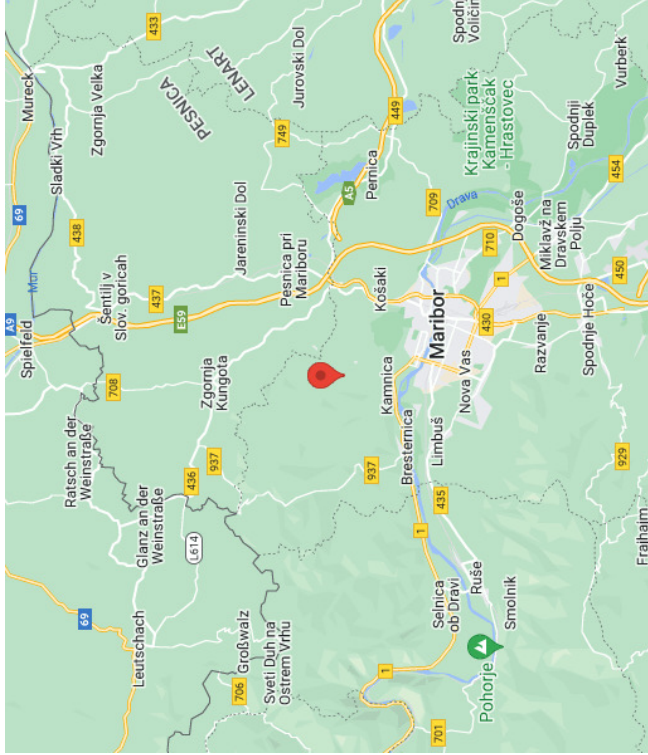
Tabela 3: Povzetek značilnosti lokacije in soseske ocenjevane nepremičnine

Lokacija: Pozidanost: Tip soseske: Oddaljenost javnih ustanov: Oddaljenost trgovin: Povpraševanje po primerljivih nepremičninah: Rast cen: Običajni čas trženja:	podeželje do 25 % stanovanjska do 1 km do 1 km manjše padajoča do 6 mes	predmestje, strnjeno naselje med 25 % in 75 % poslovna od 1 do 5 km od 1 do 5 km uravnoteženo stabilna med 6 in 12 mes	mesto nad 75 % drugo nad 5 km nad 5 km večje hitra nad 12 mes
---	--	---	---

Mestna občina Maribor² sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Maribor leži ob reki Dravi in je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše, podravske regije. Je del podravske statistične regije. Meri 148 km². Po površini se med slovenskimi občinami uvršča na 40. mesto. Statistični podatki za leto 2021 kažejo o tej občini tako sliko:

- Sredi leta 2021 je imela občina približno 112.840 prebivalcev (približno 56.380 moških in 56.450 žensk). Po številu prebivalcev se je med slovenskimi občinami uvrstila na 2. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 765 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km²).
- Število živorojenih je bilo nižje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu negativen, znašal je -5,9 (v Sloveniji -2,0). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo višje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej negativen, znašal je -1,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil negativen, znašal je -1,0 (v Sloveniji -0,9).
- Povprečna starost občanov je bila 45,0 leta in tako višja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,8 let).
- Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 58 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je manj od slovenskega povprečja (67 %).
- Povprečna mesečna plača na osebo, zaposleno pri pravnih osebah, je bila v tej občini v bruto znesku za približno 4 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za približno 3 % nižja.

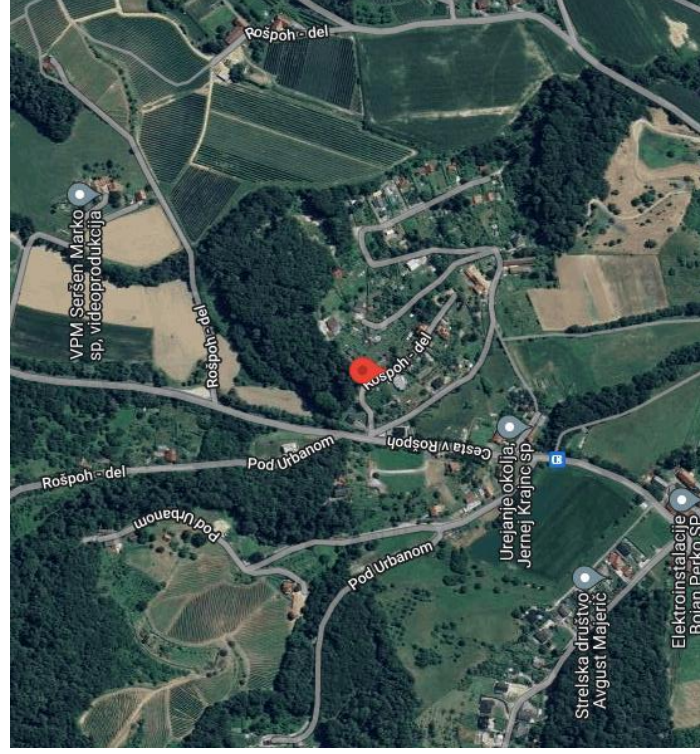
Slika 2: Makrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2023.

² Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

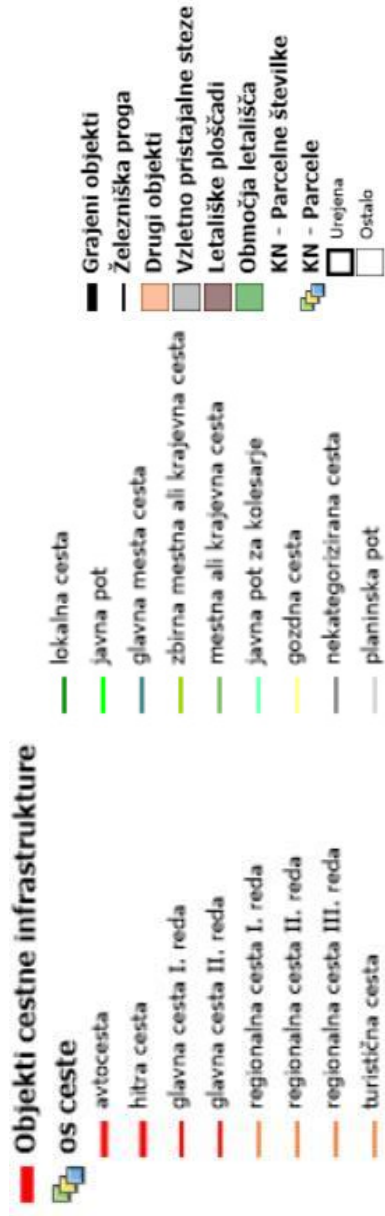
Slika 3: Mikrolokacija ocenjevane nepremičnine



Vir: Google maps, 2023.

Slika 4: Dostop

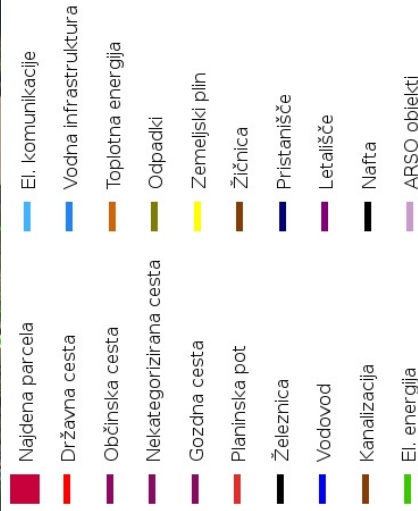




Vir: Portal iObčina, 2023.

Fizično je dostop urejen, pravno ni urejen. Dostop do ocenjevanje nepremičnine poteka z javne asfaltirane ceste, ID znak: parcela 637 1730/1, ki je do 1/1 od celote MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 001, 2000 Maribor, preko parcele, ID znak: parcela 637 395/4, ki je v lasti fizičnih in pravnih oseb – služnost dostopa v korist ocenjevanje nepremičnine ni vpisana. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek pravne ureditve dostopa.

Slika 5: Prikaz javne infrastrukture



Vir: VALUER, eGP, 2023.

Stanovanjska hiša je priključena na javno elektroenergetsko in javno vodovodno omrežje.

3.4 Opis izboljšav predmetne posesti

Stanje ob ogledu: Predmet ocene vrednosti je stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh – del 85B, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 637 404/5). Stanovanjska hiša, stavba št. 915, je bila zgrajena leta 1990. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2007 je bila obnovljena fasada in streha). Etažnost objekta je K + P + delno M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Stanovanjska hiša je bila celovito obnovljena. Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi pomožni objekt, stavba št. 528. Objekt je bil zgrajen leta 1900. Etažnost objekta je P; P= pritličje.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in ozelenjene površine. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Terene je pod naklonom.

Slika 6: Kataster stavb grafika



Vir: VALUER, eGP, 2023.

UPRAVNA DOVOLJENJA:

Na dan ocene vrednosti nismo razpolagali z upravnimi dovoljenji.

ENERGETSKA IZKAZNICA:

Za stavbo ni bila izdelana nobena energetska izkaznica.

Stanovanjska hiša, stavba št. 915

LOKACIJA:

Ocenjevana nepremičnina se nahaja na naslovu Rošpoh – del 85B, 2351 Kamnica, v k.o. 637 ROŠPOH, v Mestni občini Maribor.

IZKORIŠČENOST, ZASNOVA:

Stanovanjska hiša, stavba št. 915, je bila zgrajena leta 1990. Objekt je masivne gradnje in je izveden v skladu s standardi v času izgradnje in kasnejših obnov (leta 2007 je bila obnovljena fasada in streha). Etažnost objekta je K + P + delno M; K= klet, P= pritličje, M= mansarda. Stanovanjska hiša je na dan ogleda vseljena in vzdrževana, finalne obdelave so izvedene v srednjem cenovnem razredu. Stanovanjska hiša je bila celovito obnovljena.

GRADBENA KONSTRUKCIJA:

Objekt je masivne gradnje.

FASADA:

Fasada objekta je izvedena po sistemu demit (10 cm toplotno izolacije).

STREHA:

Streha je dvokapnica, kritina je opečna, delno je streha enokapna. Kleparski zaključki so izvedeni.

OKNA IN VRATA:

Zunanje stavbno pohištvo je v PVC izvedbi, z dvoslojno zasteklitvijo. Kot senčila so izvedene zunanje žaluzije.

STENE IN STROPOVI:

Stene in stropovi so ometani in opleskani. V kopalnici so stene finalizirane s keramiko.

TLAKI:

Kot finalna obdelava tlakov je delno izveden laminat, delno tekstilna obloga ter delno keramika.

**OGREVANJE IN
PREZRAČEVANJE:**

Izvedeno je ogrevanje s pomočjo elektrike.

ELEKTRIČNA INŠTALACIJA:

Objekt je priključen na električno omrežje.

VODOVODNA INŠTALACIJA:

Objekt je priključen na javno vodovodno omrežje.

FEKALNA KANALIZACIJA:

Objekt ima izvedeno greznico.

ZUNANJA UREDITEV:

Na ocenjevanem zemljišču stoji tudi pomožni objekt, stavba št. 528. Objekt je bil zgrajen leta 1900. Etažnost objekta je P; P= pritličje.

Okolica objekta je urejena, predstavljajo jo tlakovane in ozelenjene površine. Zemljišče je ograjeno. Parkiranje je urejeno na dvorišču. Terene je pod naklonom.

3.5 Izmere površin (SIST ISO 9836) in podatki GURS-a

Podatki o površini zemljišča so povzeti po evidenci GURS. Za stavbo št. 915 je izveden vpis v kataster nepremičnin. Površine smo preverili z lastno izmero na dan oglada. Stavba št. 528 nima izvedenega vpisa v kataster nepremičnin, površine povzamemo iz javnih evidenc – GURS.

Tabela 4: Površina zemljišč po GURS-u

Šifra ko:	Ime ko:	Parcelna številka:	ID znak:	Površina zemljišča:	Številka stavbe:	Naslov stavbe:	Leto izgradnje stavbe:	Leto obnove strehe:	Leto obnove fasade:	Katastrski vpis:	Številka dela stavbe:	Neto tlorisna površina:	Uporabna površina:	Leto obnove oken:	Leto obnove inštalacij:	Dejanska raba dela stavbe:
637	ROŠPOH	404/5	parcela 637 404/5	1.360,00	915	Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica	1990	2007	2007	Da	1	66,00	61,00	/	/	stanovanje v enostanovanjski stavbi
					528	/	1900	/	/	Ne	1	14,40	14,40	/	/	pomožni kmetijski del stavbe
Skupaj:				1.360,00								80,40	75,40			

Slika 7: Ortofoto posnetek ocenjevanih nepremičnin z mapno kopijo



Vir: VALUER, eGP, 2023.

4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN – Izsek iz analize trga

4.1 Nepremičninski trg v prvem polletju 2022³

Število realiziranih tržnih prodaj stanovanjskih nepremičnin se je v prvi polovici letošnjega leta na slovenskem nepremičninskem trgu nekoliko zmanjšalo, cene pa so ponovno rekordno zrasle. Število tržnih transakcij s *stanovanjskimi nepremičninami* se je v primerjavi z drugim polletjem 2021 zmanjšalo za 3 do 4 odstotke. Predvsem na račun manjšega števila transakcij s *stanovanji* v *večstanovanjskih stavbah*, medtem ko je ostalo število transakcij s *stanovanjskimi hišami* več ali manj na enaki ravni. Število transakcij s *stanovanji* je bilo manjše na vseh območjih države, razen na Obali. Število kupoprodaj *zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb* je na ravni države upadlo že drugo polletje zapored, kar je posledica visokih cen zemljišč in rasti cen gradbenih materialov in tako se povpraševanje po zazidljivih zemljiščih počasi ohlaja. Cene *rabljenih stanovanj* so se na ravni države v prvem polletju 2022 v primerjavi z drugim polletjem 2021 zvišale za 12 odstotkov, *stanovanjskih hiš* pa za 8 odstotkov, kar je pomenilo najvišjo polletno rast cen stanovanj in hiš od leta 2007.

Rekordna rast cen *stanovanjskih nepremičnin* je bila predvsem posledica visoke rasti cen stanovanj v največjih mestih. V Mariboru, Celju in Kopru so cene stanovanj poskočile za okoli 15 odstotkov, v Kranju in Ljubljani pa za okoli 10 odstotkov. Na visoko rast cen stanovanjskih nepremičnin v prvi polovici leta so poleg razmeroma velikega povpraševanja vplivali predvsem še vedno premajhna ponudba novogradenj, občutna rast gradbenih stroškov in visoke cene zemljišč za gradnjo. Kaže sicer, da je slovenski nepremičninski trg že dosegel vrh nepremičninskega cikla in da prehaja v fazo upočasnitve oziroma ohlajanja trga.

V bodoče je pričakovati postopno podaljševanje časa prodaje in nadaljnji upad prodaje stanovanj in hiš, na vseh območjih države. Še posebno, ker se bo zaradi visokih cen nepremičnin, nadaljnjega zviševanja obrestnih mer in dražitve stanovanjskih kreditov gotovo zmanjšalo tudi plačilno sposobno povpraševanje. V zadnjem času se že kažejo prvi znaki umirjanja cen stanovanj v največjih mestih. Ko pa bo ponudba novih stanovanj, ki so trenutno v gradnji, presegla plačilno sposobno povpraševanje in se bodo začele kopičiti zaloge neprodanih novih stanovanj, bodo začele padati tudi cene stanovanjskih nepremičnin.

4.1.1 Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine⁴

Glade na do sedaj evidentirane podatke je bilo v prvem polletju leta 2022 v Sloveniji sklenjenih okoli 17.300 tržnih poslov z nepremičninami, katerih skupna vrednost je znašala dobre 1,4 milijarde evrov. Po še vedno preliminarnih podatkih je bilo število sklenjenih poslov v prvi polovici letošnjega leta za dobre 3 odstotke manjše, njihova vrednost pa za dobra 2 odstotka manjša kot v prvem oziroma drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim poletjem prvega »kovidnega« leta 2020, je bilo v prvem polletju 2022 število tržnih poslov večje za 25 do 30 odstotkov, njihova skupna vrednost pa kar za okoli polovico.

Tabela 5: Polletno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Število pogodb (v tisočih)	13,6	17,8	17,9	18	17,3
Vrednost pogodb (v milijardah €)	0,95	1,37	1,43	1,44	1,40

Opomba:

Za prikaz števila in vrednosti tržnih kupoprodajnih poslov so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

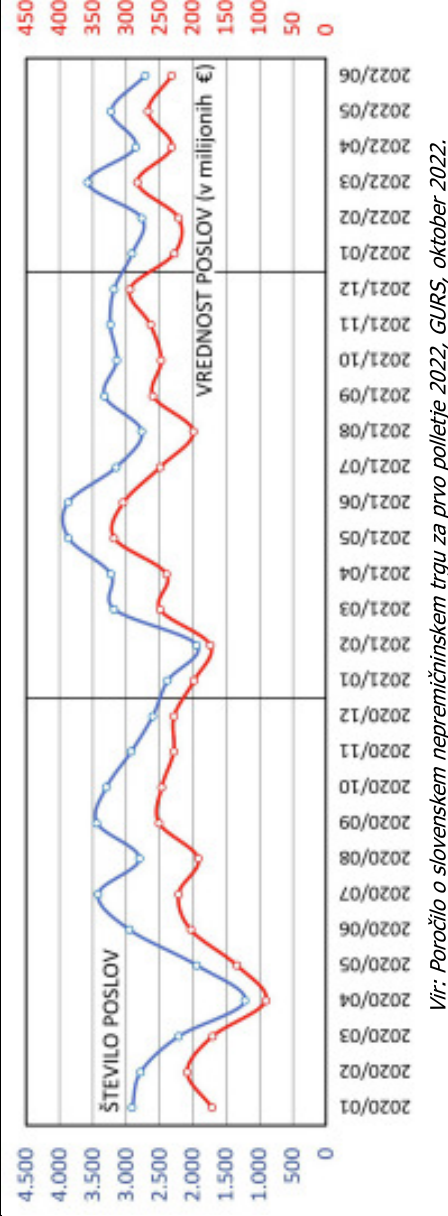
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Ocenjuje se, da se bosta končno število in nominalna vrednost evidentiranih kupoprodajnih pogodb oziroma poslov na slovenskem nepremičninskem trgu v prvem polletju letošnjega leta močno približala številu in vrednosti iz drugega oziroma prvega polletja 2021.

³ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, oktober 2022.

⁴ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, oktober 2022.

Slika 8: Mesečno število in skupna vrednost sklenjenih tržnih kupoprodajnih poslov z nepremičninami, Slovenija, januar 2020 – junij 2022



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Ob upoštevanju začetnih podatkov, mesečni prikaz količine in vrednosti nepremičninskega prometa kaže, da po oživitvi trga po februarju 2021, ko so prenehali veljati »protikovidni« ukrepi, promet na nepremičninskem trgu od julija 2021 ostaja več ali manj na enaki ravni.

Tabela 6: Polletne vrednosti in deleži tržnega prometa po vrstah nepremičnin, Slovenija, prva polletja let 2020, 2021 in 2022

VRSTA NEPREMIČNINE	2020_I - vrednost (v mio €)	2020_I - delež	2021_I - vrednost (v mio €)	2021_I - delež	2022_I - vrednost (v mio €)	2022_I - delež
Stanovanja	405	41,4 %	594	40,1 %	581	39,8 %
Hiše	268	27,4 %	394	26,6 %	440	30,1 %
Zemljišča za gradnjo stavb	123	12,6 %	205	13,8 %	200	13,7 %
Pisarne	46	4,7 %	53	3,6 %	45	3,1 %
Trgovski, storitveni in gostinski lokali	41	4,2 %	113	7,6 %	45	3,1 %
Industrijske nepremičnine	23	2,3 %	25	1,7 %	39	2,7 %
Kmetijska zemljišča	25	2,5 %	30	2,0 %	33	2,2 %
Pozidana zemljišča	13	1,4 %	38	2,6 %	26	1,8 %
Gozdna zemljišča	8	0,9 %	11	0,7 %	17	1,1 %
Turistični objekti	10	1,0 %	8	0,6 %	16	1,1 %
Ostale nepremičnine	10	1,0 %	6	0,4 %	11	0,7 %
Garaže in parkirni prostori	6	0,6 %	7	0,5 %	9	0,6 %

Opomba:

Za prikaz vrednosti tržnega prometa po vrstah nepremičnin so upoštevane kupoprodajne pogodbe za nepremičnine (stavbe, deli stavb in parcele), ki so bile sklenjene na prostem trgu in na prostovoljnih javnih dražbah.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Po preliminarnih podatkih je v prvem polletju letošnjega leta vrednost prometa s stanovanjskimi nepremičninami (stanovanja v večstanovanjskih stavbah in stanovanjske hiše) znašala dobro milijardo evrov oziroma 70 odstotkov vsega evidentiranega prometa z nepremičninami. Še vedno je opaziti povečano vrednost in delež prometa z zemljišči za gradnjo stavb, ki je rezultat gradbene ekspanzije v državi. Vrednost prometa je v prvem polletju 2022 dosegla 200 milijonov evrov, kar je pomenilo slabih 14 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. Še v prvem polletju leta 2019 je bila na primer vrednost prometa z zazidljivimi zemljišči le okoli 125 milijonov evrov. Delež v skupnem prometu z nepremičninami je bil slabih 9 odstotkov.

Promet s poslovnimi nepremičninami (pisarne, trgovski, storitveni in gostinski lokali) je v prvem polletju letošnjega leta znašal 90 milijonov evrov oziroma dobrih 6 odstotkov celotnega prometa z nepremičninami. V primerjavi s prvim polletjem 2021 se je sicer opazno zmanjšal delež prometa s poslovnimi lokali (trgovski, storitveni in gostinski lokali), kar je predvsem posledica prodaje velikih trgovin Tuša (12 prodaj v skupni vrednosti slabih 35 milijonov evrov) in Mercatorja (14 prodaj v skupni vrednosti dobrih 27 milijonov evrov) v prvi polovici leta 2021.

Skupni promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči je v prvem polletju 2022 presegel 50 milijonov evrov, delež pa se je z 2,7 odstotka v prvem polletju 2021 povečal na dobre 3 odstotke celotnega prometa.

4.1.2 Število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin⁵

Za prvo polletje 2022 je bilo evidentiranih skoraj 8.500 kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin oziroma za 6 odstotkov manj kot v drugem polletju leta 2021. V primerjavi s prvim polletjem 2021 je bilo število kupoprodaj manjše za 4 odstotke, v primerjavi s prvim polletjem 2020, ki je bilo prvo, ki ga je zaznamovala epidemija COVID-19, pa je bilo večje za dobro četrtino.

Tabela 7: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Stanovanjske nepremičnine skupaj	6.698	8.602	8.814	9.066	8.477
Stanovanja	4.175	5.153	5.451	5.385	4.890
Hiše	2.523	3.449	3.363	3.681	3.587

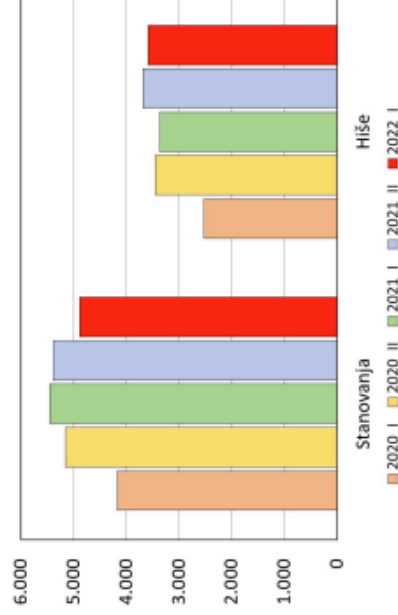
Opomba:

- Kot stanovanja so štetu stanovanja v večstanovanjskih stavbah,
- kot hiše so štete samostojne in vrstne hiše ter dvojčki.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Predvsem na račun manjšega števila transakcij s stanovanji v večstanovanjskih stavbah, se ocenjuje, da je po štirih polletjih rasti v prvi polovici letošnjega leta prišlo do rahlega upada števila kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko se število transakcij s stanovanjskimi hišami ni bistveno zmanjšalo.

Slika 9: Polletno število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Na primarnem trgu so v prvem polletju 2022 kupoprodaje novih stanovanj predstavljale 2 odstotka od do sedaj evidentiranih kupoprodaj vseh stanovanj, prodaje novih hiš pa slab odstotek od vseh prodaj stanovanjskih hiš. Glede na to, da prodaje na primarnem trgu praviloma evidentiramo s precej daljšim časovnim zamikom kot prodaje na sekundarnem trgu, ocenjujemo, da je delež prodanih novih stanovanj v prvem polletju letošnjega leta dejansko znašal okoli 10 odstotkov, novih hiš pa do 2 odstotka. To pa je približno toliko kot v prvem polletju lanskega leta ter bistveno več kot v prvem polletju 2020, ko je prodaja novih stanovanj v prvem valu epidemije zastala še bistveno bolj kot prodaja rabljenih stanovanj.

⁵ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, oktober 2022.

Tabela 8: Polletno število prodaj stanovanj in hiš na primarnem in sekundarnem trgu, Slovenija, 1. polletje 2020 – 1. polletje 2022

	2020_I	2020_II	2021_I	2021_II	2022_I
Stanovanja skupaj	4.175	5.153	5.451	5.385	4.890
Primarni trg	408	642	551	375	98
Sekundarni trg	3.767	4.511	4.900	5.010	4.792
Hiše skupaj	2.523	3.449	3.363	3.681	3.587
Primarni trg	47	77	108	88	20
Sekundarni trg	2.476	3.372	3.255	3.593	3.567

Opomba:

- kot prodaje na primarnem trgu štejejo kupoprodaje novih oziroma prvič vseljivih nepremičnin,
- kot prodaje na sekundarnem trgu štejejo kupoprodaje rabljenih nepremičnin.

Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

4.2 Trg stanovanjskih nepremičnin⁶

4.2.1 Tržne cene stanovanjskih nepremičnin – stanovanjske hiše

V prvem polletju 2022 je srednja cena (mediana) stanovanjske hiše v Sloveniji znašala 136.000 evrov. V povprečju je bila prodana hiša velika 171 kvadratnih metrov in zgrajena pred skoraj petdesetimi leti, imela pa je nekaj več kot 700 kvadratnih metrov pripadajočega zemljišča.

Tabela 9: Cene in lastnosti prodanih stanovanjskih hiš na sekundarnem trgu, Slovenija skupno in izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022

ANALITIČNO OBMOČJE	Velikost vzorca	Cena € (25. percentil)	Cena € (mediana)	Cena € (75. percentil)	Leto zgraditve (mediana)	Površina hiše (mediana)	Površina zemljišča (mediana)
SLOVENIJA	1477	80.000	136.000	230.000	1975	171	710
LIUBLJANA	86	304.000	375.000	458.000	1968	179	300
SEVERNA OKOLICA LJUBLJANE	83	225.000	285.000	381.000	1981	203	500
JUŽNA OKOLICA LJUBLJANE	65	217.000	305.000	350.000	2001	162	520
MARIBOR	63	130.000	165.000	210.000	1970	179	550
OBALA	53	200.000	271.000	365.000	1973	138	260
CELJE	39	104.000	160.000	200.000	1966	189	480
KRANJ Z OKOLICO	32	214.000	258.000	313.000	1972	195	550

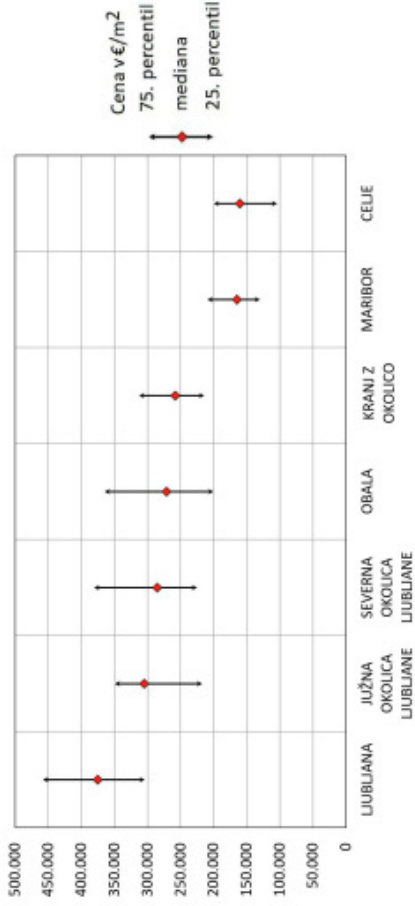
Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

Tudi v prvem polletju 2022 so hiše dosegale najvišje cene **v Ljubljani**. Srednja cena hiše v glavnem mestu je bila že blizu meje 400.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 300.000 do 460.000 evrov. Statistično je bila v prvem polletju po cenah hiš na drugem mestu za Ljubljano **Južna okolica Ljubljane**, kjer je srednja cena pressegla 300.000 evrov, večina hiš pa se je prodala po ceni od 210.000 do 350.000 evrov. Cene so bile v povprečju za slabih 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Na območju **Severne okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja cena prodane hiše 285.000 evrov, se je večina hiš prodala po ceni med 220.000 in 380.000 evrov. Tu so se prodajale največje hiše. Cene hiš so bile v Severni okolici Ljubljane v povprečju za dobrih 20 odstotkov nižje kot v Ljubljani. **Na Obali**, kjer se praviloma cene stanovanjskih hiš v obmorskih krajih lahko primerjajo z ljubljanskimi, se je večina hiš prodala po ceni od 200.000 do 370.000 evrov. **V Kranju z okolico**, kjer se je večina hiš prodala po ceni od 215.000 do 320.000 evrov, so bile cene hiš v povprečju za okoli 30 odstotkov nižje kot v Ljubljani. Cene hiš **v Mariboru in Celju** so bile, podobno kot cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah, v prvem polletju letošnjega leta v povprečju za

⁶ Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021, GURS, oktober 2022.

več kot 50 odstotkov nižje kot v Ljubljani. **V Mariboru** je bila večina hiš prodanih po ceni od 130.000 do 220.000 evrov. **V Celju** je bila večina hiš prodanih po ceni od 100.000 do 200.000 evrov, najdražja hiša pa je bila prodana na severnem robu mesta za skoraj 550.000 evrov.

Slika 10: Kazalniki cen stanovanjskih hiš za izbrana analitična območja (TAO), 1. polletje 2022



Vir: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2022, GURS, oktober 2022.

4.2.2 Gibanje cene stanovanjskih nepremičnin – stanovanjskih hiš in zemljišč za gradnjo

Od obrata cen leta 2015 je v Sloveniji prisoten stalen in močan trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo. Daleč največ so sicer zrastle cene *stanovanj v večstanovanjskih stavbah*. Cene *stanovanjskih hiš* so rasle nekoliko počasneje kot cene stanovanj. Na ravni države so bile v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s prvim polletjem 2015 višje za več kot polovico. Tudi cene stanovanjskih hiš so rekordno zrastle v prvem polletju letošnjega leta, in sicer za okoli 8 odstotkov. Rast cen *zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb* od leta 2015 je bila pričakovano zelo podobna rasti cen stanovanjskih hiš, saj povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš predstavlja ogromno večino povpraševanja po zazidljivih zemljiščih. V primerjavi s prvim polletjem 2015 so bile tudi cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države v letošnjem prvem polletju višje za nekaj več kot polovico. Najbolj so zrastle cene zazidljivih zemljišč po prvem valu epidemije v drugem polletju 2020, ko se je, zaradi visokih cen stanovanjskih nepremičnin, povpraševanje po zazidljivih zemljiščih v največjih mestih ob zelo omejeni ponudbi še povečalo.

- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.800 in 2.200 €/m² v lokalnem okolju.

Tabela 10: Vpogled transakcij nepremičnin od leta 2021 do datuma vpogleda⁷

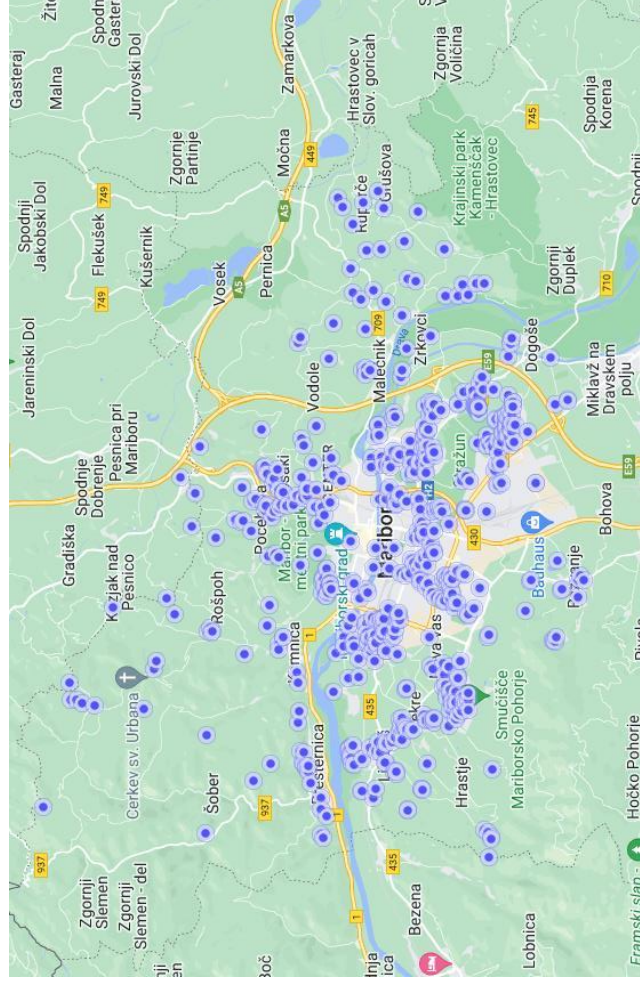
	VALUER		Nepremičnine.net
	Mestna občina Maribor		
	Leto 2021 (01. 01. 2021 - 31. 12. 2021)	Leto 2022/2023 (01. 01. 2022 - datum vpogleda)	
Stanovanjske hiše	238	234	209
Stavbna zemljišča	98	75	171

Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.

Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.

⁷ V tabeli so zajeti zgolj posli prodani v deležu 1/1.

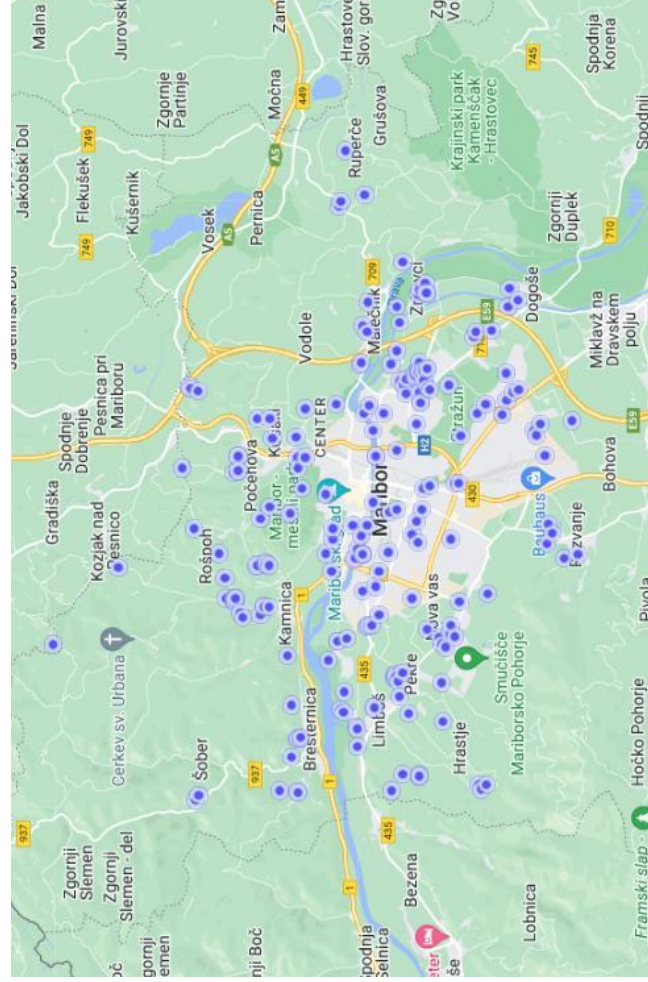
Slika 11: Prikaz izvedenih transakcij s stanovanjskimi hišami, na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023



Vir: VALUER, 2023.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023*, izvedenih 578 kupoprodajnih transakcij s *stanovanjskimi hišami*, povprečne površine 174,38 m², povprečnega leta izgradnje 1969 in povprečne cene 1.025,92 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi povprečne površine, povprečne cene in povprečnega leta izgradnje zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1.

Slika 12: Prikaz izvedenih transakcij s stavbnimi zemljišči na območju Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023



Vir: VALUER, 2023.

Po podatkih portala VALUER je bilo na območju *Mestne občine Maribor, v obdobju od 01. 01. 2021 do marec 2023*, izvedenih 210 kupoprodajnih transakcij s *stavbnimi zemljišči*, povprečne površine 1.567,90 m² in povprečne cene 52,99 EUR/m². Pri tem opozarjamo, da so v analizi zajeti samo posli, ki so bili prodani v deležu 1/1 in ne predstavljajo ekstremnih vrednosti (10 % spodnjih in zgornjih vrednosti).

4.3 Analiza in komentar – vpliv aktualnih svetovnih razmer in stanje v Sloveniji⁸

- Že ob koncu lanskega in začetku letošnjega leta se ugotavlja, da se gospodarstvo v Sloveniji in širše ohlaja, inflacija pa naj bi bila višja od Banke Slovenije predvidenega srednjeročnega cilja, ki je pri okvirno dveh odstotkih. Geopolitična in gospodarska negotovost, ki je sledila začetku vojne, je taka gibanja še pospešila. Dogajanje v Ukrajini je posebej Evropo, če že ne cel svet, pahnila v novo obdobje negotovosti, tako v družbenem kakor tudi ekonomskem in finančnem smislu.
- Iz *Poročila o finančni stabilnosti Banke Slovenija iz oktobra 2022* izhaja, da bo letošnja rast *bruto domačega proizvoda v Sloveniji* zaradi različnih dejavnikov precej ugodna, vendar pa so obeti za prihodnje leto in leto 2024 slabši in predvsem zelo negotovi.
- V Sloveniji (in širše) bo letos *inflacija* bistveno višja od prvotnih pričakovanj Banke Slovenije. Ocenjujejo, da se bo inflacija v Sloveniji približala dvoodstotnemu cilju šele proti koncu leta 2024.
- Podobno se seveda dogaja v našem širšem prostoru. Za leto 2023 se pričakuje nadaljevanje *gospodarske rasti*, ki bo šibkejša; v slabših scenarijih pa se povečuje tudi tveganje recesije. Inflacija v evrskem območju je avgusta dosegla 9,1 % (v Sloveniji 11,5 %). Zaradi geopolitičnih napetosti se draži hrana, izredno negotove in napete so razmere na energetskega področju, kjer vlade držav članic s številnimi ukrepi skušajo ublažiti visoke cene energentov. Nadaljujejo se motnje v dobavnih verigah, ki so inflacijo krojile že pred vojno v Ukrajini.
- Če se je ob približevanju konca pandemične krize pričakovala postopna normalizacija razmer v *finančnem sistemu*, je ruska vojaška agresija ponovno spremenila razmislek o tveganjih, s katerimi se finančni sistem trenutno sooča in se bo tudi v bližnji prihodnosti. Na splošno lahko rečemo, da se geopolitične napetosti v naši širši okolici, posledično tudi v Sloveniji, odražajo v povišanih tveganjih za finančno stabilnost, čeprav se glede na obdobje pandemične težje povišanih tveganj nekoliko spreminja oziroma v ospredje prihajajo druga tveganja za finančno stabilnost.
- Na podobni ravni ostaja tveganje, ki izhaja iz *nepremičninskega trga*, saj so na primer cene stanovanjskih nepremičnin ob intenzivni rasti v preteklem obdobju (trenutno je Slovenija po medletni rasti cen stanovanjskih nepremičnin med četrtino držav EU z najvišjo medletno rastjo) po oceni Banke Slovenije prešle v območje precenjenosti. Nezanemarljivo je dejstvo, da so v zadnjem letu k močnemu povpraševanju na nepremičninskem trgu, ki mu je ponudba še vedno težko sledila, pripomogla stanovanjska posojila. Ta so se od začetka globalne ekonomsko-finančne krize v Sloveniji po obsegu več kot podvojila, kar je popolnoma spremenilo naložbeno strukturo slovenskega bančnega sistema.
- Cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji se hitro zvišujejo že od začetka leta 2021, v drugem četrtletju 2022 je bila medletna rast nominalnih cen 15,6-odstotna. Okrepila se je predvsem rast cen rabljenih stanovanj, medtem ko je bila rast cen hiš nekoliko nižja.
- Kazalniki relativne precenjenosti stanovanjskih nepremičnin so že jeseni 2021 nakazovali, da so cene postale precenjene, odmik od dolgoročnega ravnesja pa se je v prvem četrtletju 2022 povečal in na visokih ravneh ostaja tudi v drugem četrtletju. Z nadaljnjo rastjo cen nepremičnin se lahko precenjenost še poveča. Kljub visoki rasti cen v Sloveniji v zadnjem letu je pri nas precenjenost stanovanjskih nepremičnin še vedno nekoliko manjša kot v povprečju držav evrskega območja (slika 1.12), če sodimo glede na razmerje med cenami in dohodkom ter razmerje med cenami in najemnino.
- Rast stanovanjskih posojil gospodinjstvom se je ob visoki rasti cen nepremičnin v prvi polovici leta 2022 močno okrepila, v tretjem četrtletju pa bi se lahko rast stanovanjskega kreditiranja umirila. Rast stanovanjskih posojil se je zviševala že v drugi polovici leta 2021, do junija 2022 pa je znašala medletno 11,9 %, pri čemer se je delež fiksno obrestovanih novoodobrenih posojil močno povečal.
- Sposobnost posojilojemalcev za servisiranje dolga lahko upade z naraščanjem cen življenjskih potrebščin, s čimer po eni strani upada razpoložljiv dohodek gospodinjstev, po drugi strani pa se zvišujejo obrestne mere in strošek financiranja dolga. S tem se lahko tudi povpraševanje po stanovanjskih posojilih zmanjša, kar nakazujejo tudi pričakovanja nekaterih bank. Ta gibanja lahko prispevajo tudi k znižanju visoke rasti cen stanovanjskih nepremičnin, na katere še vedno pritiskajo naraščajoči gradbeni stroški.
- Rast *svetovne gospodarske aktivnosti* se je po okrevanju po pandemiji ob številnih negativnih tveganjih v letu 2022 močno upočasnila, gospodarski obeti pa poslabšali. Med pomembnejšimi dejavniki, ki se že odražajo v šibkejši gospodarski rasti oziroma avgusta tudi upadu aktivnosti, je višja inflacija od pričakovane, ki je večinoma spodbujena z visoko rastjo cen energentov in hrane zaradi vojne v Ukrajini ter uvedenih sankcij zoper Rusijo. Upočasnitev svetovne rasti je prav tako posledica upočasnitve kitajske gospodarske rasti zaradi novih izbruhov koronavirusa in strogih omejitvenih ukrepov ter

⁸ Vir: *Poročilo o finančni stabilnosti, Banka Slovenije, oktober 2022.*

upočasnjevanja rasti ameriške gospodarske aktivnosti. Gospodarski obeti so se poslabšali tudi v evrskem območju, ki je ob veliki energetski odvisnosti od ruskih energentov, predvsem zemeljskega plina, posebej izpostavljeno motnjam z njihovo oskrbo. Rast cen v evrskem območju se je letos ob velikih razlikah med državami močno okrepila. Ob visoki inflaciji centralne banke zvišujejo ključne obrestne mere, vrednost borznih indeksov pa se je letos vidno znižala.

- *Domače gospodarsko razpoloženje* se je letos do avgusta vidno poslabšalo in kaže upočasnitev gospodarske rasti v drugi polovici leta. Kazalnik gospodarske klime je julija upadel na najnižje vrednosti v zadnjem letu in pol ter znova prešel v negativno območje, kjer je ostal tudi avgusta. Poslabšanje je prisotno v vseh segmentih. Rast cen življenjskih potrebščin se je letos močno okrepila. Zaposlenost se je še naprej povečevala in podpirala visoko raven domačega trošenja, kar se skupaj z močnimi cenovnimi pritiski iz mednarodnega okolja odraža v pramanjkljaju v blagovni menjavi.

Obširnejšo analizo trga hrani izvajalec v svojem arhivu.

5 OCENA VREDNOSTI PRAVIC NA NEPREMIČNINAH

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo tri načine ocenjevanja vrednosti pravic na nepremičninah:

- Način tržnih primerjav nakazuje vrednost s primerjavo ocenjevanega sredstva z enakimi ali podobnimi sredstvi, za katera so na voljo informacije o cenah.
- Na donosu zasnovan način nakazuje vrednost s pretvorbo prihodnjih denarnih tokov v eno samo sedanjo vrednost. Na podlagi na donosu zasnovanega načina se vrednost sredstva določi s sklicevanjem na vrednost dohodka, denarnega toka ali prihrankov pri stroških, ki jih to sredstvo ustvari.
- Nabavnovrednostni način nakazuje vrednost z uporabo ekonomskega načela, da kupec za sredstvo ne bo plačal več, kot je cena za pridobitev sredstva enake koristnosti z nakupom ali z gradnjo oz. izdelavo, razen če gre za primeren čas, težave ali nevarnosti, tveganje ali druge dejavnike. Ta način nakazuje vrednost z izračunavanjem sedanje nadomestitvene ali reprodukcijske nabavne vrednosti sredstva in z odbitki za fizično poslabšanje in vse druge pomembne oblike zastarelosti.

5.1 Način tržnih primerjav

Način tržnih primerjav je način za ocenjevanje vrednosti, s katerimi primerjamo pretekle prodaje ali ponudbe primerljivih nepremičnin z obravnavano nepremičnino, potem ko smo opravili potrebne prilagoditve zaradi razlik v sestavinah primerjave. Ta način je učinkovit na aktivnih trgih, kjer je moč najti dovolj primerljivih prodaj in ustrezne podatke zanj.

Pri uporabi tega načina so običajni koraki:

- poišče se realizirane prodaje primerljivih nepremičnin na ustreznem trgu,
- preveri se podatke o prodajnih transakcijah,
- prilagodi se razlike, običajno na osnovi izbranih enot primerjave,
- analizira se prilagojene vrednosti in presodi indikacijsko tržno vrednost.

Ocenjevano nepremičnino primerjamo z nepremičninami, ki so že prodane oz. so v prodaji z upoštevanjem odstopanj v sestavinah primerjave. Kot sestavine primerjave Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti opredeljujejo razlike med:

- pravico za katero smo dobili podatke o ceni, in pravico katere vrednost se ocenjuje,
- različnimi lokacijami,
- kakovostjo zemljišč ali starostjo in značilnostmi objektov,
- dovoljeno rabo ali namembnostjo (v skladu s prostorsko zakonodajo) za vsako nepremičnino,
- okoliščinami, v katerih je bila cena določena, in zahtevano podlago vrednosti,
- datumom začetka veljavnosti dobljenega podatka o ceni in zahtevanim datumom ocenjevanja vrednosti.

V nadaljevanju prikažemo kupoprodajne transakcije s primerljivimi nepremičninami in opis izvedbe posamezne prilagoditve za izbrane sestavine primerjave.

5.1.1 Izbrane sestavine primerjave

Izbrane sestavine primerjave – *stanovanjska hiša*:

- Čas prodaje – Cene na trgu se neprestano spreminjajo, zato upoštevamo časovni odmik prodaje nepremičnin. Upoštevamo gibanje cen po podatkih lastnih analiz.
- Lokacija nepremičnin – Na primerljivih transakcijah se oceni višina prilagoditve glede lokacije. Ocenjevana in primerjive nepremičnine se nahajajo v isti občini, na podobni lokaciji, prilagoditve ne opravimo.
- Leto izgradnje – Za odpravo razlik v letu izgradnje izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv leta izgradnje na ceno stanovanjskih hiš najboljše opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y=0,287*EXP(0,004*x)$.
- Tip stavbe – Ocenjevana in primerjive nepremičnine predstavljajo samostojno stavbo, prilagoditve ne opravimo.
- Fizične značilnosti – Analiziramo razlike v fizičnih značilnostih med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. V sklopu te prilagoditve zajamemo morebitne obnove tako ocenjevana

kot primerljivih nepremičnin. Ocenjevana in primerljive nepremičnine so v podobnem fizičnem stanju, prilagoditve ne opravimo.

- Površina zemljišča – Za odpravo razlik v površini zemljišča opravimo prilagoditev na podlagi ocene vrednosti zemljišč, izračunane po metodi primerljivih prodaj. Glede na analizo transakcij stanovanjskih hiš je statistična analiza izkazala statistično značilen vpliv za spremenljivko površina zemljišča. Glede na izkušnje ocenjevalca vrednosti, pa se glede razlike v površini stavbnega zemljišča, vrednost ne odraža za enak znesek, kolikor znaša ocenjena vrednost zemljišča v EUR/m². Upoštevamo delež te ocenjene vrednosti, glede na izkušnje ocenjevalca, površino in funkcionalno ustreznost zemljišč.
- Parkiranje – Vse nepremičnine imajo omogočeno parkiranje, zato prilagoditve ne opravimo.
- Uporabna površina – Prilagoditev za razliko v uporabni površini upoštevamo v postavki UP/NTP.
- Neto tlorisna površina – Opravimo odstotno prilagoditev na podlagi statistične analize izvedenih transakcij v lokalnem okolju. Izkazalo se je, da vpliv neto tlorisne površine na ceno opisuje eksponentna regresijska krivulja z enačbo $y = 653,456 * \text{EXP}(-0,001 * x)$.
- UP/NTP – Za odpravo razlik v razmerju uporabna/neto tlorisna površina izvedemo prilagoditev. Prilagoditev temelji na statistični analizi izvedenih transakcij ETN na lokalnem območju. Izkazalo se je, da vpliv razmerja uporabna/neto tlorisna površina na ceno stanovanjskih hiš opisuje logaritemska regresijska krivulja z enačbo $y = 315,182 * \text{LN}(x) + 762,892$. Izvedemo rangiranje in statistično analizo upoštevamo le delno.
- Drugi objekti na parceli – Ocenjevana in primerljiva nepremičnina št. 2 imata druge objekte, primerljivi št. 1 in 3 jih nimata. Za odpravo razlik izvedemo prilagoditev na podlagi vrednosti pomožnih objektov, ocenjenih po nabavnovrednostnem načinu.
- Dostop – Analiziramo razlike v dostopu med ocenjevano nepremičnino in primerljivimi nepremičninami. Ocenjevana nepremičnina ima dostop urejen fizično, pravno ni urejen. V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek pravne ureditve dostopa.

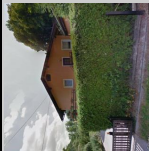
Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Upoštevati smo tiste prilagoditve, ki se odražajo na trgu.

Tabela 11: Primerljive nepremičnine – stanovanjske hiše

Primerljiva nepremičnina 1		
		
ID posla		688795
Primerljiva nepremičnina 2		
		
ID posla		671940
Primerljiva nepremičnina 3		
		
ID posla		632401

5.1.2 Izračun ocene vrednosti po načinu tržnih primerjav

Tabela 12: Izračun ocene vrednosti stanovanjske hiše s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem s pomočjo načina tržnih primerjav

Primerjalni kriteriji	Ocenjevana nepremičnina	Primerljive posesti						
		Nepremičnina 1			Nepremičnina 2			Nepremičnina 3
								
parcela 637 404/5	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
ID posla		688795			671940		632401	
Cena		130.000,00	1.833,57	182.500,00	1.825,00	100.000,00	1.988,07	
Čas prodaje		21. 12. 2022	0,00	19. 09. 2022	0,00	13. 11. 2021	302,13	
		0,00%		0,00%		15,20%		
Korigirana cena			1.833,57	1.825,00		2.290,20		
Lokacija		podobno		podobno		podobno		
Naslov stavbe	Rošpoh - del 85B	ZA KALVARIJU 59		CESTA V ROŠPOH 95B		ROŠPOH - DEL 84K		
Katastrska občina	637 - ROŠPOH	638 - KRČEVINA	0,00	636 - KAMNICA	0,00	637 - ROŠPOH	0,00	
Občina	Maribor	MARIBOR		MARIBOR		MARIBOR		
Številka stavbe (stanovanjska)	915	645		1103		1090		
		0,00%		0,00%		0,00%		
Leto izgradnje	1990	1992	-14,73	1975	106,28	2018	-271,42	
		-0,80%		5,82%		-11,85%		
Tip stavbe	samostoječa stavba	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	samostoječa stavba	0,00	
		0,00%		0,00%		0,00%		
Dejanska raba delov stavbe	stanovanje v enostanovanjski stavbi	stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	Stanovanje v enostanovanjski stavbi	0,00	
Fizične značilnosti, stopnja dokončanja		podobno		podobno		podobno		
Leto obnove strehe	2007	/	0,00	1998	0,00	/	0,00	
Leto obnove fasade	2007	2021		1998		/		
Leto obnove oken	/	/		2012		/		
Leto obnove instalacij	/	/		/		/		
Površina zemljišča - skupaj	1.360,00	1.219,00		724,00		1.098,90		
Površina stavbnega zemljišča	1.360,00	763,09	114,41	724,00	121,91	1.090,74	51,61	
Površina kmetijskega zemljišča	0,00	455,91	-11,05	0,00	0,00	8,16	-0,20	
Površina gozdnega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Površina drugega zemljišča	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PM	Da	Da	0,00%	Da	0,00%	Da	0,00%	
UP	61,00	33,00	0,00	86,10	0,00	37,00	0,00	
		0,00%		0,00%		0,00%		
Neto tlorisna površina	66,00	70,90	8,96	100,00	61,01	50,30	-36,24	
		0,49%		3,34%		-1,58%		
UP /NTP	92,42%	46,54%	268,56	86,10%	27,62	73,56%	111,64	
		14,65%		1,51%		4,87%		
Drugi objekti	Da	Ne	30,88	Da	-5,00	Ne	30,88	
Dostop, zunanja ureditev	fizično urejeno	podobno	0,00%	podobno	0,00%	podobno	0,00%	
Indikacija TV			2.230,61		2.136,81		2.176,48	
Uteži			33,33%		50,00%		16,67%	
Ocena TV	EUR/m ²				2.174,69			
Ocena TV	EUR				143.529,67			
Ocenjen strošek ureditve upravne dokumentacije in pravne ureditve dostopa					5.800,00			
Ocena TV	EUR				137.729,67			
Ocena TV	EUR/m ²				2.086,81			

V cenitvi upoštevamo ocenjen strošek zmanjšanja ureditve legalizacije objekta in pravne ureditve dostopa v višini 5.800 EUR.

6 KONČNA USKLADITEV OCENE VREDNOSTI

Za potrebe ocene tržne in likvidacijske vrednosti pravic na nepremičnini smo izvedli *način tržnih primerjav* v skladu z določili MSOV (veljavni od 31. 01. 2022).

Pri **načinu tržnih primerjav** smo izhajali iz dejanskih transakcij. Tako smo analizirali izvedene transakcije s *stanovanjskimi hišami in zemljišči* na portalu VALUER ter tudi oglase na portalu Nepremicnine.net. Na podlagi le-teh smo izbrali primerljive nepremičnine in opravili prilagoditve za izbrane sestavine primerjave. Izbrana enota primerjave je EUR/m². Rezultat predstavlja ocena vsake posamezne prodajne cene primerljive prodaje, kot da bi imela enake lastnosti kot ocenjevana nepremičnina. Za posamezne primerljive nepremičnine smo razporedili uteži in kot rezultat dobili ocenjeno tržno vrednost *stanovanjskih hiš s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem*.

Prikaz ocene vrednosti po posameznih načinih ocenjevanja vrednosti:

način tržnih primerjav: na donosu zasnovan način: nabavnovrednostni način:	Utež	
	137.730 EUR	100%
	0 EUR	0%
	0 EUR	0%
indikacijska vrednost: zaokroženo:	137.730 EUR	
	137.700 EUR	
Delež stečajnega dolžnika (Maruša Vidovič) do 1/2 od celote: DSD zaokroženo:	68.865 EUR	
	68.900 EUR	
Likvidacijska vrednost: LV zaokroženo:	48.894 EUR	
	48.900 EUR	

Pri izdelavi cenitvenega poročila smo uporabili kot podlago vrednosti **tržno vrednost**. Tržna vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (MSOV (veljavni od 31. 01. 2022), Splošni standardi MSOV 104 – Podlage vrednosti, točka 30.1 in 30.2) definirana kot »ocenjeni znesek, za katerega naj bi voljan kupec in voljan prodajalec zamenjala sredstvo ali obveznost na datum ocenjevanja vrednosti v poslu med nepovezanima in neodvisnima strankama po ustreznem trženju, pri katerem sta stranki delovali seznanjeno, preudarno in brez prisile«.

Premisa vrednosti ali predpostavljena uporaba opisuje okoliščine načina uporabe sredstva ali obveznosti. Za različne podlage vrednosti bo morda potrebna določena premisa vrednosti ali pa bo dovoljeno upoštevati več premis vrednosti. V cenitvenem poročilu upoštevamo premiso vrednosti Sedanja ali obstoječa uporaba: ocenjevana nepremičnina je namenjena bivanju.

Cenitveno poročilo je izvedeno za namen stečajnega postopka. Ocena vrednosti ni namenjena računovodskemu poročanju ali zavarovanemu posojanju.

Glede na vrsto nepremičnine in z njo povezanih pravic na nepremičnini ter glede na namen ocenjevanja vrednosti, smo preverili možnost uporabe vseh treh načinov ocenjevanja vrednosti (način tržnih primerjav, na donosu zasnovan način in nabavnovrednostni način). V cenitvenem poročilu je uporabljen in prikazan *način tržnih primerjav*.

Pri oceni vrednosti po *načinu tržnih primerjav* smo imeli na razpolago podatke o prodajno – nakupnih poslih s *stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*.

Nabavnovrednostnega načina nismo izvedli.

Na donosu zasnovanega načina nismo izvajali, ker ne razpolagamo z ustreznimi podatki o najemninah podobnih objektov.

Iz analize trga sledi:

- Opravili smo analizo cen *stanovanjskih hiš in stavbnih zemljišč* na območju *Mestne občine Maribor* na portalih VALUER in Nepremicnine.net.
- Na obravnavanem območju so prisotne izvedene transakcije *s stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči*, prav tako se oglašujejo za prodajo. Ugotavljamo, da je nepremičninski trg aktiven, pri podrobni analizi posameznih izvedenih transakcij najdemo primerljive nepremičnine ocenjevani nepremičnini, zato območje analize ne razširimo na okoliške občine.
- cene *nepremičnin* so v manjših krajih in na slabših lokacijah nižje za 10 do 40 %;
- cene *podobnih stanovanjskih hiš* se gibljejo med 1.800 in 2.200 €/m² v lokalnem okolju.

Končna uskladitev ocene vrednosti je izvedena z določitvijo uteži posameznemu načinu ocenjevanja vrednosti. V izračunu upoštevamo *način tržnih primerjav* v deležu 100 %, ki je najprimernejša metoda za izračun ocene vrednosti nepremičnin na aktivnem nepremičninskem trgu.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da tržna vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja znaša:

Ocenjena vrednost:		137.700	EUR
Ocenjena vrednost – delež stečajne dolžnice (Maruša Vidovič), do 1/2 od celote:		68.900	EUR

Likvidacijska vrednost je po Mednarodnem standardu ocenjevanja vrednosti (veljavni od 31. 01. 2022) definirana kot »znesek, ki bi ga dosegli s prodajo sredstva ali skupine sredstev po kosih. Likvidacijska vrednost naj bi upoštevala stroške za pripravo sredstev v stanje, primerno za prodajo, kakor tudi stroške same odprodaje«. Likvidacijska vrednost se lahko določi po dveh različnih premisah vrednosti, ki sta:

- redni posel z običajnim obdobjem trženja ali
- prisilni posel s skrajšanim obdobjem trženja.

V cenitvenem poročilu določimo likvidacijsko vrednost skladno z MSOV 104, razdelek 170: Premisa vrednosti – Prisilna prodaja. Izraz prisilna prodaja se pogosto uporablja v okoliščinah, v katerih je prodajalec prisiljen prodati, zato ustrezno obdobje trženja ni mogoče in kupci morda ne morejo opraviti ustreznega skrbnega pregleda. Cena, ki bi jo v takih okoliščinah lahko dosegli, bo odvisna od narave pritiska na prodajalca in razlogov, zakaj ustrezno trženje ni mogoče. Lahko odraža tudi posledice za prodajalca, ki ni uspel prodati v času, ki ga je imel na voljo. Cena, ki jo bo prodajalec sprejel v prisilni prodaji, bo odraz njegovih posebnih okoliščin, in ne okoliščin hipotetičnega voljnega prodajalca v opredeljeni tržne vrednosti. Prisilna prodaja je opis situacije, v kateri se izvede menjava, ne pa neka določena podlaga vrednosti. Prisilna prodaja običajno odraža najverjetnejšo ceno, ki jo določeno premoženje verjetno lahko doseže po vseh tu navedenih pogojih:

- izvedba prodaje v kratkem času,
- za *sredstvo* veljajo tržni pogoji, ki prevladujejo na datum ocenjevanja vrednosti ali v predvidenem časovnem obdobju, v katerem je treba delo zaključiti,
- kupec in prodajalec ravnata preudarno in dobro obveščeno,
- prodajalec je prisiljen prodati,
- kupec je običajno motiviran,
- obe stranki delujeta tako, kot menita, da je v njunem največjem interesu,
- običajna prizadevanja s trženjem niso mogoča zaradi kratkega časa izpostavljenosti,
- plačilo bo izvedeno v gotovini.

Pri oceni posebne vrednosti ob posebnih predpostavkah z običajno prodajo na prostem trgu, smo izhajali iz ocene tržne vrednosti, ki smo jo določili v predhodni točki poročila ter ocenili določene popravke te vrednosti glede na predvideno »razprodajo« nepremičnin ob predpostavki nezmožnosti odplačevanja terjatev banke. V skladu s slovenskimi računovodskimi standardi 37 (SRS, 2006) ter ZFPPIPP (327. člen) smo pri oceni likvidacijske vrednosti upoštevali tudi:

- presojajo stopnje doseganja tržne vrednosti (15,17 %),

- posredne in neposredne likvidacijske stroške - pravne takse, stroški trženja, stroški odstranitve premočnin, stroški priprave sredstva na prodajo (10 %),
 - čas likvidacije (12 mesecev),
 - diskontna stopnja 3,98 %, diskontni faktor 0,9617 (3,83 %).
- Skupaj znaša zmanjšanje 29 %.

Na osnovi razpoložljivih podatkov, izvedenih načinov ocenjevanja vrednosti, nameravane uporabe poročila, opravljenih analiz trga nepremičnin in upoštevanih predpostavk in posebnih predpostavk smo ocenili, da znaša likvidacijska vrednost pravic na nepremičnini, ki je predmet ocene vrednosti, na dan ocenjevanja:

Likvidacijska vrednost:	48.900 EUR
--------------------------------	-------------------

Maribor, 21. 03. 2023

POOBlašČeni OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN:
mag. Borut Barlič, univ. dipl. gosp. inž.



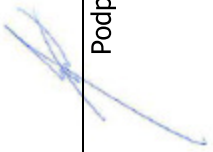
7 IZJAVA OCENJEVALCA VREDNOSTI

- Ocenjevalec vrednosti pravic na nepremičninah imam potrebno znanje in izkušnje za izvedbo projekta ocene vrednosti: *Stanovanjska hiša s pomožnim objektom in pripadajočim zemljiščem na naslovu Rošpoh - del 85B, 2351 Kamnica (ID znak: parcela 637 404/5).*
- O predmetu ocenjevanja sem pridobil vse informacije, ki bistveno vplivajo na njegovo oceno vrednosti.
- Podatki in informacije, ki so prikazani v poročilu so preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, ter so točni.
- Prikazane so moje osebne analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in posebnimi predpostavkami, opisanimi v tem poročilu.
- Nimam sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede predmeta ocenjevanja v tem poročilu in nimam navedenih osebnih interesov ter nisem pristranski glede oseb (fizičnih ali pravnih), ki jih ocena vrednosti zadeva.
- Nisem sam oziroma z mano povezane osebe v zadnjih treh letih opravljal storitve ali transakcije s sredstvi oz. premoženjem, ki so predmet te ocene vrednosti.
- Plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganje dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki bi bil posledica analiz, mnenja in sklepov tega poročila.
- Pri izdelovanju analiz in ocenjevanju vrednosti mi nihče ni dal pomembne strokovne pomoči.
- Ocenjevalec vrednosti ☒ je / ☐ ni opravil osebni pregled predmeta ocenjevanja.
- Moje analize so izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter to poročilo sestavljeno v skladu s pravili ocenjevanja vrednosti, razvrščenimi v Hierarhiji pravil ocenjevanja vrednosti.
- Pri izdelavi poročila so sodelovali zaposleni v podjetju Caris d.o.o.
- Ocena vrednosti je bila izvedena v skladu s Slovenskimi poslovno finančnimi standardi in Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti in Kodeksom poklicne etike ocenjevalca vrednosti ter omejitvami, navedenimi v uvodu.

POOBlašČENI OCENJEVALEC VREDNOSTI NEPREMIČNIN

V Mariboru, dne 21. 03. 2023

Borut Barlič



Podpis

8 PRILOGE

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

PRILOGA 3: Fotografije

PRILOGA 4: ZK izpisek

PRILOGA 5: Lokacijska informacija

PRILOGA 1: Fotokopija licence SIR

SLOVENSKI INŠTITUT ZA REVIZIJO

Dunajska cesta 106, 1000 Ljubljana
Telefon: 01 568 55 54

Številka: DON-P-1/23-599

Datum: 23. 1. 2023

Na podlagi 2. odstavka 90. in 2. odstavka 48. člena zakona o revidiranju (Uradni list RS, št. 65/08, 63/13 – ZS-K, 84/18 in 115/21, odslej ZRev-2) in 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca (Uradni list RS, št. 12/2019) je Slovenski inštitut za revizijo po strokovnem svetu, na svoji seji dne 23. 1. 2023 izdal

ODLOČBO.

BORUTU BARLIČU, rojenemu 1. aprila 1980 v Ljubljani, stanujočemu v Mariboru, Razlagova 15,

se do vključno 29. 12. 2025 podaljša

VELJAVNOST DOVOLJENJA ZA OPRAVLJANJE NALOG POOBLAŠČENEGA OCENJEVALCA VREDNOSTI NEPREMIČNIN.

Obrazložitev

Borut Barlič je 1. 12. 2022 vložil zahtevek za podaljšanje dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Iz evidence, ki jo vodi Slovenski inštitut za revizijo je razvidno, da Borut Barlič 23. 1. 2023 izpolnjuje pogoje iz 2. odstavka 9. člena Pravilnika o priznanju dodatnega izobraževanja za podaljšanje veljavnosti dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti, zato se mu do vključno 29. 12. 2025, podaljša veljavnost dovoljenja za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin. Po tem datumu bo Slovenski inštitut za revizijo dovoljenje po. daljšal, če bo Borut Barlič opravil program dodatnega strokovnega izobraževanja iz 2. odstavka 48. člena ZRev-2.

Pravni pouk:

Zoper to odločbo ni pritožbe, zoper njo pa lahko vložijo stranka tožbo pri Upravnem sodišču Republike Slovenije v 30 dneh po vročitvi te odločbe. Tožba se vložijo pisno v dveh izvodih naravnost pri sodišču ali se da na zapisnik, lahko pa se pošlje po pošti. Šteje se, da je bila tožba vložena pri sodišču tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto ali ko je bila dana na zapisnik.

Taksa po tarifni številki 2 Tarife o taksah in nadomestilih (Uradni list RS 60/20) je bila plačana 7. 12. 2022.

Postopek vodi:

Barbara Prelec

Vročeno:

- naslovniku
- Agenciji za javni nadzor nad revidiranjem
- arhivu, tu

Dr. Samo Javornik

Predsednik strokovnega sveta
Slovenskega inštituta za revizijo



PRILOGA 2: Izjava naročnika oz. lastnika o točnosti predanih podatkov in informacij, in obseg dela

Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič

kot naročnik ocene vrednosti,

IZJAVLJAM,

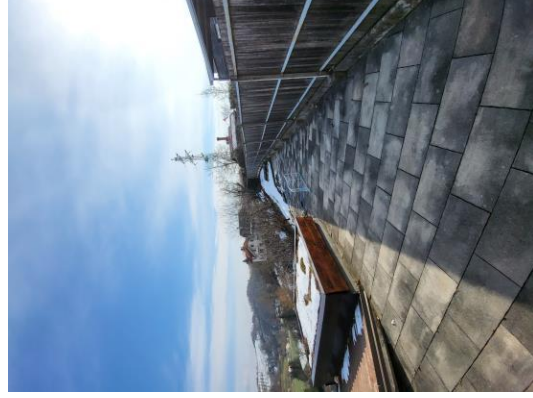
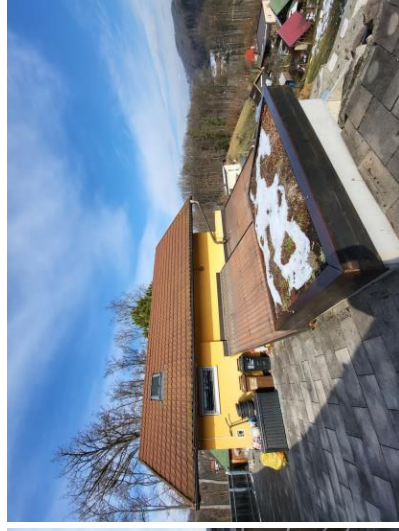
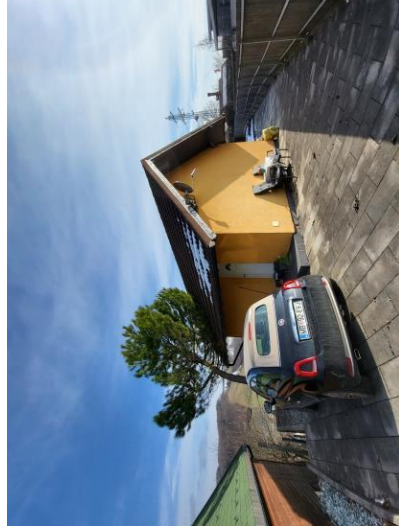
- da so podatki in informacije, ki sem jih predložil pooblaščenemu ocenjevalcu vrednosti v zvezi z obravnavano ocenitvijo, točni in verodostojni, ter da jih ocenjevalec vrednosti nepremičninskih pravic lahko uporabi kot osnovo za izdelavo poročila o oceni vrednosti.
- da je v skladu z MSOV 101 določen obseg dela, ki zajema:
 - ogled nepremičnine;
 - identifikacijo izvajalca;
 - identifikacijo naročnika;
 - identifikacijo uporabnika;
 - identifikacijo predmeta cenitve;
 - namen ocene vrednosti – ocenitev tržne vrednosti nepremičninskih pravic na dan cenitve za namen stečajnega postopka;
 - podlago vrednosti – tržna in likvidacijska vrednost;
 - način vrednotenja – način tržnih primerjav;
 - datum ocene vrednosti;
 - omejitvene pogoje;
 - skladnost izdelave poročila z MSOV (veljavni od 31. 01. 2022);
 - tri izvode poročila.

Vse navedeno je v poročilu vključeno in predstavljeno v pisni ali grafični obliki.

Stečajni upravitelj Matjaž Polenčič

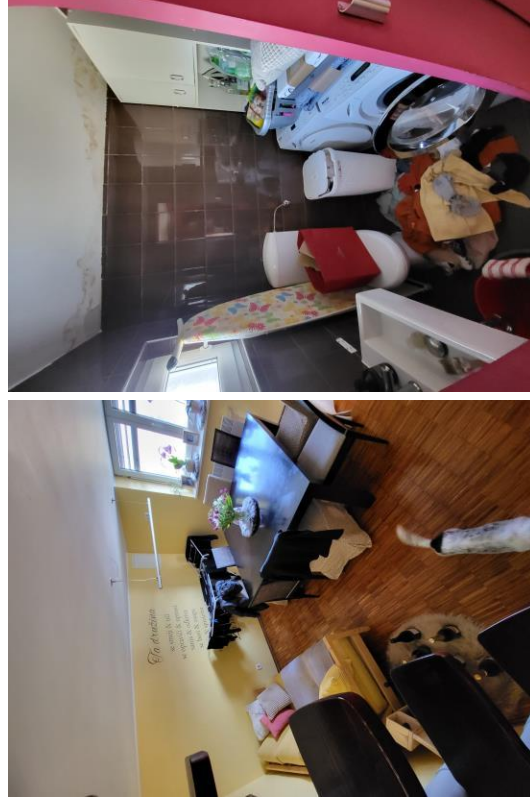
PRILOGA 3: Fotografije

Pogled na predmet cenitve in okolico:

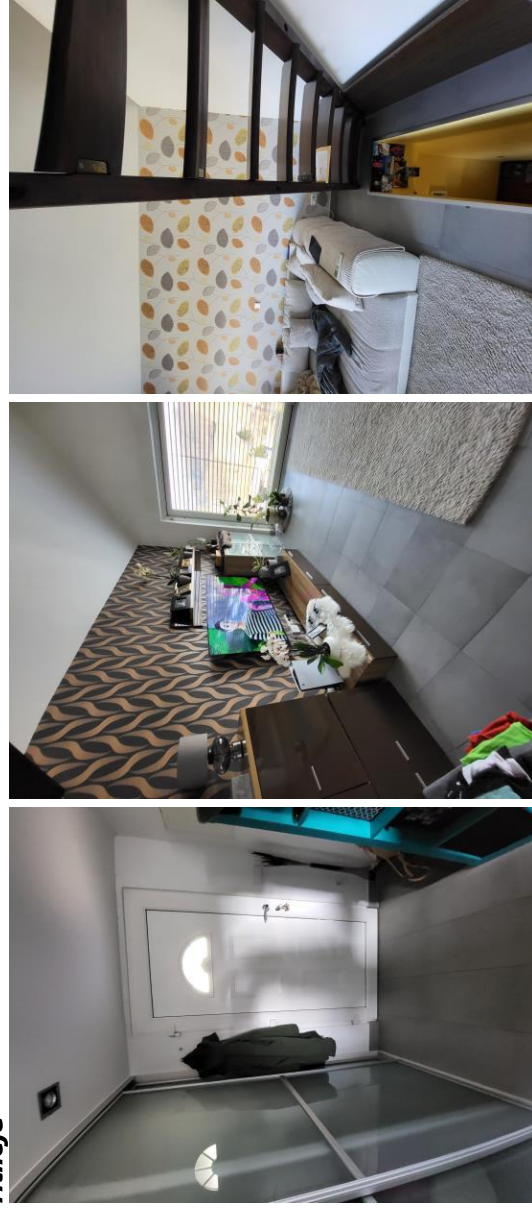


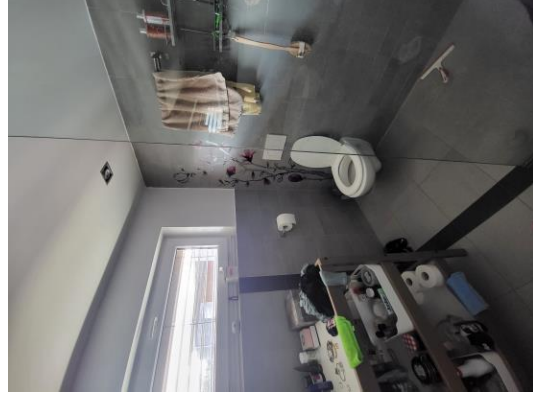
Stanovanjska hiša, stavba št. 915

Klet



Pritličje





Mansarda



Vir: Lasten, 2023.

Informacijski sistem eZK

Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 20.3.2023 - 11:21:27

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 637 404/5
katastrska občina	637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 1129057		
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica		
delež: 1/2		
imetnik:		
1. EMŠO:	1208981*****	
osebno ime:	Maruša Vidovič	
naslov:	Frankolovska ulica 019, 2000 Maribor	
Pri imetniku je vpisana zaznamba ID 22885791		
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.		
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
13490203	15.11.2000 07:00:00	401 - vknjižena hipoteka
13212479	13.10.2003 12:39:00	401 - vknjižena hipoteka
13731962	30.01.2009 08:22:00	401 - vknjižena hipoteka
15349517	11.01.2010 08:06:00	401 - vknjižena hipoteka
15499680	19.08.2010 13:00:00	401 - vknjižena hipoteka
17750478	18.02.2016 11:55:27	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
18919771	07.07.2017 12:00:55	401 - vknjižena hipoteka
22774771	13.09.2022 09:32:00	401 - vknjižena hipoteka

ID osnovnega položaja: 1129058		
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica		
delež: 1/2		
imetnik:		
1. matična številka:	5805635000	
firma / naziv:	MABOHITA, trgovina, storitve in gostinstvo, d. o. o.	
naslov:	Vojašniška ulica 004, 2000 Maribor	
omejitve:	Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.	
ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
17750478	18.02.2016 11:55:27	611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe	13490203
čas začetka učinkovanja	15.11.2000 07:00:00



vrsta pravice / zaznambe 401 - vknjižena hipoteka	
glavna nepremičnina: katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	104,43 EUR
obresti	s pripadki
tip dospelosti	2 - do odpoklica
dodatni opis:	
na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 25. 3. 1996, opr. št. IV I 94/96 in sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14. 1. 2009 se vknjiži hipoteka.	
imetnik:	
1. matična številka:	5063345000
firma / naziv:	ZAVAROVALNICA TRIGLAV, d.d.
naslov:	Miklošičeva cesta 019, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 1129057	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
ID	čas začetka učinkovanja vrsta
13731963	30.01.2009 08:22:00 712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 13731963	
čas začetka učinkovanja	30.01.2009 08:22:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 1087/2008
dodatni opis:	
na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 25. 3. 1996, opr. št. IV I 94/96 in sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru z dne 14. 1. 2009 se zaznamuje sklep o izvršbi.	

ID pravice / zaznambe 15349517	
čas začetka učinkovanja	11.01.2010 08:06:00
vrsta pravice / zaznambe	401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina: katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)	
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
terjatev:	223,92 EUR
obresti	zakonske zamudne
tip dospelosti	1 - določen dan
datum dospelosti	29.12.2009
dodatni opis:	
Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1205/2009 (in pridruženi In 1206/2009, In 1230/2009 in In 1231/2009) se vknjiži hipoteka za izvršljivo terjatev v višini 223,92 EUR s pp.	
imetnik:	
1. matična številka:	5107199000
firma / naziv:	Javno podjetje Energetika Maribor d.o.o.
naslov:	Jadranska cesta 028, 2000 Maribor
zveza - ID osnovnega položaja: 1129057	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:	
ID	čas začetka učinkovanja vrsta
15349518	11.01.2010 08:06:00 712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe 15349518	
čas začetka učinkovanja	11.01.2010 08:06:00
vrsta pravice / zaznambe	712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU
opr. št. postopka	In 1205/2009

dodatni opis:

Na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1205/2009 z dne 29. 12. 2009, se zaznamuje izvršba (glej opis pri hipoteki).

ID pravice / zaznambe		15499680
čas začetka učinkovanja		19.08.2010 13:00:00
vrsta pravice / zaznambe		401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:		katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	7.554,65 EUR	
obresti	glej opis	
tip dospelosti	1 - določen dan	
datum dospelosti	23.04.1996	
dodatni opis:		
Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v skupni višini 7.554,65 EUR s pp, ki je podrobneje opisano v točki III. izreka sklepa navedenega v zaznambi izvršbe pri tej hipoteki.		
imetnik:		
1. matična številka:	5067677000	
firma / naziv:	STANINVEST družba za poslovanje z nepremičninami d.o.o.	
naslov:	Gregorčičeva ulica 019, 2000 Maribor	
zveza - ID osnovnega položaja:		1129057
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
15499681	19.08.2010 13:00:00	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe		15499681
čas začetka učinkovanja		19.08.2010 13:00:00
vrsta pravice / zaznambe		712 - zaznamba izvršbe
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
organ, ki vodi postopek	OKRAJNO SODIŠČE V MARIBORU	
opr. št. postopka	In 1116/2010	
dodatni opis:		
Zaznamba izvršbe na podlagi sklepa Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. In 1116/2010 (in pridruženi, kot navedeno v izreku tega sklepa) z dne 16. 8. 2010.		

ID pravice / zaznambe		17750478
čas začetka učinkovanja		18.02.2016 11:55:27
vrsta pravice / zaznambe		611 - zaznamba prepovedi zaradi nedovoljene gradnje
glavna nepremičnina:		katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
organ, ki vodi postopek	MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR, INŠPEKTORAT REPUBLIKE SLOVENIJE ZA OKOLJE IN PROSTOR	
opr. št. postopka	06122-3885/2015	
dodatni opis:		
vpis zaznambe prepovedi zaradi nedovoljene gradnje na podlagi odločbe št. 06122-3885/2015/5 z dne 2.9.2015.		
zveza - ID osnovnega položaja:		
	1129057	
	1129058	
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:		
<i>Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo</i>		

ID pravice / zaznambe		18919771
čas začetka učinkovanja		07.07.2017 12:00:55
vrsta pravice / zaznambe		401 - vknjižena hipoteka
glavna nepremičnina:		katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)
podatki o vsebini pravice / zaznambe		
terjatev:	50.000,00 EUR	

obresti

tip dospelosti

datum dospelosti

dodatni opis:

"glej opis"

1 - določen dan

16.09.2016

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 50.000,00 EUR s pripadki, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani opr. št. VL 47590/2017 z dne 30.05.2017.

imetnik:

1. matična številka:

firma / naziv:

naslov:

5805635000

MABOHITA, trgovina, storitve in gostinstvo, d. o. o.

Vojašniška ulica 004, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:

1129057

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID	čas začetka učinkovanja	vrsta
18919772	07.07.2017 12:00:55	712 - zaznamba izvršbe

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe

čas začetka učinkovanja

vrsta pravice / zaznambe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

18919772

07.07.2017 12:00:55

712 - zaznamba izvršbe

organ, ki vodi postopek
opr. št. postopka
VL 47590/2017

dodatni opis:

Zaznamba izvršbe je vpisana na podlagi sklepa o izvršbi Okrajnega sodišča v Ljubljani, opr. št. VL 47590/2017 z dne 30.05.2017.

ID pravice / zaznambe

čas začetka učinkovanja

vrsta pravice / zaznambe

glavna nepremičnina:

podatki o vsebini pravice / zaznambe

22774771

13.09.2022 09:32:00

401 - vknjižena hipoteka

katastrska občina 637 ROŠPOH parcela 404/5 (ID 2521933)

70.377,37 EUR

terjatev:

obresti

tip dospelosti

datum dospelosti

dodatni opis:

glej opis

1 - določen dan

25.06.2018

Hipoteka je ustanovljena v zavarovanje terjatve v znesku 70.377,37 EUR s pp, ki je podrobneje opisana v izreku sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 284/2022 z dne 9.9.2022.

imetnik:

1. matična številka:

firma / naziv:

naslov:

5860580000

NOVA KREDITNA BANKA MARIBOR d.d.

Ulica Vita Kraigherja 004, 2000 Maribor

zveza - ID osnovnega položaja:

1129057

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Podrobni podatki o pravici / zaznambi pri izvedeni pravici / zaznambi:

ID pravice / zaznambe

čas začetka učinkovanja

vrsta pravice / zaznambe

podatki o vsebini pravice / zaznambe

22774772

13.09.2022 09:32:00

726 - zaznamba izvršljivosti terjatve

organ, ki vodi postopek
opr. št. postopka
Z 284/2022

dodatni opis:

Zaznamba izvršljivosti terjatve je vpisana na podlagi sklepa o zavarovanju Okrajnega sodišča v Mariboru, opr. št. Z 284/2022 z dne 9.9.2022.

Podrobni podatki o zaznambah pri imetnikih:

ID pravice / zaznambe	22885791
čas začetka učinkovanja	16.12.2022 11:21:15
vrsta pravice / zaznambe	802 - zaznamba stečaja
podatki o vsebini pravice / zaznambe	
začetek stečaja:	14.12.2022 00:00:00
opr. št. postopka	Okrožno sodišče v Mariboru
opr. št. postopka	St 2090/2022
Zaznamba je vpisan pri imetniku:	
Maruša Vidovič	



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
Sektor za urejanje prostora



Številka vloge: 3514-574/2023-2
Datum: 21.03.2023

CARIS nepremičninske , informacijske in druge storitve d. o. o.
RAZLAGOVA ULICA 15
2000 MARIBOR

LOKACIJSKA INFORMACIJA z razširjenimi podatki

1. ZEMLJIŠKE PARCELE

Zap. št.	Številka KO	Ime KO	Številka parcele	Površina parcele (m ²)
1	637	ROŠPOH	404/5	1360

Pojasnilo k točki 1.: **Navedeni so podatki na podlagi zahteve vlagatelja.**

Opomba: Kadar je v nadaljevanju namesto podatka naveden znak poševnica (/) pomeni, da podatek ne obstaja.

2. NAMENSKA RABA PROSTORA

Številka KO	Številka parcele	Osnovna namenska raba	Delež (%)
637	404/5	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območju eno in dvostanovanjskih stavb	100,0

Številka KO	Številka parcele	Podrobna namenska raba	Delež (%)
637	404/5	stavbna zemljišča razpršene gradnje	100,0

Pojasnilo k točki 2.: Podrobnejša namenska raba se navaja le, v kolikor je v prostorskih aktih določena.

3. PROSTORSKI AKTI

3.1. Veljavni prostorski akti

Ime akta	Številka parcele
Prostorske sestavine planskih aktov občine	
Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 11/1/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)	404/5
Prostorski izvedbeni akti (PIA)	
Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl., 17/18 - popr.)	404/5

3.2. Prostorski akti v pripravi

Ime akta	Stopnja	Številka parcele
Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 22/07, 32/10, 15/13, 20/17)	Predlog	404/5

4. ZAČASNI UKREPI

Začasni ukrepi **ne obstajajo**.

5. PREDKUPNA PRAVICA

5.1. Občine

Predkupna pravica občine **ne obstaja**.

5.2. Države

Predkupna pravica države **ne obstaja**.

6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA IN OBMOČJE PLAČEVANJA TAKSE

6.1 Razvojna stopnja nepozidanega stavbnega zemljišča

Mestna občina Maribor nima določenih razvojnih stopenj stavbnih zemljišč.

6.2 Območje plačevanja takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

Mestna občina Maribor nima določene pravne podlage za zaračunavanje takse za neizkoriščeno stavbno zemljišče

7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE

Mestna občina Maribor nima določenih območij, na katerih je potrebno soglasje za spreminjanje meje parcele.

8. PRAVNI REŽIMI

Opozorilo: podatki pod to točko se navajajo do vzpostavitve zbirke pravnih režimov

Opomba: Podatki o varovanju in omejitvah po posebnih predpisih so informativni.

Parcele se nahajajo v katastrski občini: 637 ROŠPOH

Številka parcele	Vrsta varovanega območja	Ime varovanega območja	Predpis	Objava	Delež (%)
404/5	varstveno območje VVO III.	III.	Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20)	Mestna občina Maribor	100,0

9. GRAFIČNI DEL LOKACIJSKE INFORMACIJE

- Priloga 1. Kartografska dokumentacija k planu z legendo;
- Priloga 2. Namembnost površin kot osnova za posege v prostor z legendo;

10. PRILOGA: PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Prostorski akti Mestne občine Maribor so dostopni na Pregled objav prostorskih aktov | ISLS Javne obravnave (<https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave/>).

V kolikor posamični prostorski akt ni objavljen, se lokacijski informaciji prilaga neuradno prečiščeno besedilo odloka.

11. PLAČILO UPRAVNE TAKSE

V skladu z 291. in 384 členom Zakona o finančnem poslovanju, postopkih zaradi insolventnosti in prisilnem prenehanju (Ur. list RS, št. 63/2013, 13/14 ZFPPIPP-UPB8 in 10/15- popr., 27/16, 31/16 - odl. US in 38/16 - odl. US) se upravna taksa ne plača.

Opozorilo: Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

Pripravi/a:
Silvester GRUM
referent



Referent:
Podpisnik: SILVESTER GRUM
Čas podpisa: 21.03.2023 06:39
Izdajatelj: SIGEN-CA GZ
ID: 0089C6F5-0000-4000-9000-000000000000
ID: 00F7AD2C-A500-0000-0000-000000000000
St. Dokumenta: 3514-574/2023-2

Maja REICHENBERG HERIČKO, udia
Vodja sektorja



Podpisnik: Maja REICHENBERG
Čas podpisa: 21.03.2023 10:05
Izdajatelj: SIGEN-CA GZ
Vveljavl do: 27.01.2028 11:53
ID: 0089C6F5-0000-4000-9000-000000000000
St. Dokumenta: 3514-574/2023-2

Poslano:

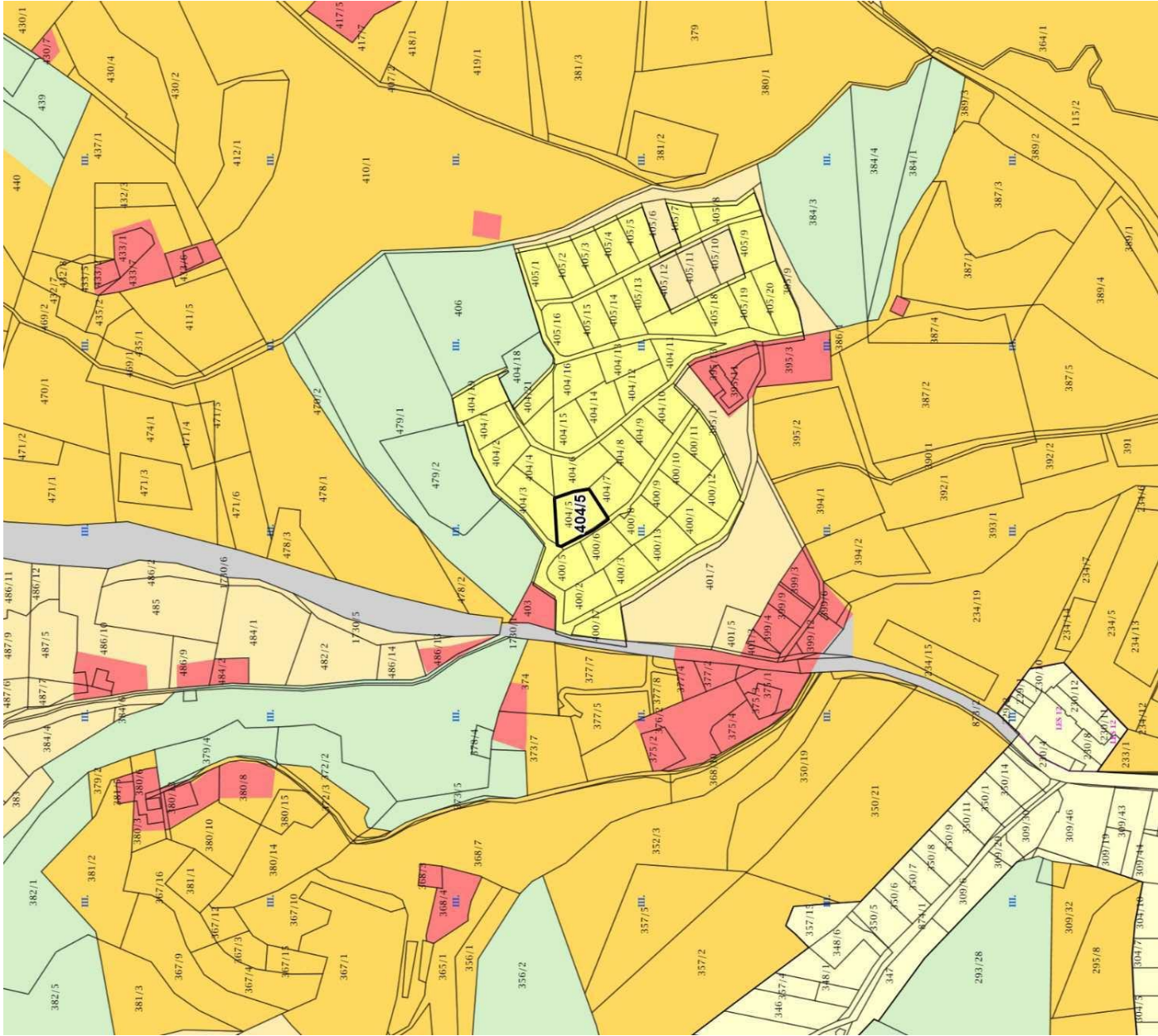
- CARIS nepremičninske , informacijske in druge storitve d. o. o., RAZLAGOVA ULICA 15, 2000 MARIBOR - info@caris.si

Številka: 3514-574/2023-2
Datum: 21.03.2023

Priloga 1

Naziv prostorskega akta: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (Medobčinski uradni vestnik, št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 - popr., 17/10 in Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, Medobčinski uradni vestnik, št. 26/12 - sklep)

Naziv grafičnega lista: Kartografska dokumentacija k planu



MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

Številka: 3514-574/2023-2
Datum: 21.03.2023

DOLGOROČNI PLAN OBČINE MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-2000 IN DRUŽBENI PLAN MESTA MARIBOR ZA OBDOBJE 1986-1990
PROSTORSKE SESTAVINE ZA OBMOČJE MESTNE OBČINE MARIBOR

Priloga 1

KARTOGRAFSKA DOKUMENTACIJA K PLANU - integralni in prečiščeni prikaz

LEGENDA

	OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ	NEPREMIČNI KULTURNI IN ZGODOVINSKI SPOMENIKI
	najboljša kmetijska zemljišča *	zaposledna številka nepremičnega kulturnega ali zgodovinskega spomenika iz odloka o razglasitvi
	druga kmetijska zemljišča	evidenčna številka pomembnejšega kulturnega spomenika
	OBMOČJA GOZDOV	arheološko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali arheološko območje **
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA ZA POSELITEV (meja ureditvenega območja naselja (UON) **, meja ureditvenega območja za turizem, šport in rekreacijo **, meja ureditvenega območja podinških hiš **, meja ureditvenega območja za sanacijo razpršene gradnje (GRUČA))	arheološki spomenik **
	STAVBNA ZEMLJIŠČA IZVEN UREDITVENIH OBMOČJ ZA POSELITEV	enološki spomenik **
	STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU PROMETNE INFRASTRUKTURE	naselbinsko območje - pomembnejši kulturni spomenik * ali naselbinsko območje **
	OC STAVBNA ZEMLJIŠČA V OBMOČJU ZA ČIŠČENJE VODA	spomenik oblikovane narave - pomembnejši kulturni spomenik * ali spomenik oblikovane narave **
	OOV OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **	tehniški spomenik - pomembnejši kulturni spomenik *
	ODN OBMOČJE ZA ODLAGANJE NEVARNIH ODPADKOV **	umeinostno zgodovinski oz. umeinosti in arhitekturi spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali umeinostno zgodovinski oz. umeinosti in arhitekturi spomenik **
	VI OBMOČJE VODNE INFRASTRUKTURE	zgodovinsko območje **
	OBMOČJA POVRŠINSKIH VODA IZVEN UON MARIBOR	zgodovinski spomenik - pomembnejši kulturni spomenik * ali zgodovinski spomenik **
	OBMOČJA ZEMLJIŠČ S POSEBNIMI NARAVNIMI RAZMERAMI (prodolča, sipine, opustelje terase, nekatera smučišča ipd.)	GOZDOVI S POSEBNIM NAMENOM OBMOČJA RAZGLAŠANJA GOZDOV S POSEBNIM NAMENOM
	NAMENSKA RABA PROSTORA ZNOTRAJ UREDITVENIH OBMOČJ ZA POSELITEV	gozdovi s posebnim namenom lokalnega pomena - raziskovalna funkcija **
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja	oče območja, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	stavbna zemljišča v območju za turizem, šport in rekreacijo	širše območje, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom **
	stavbna zemljišča v območju podinških hiš	OBMOČJA ZA RAZISKOVANJE MINERALNIH SUROVIN - nahajališče kamna
	stavbna zemljišča v ureditvenem območju za sanacijo razpršene gradnje - območje eno in dvostanovanjskih stavb	VAROVALNI PASOVI IN OSI POMEMBNEJŠIH INFRASTRUKTURNIH VODOV, OBJEKTOV IN NAPRAV
	površine za šport in rekreacijo znotraj UON - golf igrišče	oz. varovalni pas obstoječega ali načrtovanega magistralnega plinovoda
	območja najboljših kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevom poselitve *	os obstoječega ali načrtovanega magistralnega tranzitnega plinovoda ali os obstoječega magistralnega razdelilnega plinovoda
	območja drugih kmetijskih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevom poselitve	os obstoječega 110 kV ali 380 kV daljnovoda
	območja gozdnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevom poselitve	os obstoječega 35 kV daljnovoda ali os predvidenega 110 kV daljnovoda - trasa v proučevanju
	območja vodnih zemljišč znotraj UON, na katerih je treba primarno namensko rabo podpreti zahtevom poselitve	os in pripadajoči varovalni pas načrtovanega 110 kV kablovoda
	OBMOČJA SMUČIŠČ IN ZIČNIŠKIH NAPRAV	os obstoječe ceste, ki bo rekonstruirana, ali os načrtovane ceste
	ILZ	os obstoječe ali načrtovane smučarske naprave (obstoječe gonilnice, obstoječe ali načrtovane sedalnice, obstoječe vlečnice)
	132	300 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov
	(7913)	600 m vplivni pas območja za odlaganje nenevarnih odpadkov odlagališča komunalnih odpadkov Pobrežje - opuščeno rezervat pokopališča Dobrava
	KP	IME UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA UON)
	NR	DRUGA OBMOČJA ZA POSELITEV ALI DRUGEGA PODOBNEGA ZAKLJUČENEGA OBMOČJA (turist-, počit., gruča)
	NS	MEJA DRŽAVE
		IME SOSELEDNE DRŽAVE
		MEJA OBČINE
		IME SOSELEDNE OBČINE
		MEJA KATASTRSKE OBČINE (usklajena s potekom parcelne meje na robu katastrske občine)
		IME KATASTRSKE OBČINE

* obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Republike Slovenije
** obvezno izhodišče Dolgoročnega plana Mestne občine Maribor
Za nekatera območja in objekte varovani in opaziljivi po podskli preuzeti iz: Odloka o razglasitvi gozdov s posebnim namenom v Občini Maribor (MUV št. 4/80). Odloka o območju, v katerem se razglašajo gozdovi s posebnim namenom in o njihovi zaščiti (MUV št. 6/83). Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor (MUV št. 5/92). Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (MUV št. 17/92) in Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limouske obrabe in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007)

PODATKI O GEODETSKI PODLAGI:

MERILO 1 : 5000
VRSTA GEODETSKE PODLAGE: uradno uporabljeni digitalni katastrski načrt (DKN)
v izvornih merilih 1:500, 1:1000 ali 1:2880
© Geodetska uprava RS
KATASTRSKO STANJE NA GEODETSKI PODLAGI: 9. juli 2007

PODATKI O VSEBINI PLANSKEGA AKTA:
Kartografska dokumentacija k planu obsega integrativne in prečiščene prikaze prostorskih odločitev, objavljenih v MUV št. 1/86; 12/86; 16/87 in popravek 1/87, 20/88, 22/88, 3/89, 3/90, 16/90, 7/92, 7/93 in popravek 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 28/98, 11/2000, 2/2001, 23/2002, 28/2002, 19/2004 in 25/2004, v Uradnem listu Republike Slovenije št. 68/2002, 134/2003 (odl. US-U-239/01-21), 72/2004, 73/2005, 9/2007, 27/2007 in 36/2007.
PODATKI O SPREJEMU INTEGRALNEGA IN PREČIŠČENEGA PRIKAZA:
SPREJETO NA MESTNEM SVETU MESTNE OBČINE MARIBOR DNE 7. APRILA 2008
OBJAVLJENO V MUV, ŠT. 8 Z DNE 15. APRILA 2008
ŽUPAN MESTNE OBČINE MARIBOR FRANC KANGLER

PODATKI O IZDELOVALCU:

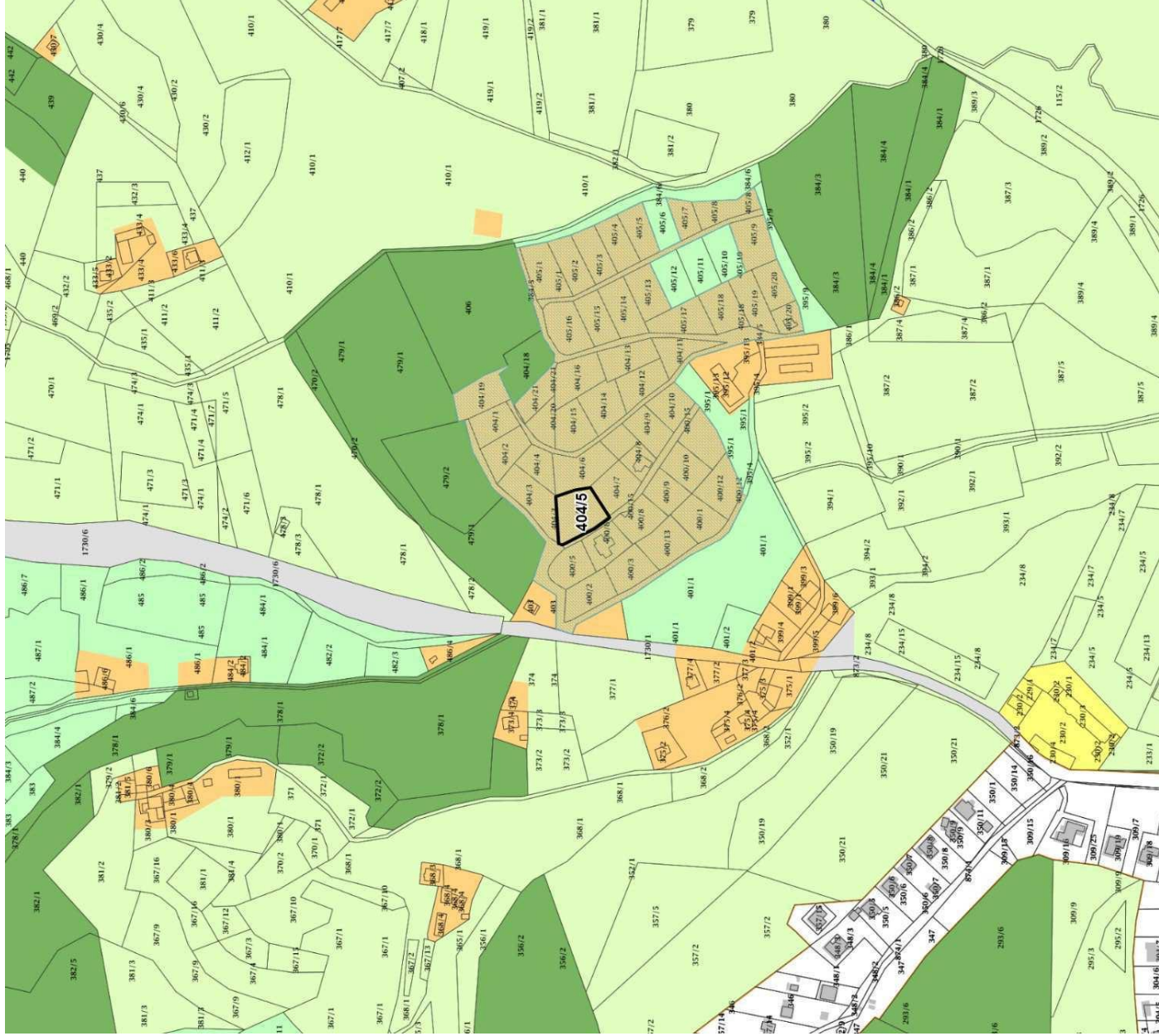
ŠTEVILKA NALOGE: 6050
LETO IZDELAVE: 2008
IZDELAL: ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o.

Številka: 3514-574/2023-2
Datum: 21.03.2023

Priloga 2

Naziv prostorskega akta: Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl., 17/18 - popr.)

Naziv grafičnega lista: Namembnost površin kot osnova za posege v prostor



MERILO = 1:5000

Kopija je vsebinsko enaka originalu!

LEGENDA

PUP PODEŽELJE

OSNOVNA NAMENSKA RABA

- | | |
|---|--|
|  | druga kmetijska zemljišča |
|  | najboljša kmetijska zemljišča |
|  | območja gozdov |
|  | Območja počitniških hiš |
|  | območja prometnih površin |
|  | območja zemljišč s posebnimi naravnimi |
|  | območje površinskih voda |
|  | območje za odlaganje odpadkov |
|  | površine za turizem, šport in rekreacijo |
|  | stavbna zemljišča - UON |
|  | stavbna zemljišča razpršene gradnje |

NAČINI UREJANJA

- | | |
|---|---|
|  | območje za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost (LKD) |
|  | območje sanacije degradiranega prostora (OSDP) |
|  | območje "Nad elektrarno" |
|  | območja z začasnim urejanjem predmetnega akta |
|  | območje uveljavljene spremembe namenske rabe zemljišč v spremembah in dopolnitvah prostorskega plana 2001 |

PODROBNA DELITEV NASELIJ

- Jedro naselja
območja stanovanj
Območja za promet
Pokopališče
Zelene površine

Geodetski podatki (c) Geodetska uprava RS

- stavbe ☐ zemljiško katastrski prikaz ☐



ODLOK O PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA PODEŽELJE V OBČINI MARIBOR
(Medobčinski uradni vestnik, št. 15/15 - UPB-2, 1/16, 33/17-obv. razl., 17/18-tehn. popr.)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Prostorski ureditveni pogoji za podeželje v občini Maribor, ki jih je izdelal Zavod za urbanizem Maribor pod št. 1395-I/91-92 in 1371/89-92, urejajo območja izven urbanistične zasnove Maribora.

1. a člen

Spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor, je izdelalo podjetje Arealine d.o.o. pod št. U – 12/2011. Odlok ureja območje podeželja v Mestni občini Maribor, ki se ne ureja z drugimi prostorskimi izvedbenimi akti.

1. b člen

S tem odlokom se ob upoštevanju usmeritev Prostorskih sestavin planskih aktov Mestne občine Maribor spremenijo in dopolnijo prostorski ureditveni pogoji za podeželje v Mestni občini Maribor (MUV, št. 11/93, 26/98, 11/00, 2/01).

1. c člen

Ta odlok je izdelan v skladu z Dolgoročnim planom občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlokom o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/10, tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur. l. RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 11/108) (v nadaljevanju prostorski plan MOM).

1. d člen

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 11/12 – UPB št. 1; v nadaljevanju odlok o PUP), ki jih je izdelal ZUM urbanizem, planiranje, projektiranje d.o.o., Grajska ulica 7, Maribor, pod številko naloge 13048.

2. člen

Prostorski ureditveni pogoji vsebujejo:

A. TEKSTUALNI DEL

Cilji in izhodišča za urejanje prostora ter merila in pogoji za posege v prostor

B. GRAFIČNI DEL

1. Prikaz območja obdelave M 1 : 25.000
2. Izsek iz dolgoročnega in srednjeročnega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor, spremembe in dopolnitve 1999, M 1 : 25.000
3. Pregledna karta območja z enotami kot osnova za posege v prostor M 1 : 25.000
4. Prikaz delitve na liste
5. Namembnost površin kot osnova za posege v prostor M 1 : 5.000
6. Delitev naselij na morfološke enote kot osnova za posege v prostor M 1 : 3.500

C. SOGLASJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

2. a člen

Prostorski ureditveni pogoji za podeželje v mestni občini Maribor določajo:

- merila in pogoje za urejanje prostora,
- merila in pogoje za določanje gradbene parcele,
- merila in pogoje za urejanje infrastrukture,
- merila in pogoje za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

3. člen

S prostorskimi ureditvenimi pogoji za podeželje se ureja območje, kot je prikazano na grafični prilogi št. 1.

V prostorskem planu MOM je določena namenska raba. Za potrebe določitev in usmeritev pogojev za posege v prostor se obravnavano območje deli na urejevalske enote:

- a.) odprti prostor, v katerem se nahajajo območja gozdov, območja kmetijskih zemljišč, in območja vodnih zemljišč ter območja s posebnimi naravnimi razmerami,
 - b.) stavbna zemljišča izven ureditvenih območij naselij (stavbna zemljišča razpršene gradnje, območja za počitniško dejavnost, območja sanacije razpršene gradnje – gruča (v kartografskem delu označeno tudi kot razpršena gradnja – RG), območja prometnih površin, območja za odlaganje odpadkov, območja za turizem, šport in rekreacijo).
- c.) Ureditvena območja naselij (v nadaljevanju UON):
- SLOVENSKE GORICE: Malečnik, Trčova,
 - POHORJE IN KOZJAK: Brestnica, Gaj nad Mariborom, Laznica, Limbuš
 - DRAVSKO POLJE: del naselja Zrkovci.

4. člen

črtan

5. člen

Območje, ki se ureja s tem odlokom obsega dele pokrajinskih enot:

- **Slovenske gorice** z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Orešje, Pekel, Košaki, Malečnik, Vodole, Hrenca, Ruperče, Metava, Trčova, Nebova, Celestrina, Grušova,
- **Dravsko polje** z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Dogoše, Dobrava, Zrkovci, Brezje, Pobrežje, Bohova,
- **Pohorje** z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Laznica, Limbuš, Pekre, Studenci, Zgornji Vrhov dol, Hraslje, Zgornje Radvanje, Spodnje Radvanje, Razvanje in
- **Kozjak** z območji katastrskih občin ali njihovih delov: Brestnica, Srednje, Kamnica, Žavcarjev vrh, Šober, Gaj nad Mariborom, Krčevina, Morski jarek, Rošpoh, Počehova, Jelovec.

Meje med pokrajinskimi enotami so prikazane na preglednih katastrskih načrtih.

Prostorski ureditveni pogoji ne veljajo za območja, ki se urejajo z drugimi izvedbenimi prostorskimi akti.

5. a člen

(pomen izrazov)

Posamezni izrazi, uporabljeni v tem odloku, imajo naslednji pomen:

Dozidava je novogradnja, kadar se k obstoječemu objektu dozida nov del objekta. Prizidek je potrebno priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se dozida.

Enostaven objekt je konstrukcijsko nezahteven objekt, ki ne potrebuje posebnega statičnega in gradbenotehničnega preverjanja, ki ni namenjen prebivanju in ni objekt z vplivi na okolje, kot ga pojmuje veljavna zakonodaja.

Etažnost objekta je določena s številom etaž nad terenom, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P), nadstropje (N), mansarda (M) in terasna etaža (T).

FZ: faktor zazidanosti parcele je razmerje med bruto tlorisno površino pritličja vseh objektov in površino gradbene parcele.

Gospodarska javna infrastruktura so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Gradbena parcela ali parcela namenjena gradnji (v nadaljevanju besedila: gradbena parcela) je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

Gradnja je izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo novega objekta, rekonstrukcijo objekta in odstranitev objekta.

Gradnja novega objekta je izvedba del, s katerimi se zgradi nov objekt oziroma se objekt dozida ali nadzida in zaradi katerih se bistveno spremeni njegov zunanji izgled.

Grajeno območje kmetije je območje registriranega kmetijskega gospodarstva ali gospodarstva v lasti kmeta z dodeljenim statusom, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih stojijo objekti kmetije, ki so med seboj povezani z dovozi, potmi in drugimi uporabljenimi površinami. Opredeli se na plansko določenih stavbnih in drugih zemljiških tako, da se med seboj povežejo skrajni deli oz. točke stavbnih zemljišč, določenih gradbenih parcel in na dan uveljavitve akta legalno zgrajenih obstoječih objektov v nov poligon, ne glede na to, ali preko takega območja poteka javna cesta ali ne. Grajeno območje kmetije se določi na območju tega prostorskega akta tudi kmetijam, ki ležijo neposredno na meji akta izven njegovega območja.

Klet (v nadaljevanju besedila: K) je del stavbe, katere prostori se nahajajo od pritličja navzdol.

Komunalna oprema so objekti in naprave, ki so sestavni deli okoljske, energetske, komunikacijske, in prometne infrastrukture.

Kota pritličja je kota gotovega tlaka pritličja.

Legalno zgrajeni objekt je objekt, zgrajen v skladu predpisanimi dovoljenji, ali pred letom 1968 ali je bilo zanj pridobljeno uporabno dovoljenje oz. potrdilo o uporabnem dovoljenju.

Mansarda (v nadaljevanju besedila: M) je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho. Višina kolenčnega zidu je lahko do 1,40 m.

Nadomestna gradnja je nova gradnja, ko se na stavbišču poprej odstranjenega objekta zgradi nov objekt enakih dimenzij, enake namembnosti, možna so odstopanja v konstrukciji.

Nadzidava je nova gradnja, kadar se obstoječ objekt v celoti ali v njegovem delu nadzida. Nadzidan del je potrebno priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se nadzida.

Nezahteven objekt je konstrukcijsko manj zahteven objekt kot ga pojmujejo predpisi s področja graditve objektov.

Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov in naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami.

Območja za centralne dejavnosti so območja podrobnejše namenske rabe, kjer so prisotne dejavnosti kot so opredeljene v zakonodaji s področja prostorskega načrtovanja in področja graditve objektov.

Odstranitev objekta je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in se na zemljišču vzpostavi prejšnje stanje.

Prenova objekta obsega vzdrževalna dela in rekonstrukcijo objekta z namenom vzpostavitve želenega stanja.

Pritličje (v nadaljevanju besedila: P) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo neposredno nad zemeljsko površino ali največ 1,40 m nad njo. Izjeme so dopustne na terenih z naklonom nad 15 %.

Raščen teren so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.

Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmogljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10 %.

Sleme je vrhnji rob ostrešja ali stični rob strešin in je hkrati najvišja točka objekta.

Sprememba namembnosti je izvedba del, ki niso gradnja in zaradi katerih tudi ni potrebna rekonstrukcija, predstavljajo pa takšno spremembo namena objekta ali njegovega dela, da se povečajo vplivi objekta na okolico.

Terasna etaža (T): je etaža z ravno streho, katere površina zanaša največ 70 % površine spodnje etaže. Zamik terasne etaže mora biti najmanj 3 m od roba fasade, in sicer v primeru nagnjenega terena na nižji strani terena, v primeru ravnega terena pa ob ulični liniji.

Trajni nasad: je nasad rastlin, ki niso vključene v kolobar ter niso trajni travniki, ki so na istem zemljišču, in ki dajejo večkratne pridelke. Velikost trajnega nasada je min. 2000 m².

Vzdrževanje objekta je izvedba del, s katerimi se ohranja objekt v dobrem stanju in omogoča njegova uporaba, obsega pa redna vzdrževalna dela, investicijska vzdrževalna dela in vzdrževalna dela v javno korist.

ZP %: minimalni delež zelenih površin je odstotek zelenih površin od površine gradbene parcele brez vseh parkirnih površin, poti, dvorišč.

Izrazi, uporabljeni v tem odloku, katerih pomen ni izrecno določen v tem odloku, imajo enak pomen, kot ga na dan uveljavitve tega odloka določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov.

6. člen

črtan

7. člen

II. SKUPNE DOLOČBE O MERILIH IN POGOJIH ZA POSEGE V PROSTOR

Urejanje podeželja mora ustvarjati pogoje za smotno izraba proizvodnih zmogljivosti, izboljševati bivalne razmere ter omogočati razvoj dopolnilnih in dodatnih dejavnosti.

Nove ureditve in posegi v prostor morajo biti prilagojeni naravnim in krajevnim razmeram, izhajati morajo iz kvaliteten lokalnih in avtohtonih značilnosti naselbinskega sistema in krajine. Posegi v prostor ne smejo razvrednotiti naravnih in ustvarjenih razmer v pokrajini, biti morajo ekološko sprejemljivi. Negativni vplivi ne smejo presegati zakonsko predpisanih vrednosti.

8. člen

Urejanje poselitve mora ohranjati kulturno krajino, izgrajevati identiteto naselij ter izboljševati kvaliteto bivalnega okolja. Novi objekti in druge ureditve se naj vključujejo v obstoječo zasnovo naselja in jo likovno bogatijo. Po barvi in materialih morajo izhajati iz avtohtonih značilnosti naselbinskega sistema in krajine.

Vsi posegi in ureditve morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da bo v naseljih razvidna kontinuiteta gradbenega in prostorskega razvoja, da bo upoštevan topografski položaj naselij, prostorska zasnova in morfološka členitev ter regionalne značilnosti arhitekture objektov.

9. člen

črtan

9. a člen

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so opredeljena po osnovni in pretežni podrobnejši namenski rabi:

(1) Na območju odprtega prostora

- K1 – najboljša kmetijska zemljišča
- K2 – druga kmetijska zemljišča
- G – območja gozdov
- V – območja površinskih voda

NR – območje zemljišč s posebnimi naravnimi razmerami

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij

SP – območja za počitniško dejavnost

RG – stavbna zemljišča razpršene gradnje, ki obsegajo tudi območja za sanacijo razpršene gradnje – gruč (vse označeno v grafičnem delu kot RG), pretežno namenjena stanovanjski dejavnosti in drugim dejavnostim, dopustnim s tem odlokom,

MR – površine za turizem, šport in rekreacijo

P – območja prometnih površin

OOV – območje za odlaganje odpadkov

(3) V ureditvenem območju naselja - UON

S – pretežno območja stanovanj

J – jedro naselja (območje centralnih dejavnosti)

ZK – pokopališča

Z – območja zelenih površin

P – območja prometnih površin.

9. b člen

(dopustne vrste posegov v prostor)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne naslednje vrste posegov v prostor:

(1) V območjih odprtega prostora:

- kmetijske in gozdnogospodarske prostorsko ureditvene operacije (kot so: melioracije, komasacije in agrooperacije zemljišč, namakanje ter podobno),
- gradnja objektov in naprav, namenjenih izključno kmetijski in gozdnogospodarski dejavnosti,
- odpiranje peskokopov in kamnolomov ob predhodni predložitvi rudarskega elaborata in načrta sprotne sanacije in renaturacije,
- vodnogospodarske ureditve,
- sanacije in ureditve plazovitih območij,
- gradnja objektov in naprav javne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture,
- gradnja in rekonstrukcija objektov in naprav prometne infrastrukture,
- ureditev zbiralnic ločenih frakcij odpadkov,
- rekonstrukcije, nadzidave, prizidave, vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih,
- postavitev spominskih plošč in obeležij, sakralnih simbolov, kapelic, turističnih oznak in usmerjevalnih tabel, ki niso predmet oglaševanja,
- rušitve objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 9. c členom in drugimi določili tega odloka,
- posegi začasne ureditve za potrebe obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Na stavbnih zemljiščih izven ureditvenih območij naselij:

- vsi posegi, ki so dopustni na območjih odprtega prostora,
- novogradnje stanovanjskih in drugih objektov (različne vrste in zahtevnosti), skladno z opredeljeno pretežno podrobnejšo namensko rabo,
- določitev gradbenih parcel k obstoječim legalno zgrajenim objektom,
- spremembe namembnosti legalno zgrajenih objektov, ki so v skladu z določili tega odloka,
- širitev in ureditev pokopališč, mrljskih vežic in kapelic v sklopu pokopališč.

(3) V ureditvenem območju naselja - UON:

- vsi posegi, ki so dopustni na območjih odprtega prostora in na stavbnih zemljiščih izven ureditvenega območja naselja,

9. c člen

(dopustne vrste objektov)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom so skladno z njegovimi določili dopustne tudi naslednje vrste objektov, ki so poimenovani po pretežni namembnosti v skladu z veljavnimi predpisi in v katerih se lahko izvajajo še druge dopustne dejavnosti (oz. se nahajajo prostori drugih dopustnih objektov):

(1) Na območjih odprtega prostora

- objekti na grajenem območju kmetije v skladu z 26. členom,
- javni infrastrukturni objekti in naprave, za katere ni potrebna izdelava izvedbenega prostorskega akta,
- planinski domovi in lovske kočice,
- spominska obeležja, sakralni simboli in turistične oznake, usmerjevalne table,
- kipi in spomeniki, razpela, znamenja in kapelice tipa edikula,
- pomožni objekti v javni rabi kot enostavni in nezahtevni objekti: le nadkrita čakalnica, montažna sanitarna enota, skulptura ali druga prostorska inštalacija,
- rezervuarji za vodo oz. zbiralniki kapnice velikosti do 100 m³,
- vodnjaki in vrtnice kot enostavni in nezahtevni objekti,
- vodna zajetja in objekti za akumulacijo vode in namakanje kot nezahtevni in enostavni objekti,
- objekti, potrebni zaradi gradnje ali rekonstrukcije lokalne ceste ali poti (oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje in podobno) ter objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je v območju ceste treba zgraditi ali prestaviti zaradi gradnje/rekonstrukcije lokalne ceste,
- kolesarske poti, pešpoti, gozdne poti in podobne kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni komunalni objekti kot enostavni in nezahtevni objekti,
- pomožni objekti, namenjeni obrambi in varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami ter pomožni objekt za spremljanje stanja okolja in naravnih pojavov (le meteorološki objekti za monitoring kakovosti zraka, objekti za hidrološki monitoring površinskih voda, objekti za monitoring podzemnih voda, objekti za opazovanje neba, objekti za spremljanje seizmičnosti),
- nezahtevni in enostavni objekti na gozdnih zemljiščih kot so še določeni v 29. členu,
- nezahtevni in enostavni objekti na kmetijskih zemljiščih kot so še določeni v 26., 27., 27. a, 27. b in 27. c členu;
- stavbe za spravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe v povezavi s 27. členom.

(2) Na območjih stavbnih zemljišč izven ureditvenega območja naselij

- stavbe in objekti, ki jih je v skladu s tem odlokom dovoljeno postavljati na območjih odprtega prostora,
- eno in dvostanovanjske stavbe (razen vrstnih hiš),
- večstanovanjske stavbe v povezavi z 42. členom odloka,
- nestanovanjske stavbe, namenjene gostinski in turistični dejavnosti,
- nestanovanjske stavbe, namenjene trgovski dejavnosti (razen nakupovalnih centrov in veleblagovnic);
- stavbe za opravljanje verskih obredov,
- pokopališke stavbe – mrliške vežice in spremljajoči objekti,
- nestanovanjske kmetijske stavbe,
- stavbe splošnega družbenega pomena,
- stavbe za druge storitvene dejavnosti,
- pisarniške stavbe, garažne stavbe,
- industrijske stavbe in skladišča (manjši proizvodni obrati in manjša skladišča),
- nezahtevni in enostavni objekti, razen večnamenskih kioskov, objektov za oglaševanje in transparentov.

(3) Na območjih naselij

- stavbe in objekti, ki jih je v skladu s tem odlokom dovoljeno postavljati na območjih odprtega prostora in izven ureditvenega območja naselij na območjih stavbnih zemljišč, razen počitniških hiš,
- gostinske stavbe brez nastanitve ali z nastanitvijo,
- upravne in pisarniške stavbe,
- trgovske in stavbe za storitvene dejavnosti,
- stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- industrijske stavbe in skladišča (manjši proizvodni obrati in manjša skladišča, razen v jedru naselja),
- bencinski servisi (razen v jedru naselja),
- športne dvorane (razen v jedru naselja).

9. d člen (izjeme)

Na območju, ki se ureja s tem odlokom se lahko gradijo objekti za potrebe zaščite, reševanja ter izvajajo nujni obrambni ukrepi.

Na območju, ki se ureja s tem odlokom se lahko v skladu z varstvenimi cilji tega odloka, načrtom upravljanja in z njim usklajenih letnih programov ali načrtov izvajanja javne službe urejanja voda in izvajanja ukrepov varstva kulturne dediščine:

- opravljanje naloge obveznih gospodarskih javnih služb na področju urejanja voda v skladu s predpisi, ki urejajo vode,
- izvajajo posegi na enotah kulturne dediščine v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo kulturne dediščine.

9. e člen (oglaševanje)

Na območju prostorskega akta je prepovedana postavitev oglaševalskih objektov in oglaševanje, vključno z mobilnim oglaševanjem, oglaševanjem na fasadah stanovanjskih in nestanovanjskih objektov, ki ni povezano z dejavnostjo v takšnem objektu ter oglaševanjem na drugih premičnih ali nepremičnih objektih, ki bi bili prirejeni za potrebe oglaševanja.

Dopušča se oglaševanje oz. postavitev objektov za oglaševanje na podlagi podeljene koncesije na lokacijah, vključenih v koncesijski akt, postavitev usmerjevalnih tabel za potrebe turizma, gostinstva, športa, rekreacije in kulture ter začasno oglaševanje za potrebe prirediteljev. Dovolj se oglaševanje dejavnosti občinske (krajevne skupnosti) in državne uprave na samostojnih oglaševalskih objektih ali objektih, nameščenih na druge objekte.

10. člen črtan

11. člen črtan

12. člen

Dejavnosti se locirajo v skladu z osnovno in podrobnejšo namensko rabo, ki je razvidna iz grafičnega dela odloka in v skladu z 9. c členom.

Nestanovanjske dejavnosti, locirane v stanovanjskih območjih, morajo negativne vplive omejiti na zakonsko dopustno raven, ki velja za stanovanjska območja.

13. člen

(merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje v UON)

Stanovanjski objekti:

Pri oblikovanju stanovanjskih objektov je potrebno upoštevati naslednja merila in pogoje:

FZ	- največ 0,50 gradbene parcele, - gradbena parcela, od katere se izračunava FZ, je lahko velika največ 900 m² - minimalni delež zelenih površin je 25 %
višina oz. etažnost	- max. $P + 1 + M$ ali max. $P + 1 + T$, dopustne so kleti, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m, - pri objektih z etažnostjo $P + 1 + M$ in $P + 1 + T$ je klet dovoljena le v primeru, da je v celoti vkopana. Dopustna je izvedba vkopane uvozne rampe max. širine 4,00 m, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne všteva v višino objekta, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m, - etažnosti objektov so lahko manjše oz. drugačne (npr. medetaža), vendar v okviru dopustnih višinskih gabaritov.
streha	- dvokapnica prilagojena tlorisu z naklonom od 30 – 45°, ki jo je dopustno kombinirati tudi z ravno streho, na njej pa oblikovati različne strešne odprtine, ki ne presegajo ene tretjine površine posamezne strešne strehe v naklonu, - ravna streha, - v primeru izvedbe ravne strehe je priporočljiva zazelenitev ali namestitev fotovoltaičnih elementov ali sončnih kolektorjev.
oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali.

14. člen

(merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje v UON, na območjih sanacije razpršene gradnje – gruče in na stavbnih zemljiščih - RG izven UON)

Nestanovanjski objekti

Pri oblikovanju dopustnih nestanovanjskih objektov iz 9. c člena razen za proizvodno in kmetijsko dejavnost, je potrebno upoštevati naslednja merila in pogoje:

FZ	- največ 0,60 gradbene parcele, - gradbena parcela je lahko velika največ 1500 m².
višina oz. etažnost	- max. $P + 1 + M$, max. $P + 1 + T$, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m, - dovoljena je izgradnja kleti. Dopustne so vkopane uvozne rampe, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne šteje v višino objekta, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m.
streha	- dopustne so različne oblike streh in njihove kombinacije. Na njih je možno tudi oblikovati različne strešne odprtine, jih zazeleniti ali na njih namestiti fotovoltaične elemente in sončne kolektorje
oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali
ureditev okolice	Potrebno je urediti vsaj 15 % zelenih površin, obvezno v obliki pasov in ločnic do drugih stanovanjskih in prometnih površin. Na tri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno drevo.

15. člen

(merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje v UON, na območjih sanacije razpršene gradnje – gruče in na stavbnih zemljiščih - RG izven UON)

Nestanovanjski objekti za proizvodne in kmetijske dejavnosti:

FZ	- največ 0,70 gradbene parcele.
florisni gabariti	Dopustne so oblike, ki omogočajo tehnološko izvajanje dovoljenih dejavnosti in omogočajo normalno funkcioniranje in vzdrževanje objekta.
višina	- višina objektov izhaja iz potrebnih višin prostorov za izvajanje dejavnosti in izbrane oblike strehe. Ta naj ne presega 12,00 m (neodvisno od števila možnih etaž) od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do najvišje točke objekta. Izjemoma so lahko višji objekti stolpnih silosov. - dovoljena je izgradnja kleti. Dopustne so vkopane uvozne rampe, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne šteje v višino objekta, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m.
streha	- dopustne so različne oblike streh in njihove kombinacije. Na njih je možno tudi oblikovati različne strešne odprtine, jih zazeleniti ali na njih namestiti fotovoltaične elemente in sončne kolektorje
oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo s kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali,
ureditev okolice	Na stavbnem zemljišču je potrebno urediti vsaj 15 % zelenih površin, obvezno v obliki pasov in ločnic do drugih stanovanjskih in prometnih površin. Na tri parkirna mesta je potrebno zasaditi vsaj eno drevo.

16. člen
črtan

17. člen
črtan

18. člen
črtan

19. člen
(urejanje jedra naselja)

Pri urejanju jedra oz. osrednjega trškega prostora je potrebno povzemanje ambientalnih kvalitet in obstoječe zasnove.

Nove ureditve morajo obstoječo dopolnjevati ali izboljšati. Urejanje središča naj bo usmerjeno v adaptacije in prenove.

20. člen
črtan

21. člen
črtan

22. člen
(merila in pogoji za urejanje zelenih površin)

Obstoječe javne zelene površine v naseljih je potrebno ohraniti in vzdrževati ter pri njihovem urejanju upoštevati minimalne normative za urejanje odprtega prostora. Pri novih zasaditvah se uporabijo avtohtone rastlinske vrste.

Pri novih zasaditvah se naj ne uporabljajo invazivne rastlinske vrste.

Upoštevajo se naj določila predpisa Mestne občine Maribor, ki ureja načrtovanje, sajenje in vzdrževanje lesnatih rastlin na javnih površinah.

V parkih in zelenicah ob javnih objektih ter ob prometnicah je dopustna postavitev klopi, košev, igral, svetil in drugih ustreznih elementov registra ulične in parkovne opreme. Dopustna je ureditev novih zelenic, če je ob prometnici dovolj prostora.

Na obstoječih zelenih površinah je dopustna tudi ureditev površin za šport in rekreacijo, v kolikor to dopuščajo prostorske razmere in nosilci urejanja prostora, če je za območje določen varstveni režim.

22. a člen

črtan

22. b člen

(merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje na stavbnih zemljiščih razpršene gradnje in območjih sanacije razpršene gradnje – gruče; RG) Stanovanjski objekti

FZ	- največ 0,50 gradbene parcele, - gradbena parcela, od katere se izračunava FZ, je lahko velika največ 900 m² - minimalni delež zelenih površin je 25 %
Višina oz. etažnost	- max. P + 1 + M ali max. P + 1 + T, dopustne so kleti, - pri objektih z etažnostjo P + 1 + M in P + 1 + T je klet dovoljena le v primeru, da je v celoti vkopana, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do slemena pri objektih z dvokapnico je 10,50 m, - max. višina od kote dokončno urejenega terena na najnižji točki do venca pri objektih z ravno streho je 9,00 m, - dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m, - v primeru izvedbe kleti je dopustna izvedba vkopane uvozne rampe max. širine 4,00 m, pri čemer se poglobljeni del uvozne rampe ne všteva v višino objekta.
tlorisni gabariti	- praviloma je podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike*, - dovoljen je tloris L ali T oblike *Obvezna razlaga prve alinee pogoja »Tlorisni gabariti« 22.b člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV št. 15/15-UPB in 1/16) se glasi: Besedilo »praviloma je podolgovate ali kvadratne tlorisne oblike« se razlaga tako, da podolgovata oblika ne pomeni samo pravokotne oblike objekta z vzporednima nasprotnima stranicama.
Streha	- dvokapnica z naklonom od 35° – 45° prilagojena dopustnemu tlorisu, ki jo je dopustno kombinirati tudi z ravno streho, na njej pa oblikovati različne strešne odprtine, ki ne presegajo ene tretjine površine strešine strehe v naklonu, - v prostorski enoti Slovenske gorice mora v primeru izvedbe dvokapnice glavno slemo strehe potekati vzporedno s plastnicami, - ravna streha, - v primeru izvedbe ravne strehe je obvezna zazelenitev, ali namestitev fotovoltaičnih elementov ali sončnih kolektorjev.
Oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo z kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali.

22. c člen

(območja za počitniško dejavnost)

Počitniške hiše

V nadaljevanju določena merila in pogoji se lahko spremenijo na podlagi izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN, ki mora biti izdelan za celotno posamezno območje počitniške dejavnosti.

Višina oz. etažnost	- P + M, P, dopustne so tudi kleti, - max. tlorisni gabariti objekta je 60,0 m², - max. višina od kote dokončno urejenega terena do slemena je 8,00 m,
---------------------	---

	- dopustno je nasipavanje terena do max. 1,50 m.
Streha	- dvokapnica z naklonom od 35 – 45°, - <i>pri enostavnih in nezahtevnih objektih je dopustna ravna streha</i>
Oblikovanje	- kritina: temna ali rdeča - fasade v svetlih, pastelnih in izjemoma v temnih tonih kot kontrast ali kombinacija. Lahko so tudi ali se zgolj kombinirajo s kamnom in lesom ali drugimi na tržišču razpoložljivimi materiali.
Nezahtevni in enostavni objekti	- dopustni vsi, razen objektov za rejo živali, pomožnih kmetijsko gozdarskih objektov in objektov za kmetijske proizvode in dopolnilne dejavnosti, pri čemer pa skupna površina vseh enostavnih in nezahtevnih objektov na gradbeni parceli ne sme presegati 60 m².

22. d člen

(območja za turizem, šport in rekreacijo)

Na območjih, ki so s prostorskim planom MOM določena kot območja za turizem, šport in rekreacijo, so možni naslednji posegi:

- gradnja športnih objektov in naprav,
- gradnja objektov in naprav, kot dopolnilo osnovni rekreacijsko športni dejavnosti (kot so motel, hotel, gostišče, športne trgovine...),
- ureditev športno rekreacijskih, zelenih in parkovnih površin.

Turistično rekreacijska območja naj bodo urejena tako, da bodo skladna z okolico. Prostorske zasnove in oblikovanje objektov naj povzemajo lokalne značilnosti urejanja in oblikovanja krajine in naselij. Okolica teh objektov mora biti zazelenjena.

22. e člen

(ureditveni pogoji za pokopališča)

Znotraj pokopališč je možno urejati pešpoti, ki so lahko nasute, tlakovane ali asfaltirane.

Vse razširitve ali nova pokopališča morajo imeti grobna polja. Dopusčajo se ureditve grobnih polj z žarnimi stenami.

Znotraj grobnih polj je možno dosajevati drevnino, posebno ob predvidenih poudarjenih pokopaliških poteh glede na prostorske možnosti.

Pokopališča je potrebno ograditi. Ograje se lahko obsadijo z ustrezno vegetacijo.

Dovoljena je postavitev začasnih objektov in tipskih kioskov oz. stojnic, namenjenih prodaji artiklov, neposredno vezanih na pokopališče (sveče, cvetlični aranžmaji).

23. člen

(Zemljišča s posebnimi naravnimi razmerami, območja za odlaganje odpadkov, območja površinskih voda)

Zemljišča s posebnimi naravnimi razmerami se urejajo zgolj zaradi izboljšanja stanja glede na terenske razmere in v primeru lege na varstvenem območju v skladu s pogoji pristojnega nosilca urejanja prostora. Na območju v Dogošah pa je dopustna ureditev tudi športnih in rekreacijskih površin s pripadajočimi objekti (garderoba, klubski prostori, tribune...).

Območja površinskih voda se urejajo v skladu s pogoji pristojnih nosilcev urejanja prostora in drugimi določili tega odloka.

Območja za odlaganje odpadkov se urejajo na osnovi izdelanega OPPN-ja.

24. člen

črtan

25. člen

črtan

26. člen

(kmetijska zemljišča)

Na območju najboljših in drugih kmetijskih zemljišč je poleg objektov iz 1. točke 9. c člena dovoljena gradnja še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekti v javni rabi: vsi, vendar le ob rekonstrukciji javne ceste ali javne poti,
- podporni zid,
- mala komunalna čistilna naprava,
- nepretočna greznica,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja, če gre za priključevanje objektov na stavbnih zemljiščih izven ali v ureditvenem območju naselji, za objekte na kmetijskih zemljiščih pa le v primeru, da je poseg dopusten z drugimi določili tega odloka,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekti: dopustni vsi, razen kleti, vinskih kleti, kmečkih lop, pastirskega stana, skednja, kašče in grajene gozdne prometnice. Seniki in kozolci morajo biti odprti.
- športno igrišče na prostem: le smučišče, vključno z začasno postavljenimi montažnimi vlečnicami,
- začasni objekti, ki jih je potrebno po določeni uporabi oz. najkasneje v šestih mesecih odstraniti, zemljišče pa postaviti v prvotno stanje:
 - Kiosk oziroma tipski zabojnik.
 - Pomol, to je vstopno-izstopno mesto za pristajanje in kratkotrajni privez čolnov.
 - Odprti sezonski gostinski vrt; to je posebej urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata.
 - Pokriti prostor z napihljivo konstrukcijo ali v montažnem šotoru.
 - Oder z nadstreškom, sestavljen iz montažnih elementov.
 - Cirkus, če so šotor in drugi objekti montažni.
 - Začasna tribuna za gledalce na prostem.
 - Objekti, namenjeni začasnemu skladiščenju nenevarnih snovi.

Na grajenem območju kmetije, določenem na osnovi tega odloka, in ob njemu v pasu oddaljenosti do 50 m, je na osnovi pozitivnega mnenja pristojnega kmetijskega zavoda dovoljena gradnja nestanovanjskih kmetijskih objektov, in še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov, poleg ostalih že navedenih v tem odloku:

- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave (stavba majhnih dimenzij, v prtični, enoetažni izvedbi, samostojna ali prislunjena k stavbi, objekti v javni rabi),
- ograje,
- samostojno parkirišče v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- športno igrišče na prostem (grajena ali utrjena površina, ki ni izvedena v obliki stadiona in nima spremljajočih objektov ali tribun) v primeru izvajanja dopolnilne dejavnosti na kmetiji,
- objekt za oglaševanje za lastno dejavnost,
- objekt za rejo živali (enoetažen objekt, namenjen reji živali),
- pomožni kmetijsko - gozdarski objekt (objekt, namenjen kmetijski pridelavi, gozdarskim opravilom in vrtnarjenju, ki ni namenjen prebivanju),
- objekti za kmetijske proizvode in dopolnilno dejavnost (objekt, ki ni namenjen prebivanju).

27. člen

(ljubiteljska kmetijska dejavnost in območja sanacije degradiranega prostora)

Na območjih kmetijskih zemljišč so določena in v kartografskem delu prikazana območja za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost - LKD (ljubiteljsko obdelavo zemljišč, ki je namenjena lastni porabi, ne prodaji) in območja sanacije degradiranega prostora - OSDP, ki so praviloma strnjena in lokacijsko zaokrožena.

Na njih je na posameznem zemljišču oz. delu zemljišča, danem v zakup, možna postavitev enega enostavnega pomožnega kmetijsko – gozdarskega objekta za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost, ki je namenjen izključno hrambi orodja in pridelkov in ne sme imeti samostojnih priključkov na javno

infrastrukturo, razen samostojnega priključka na kategorizirano javno cesto ali pot in priključka na vodovodno omrežje za potrebe zalivanja obdelovalnih površin.

Umestitev na območju za ljubiteljsko kmetijsko dejavnost – LKD	
1.1 Lega	Min. 2,0 m od meje določene posamezne parcele znotraj LKD
2. Velikost in zmogljivost objektov	
2.1 Velikost	- tlorisni gabarit max. 30,00 m² - max. 5,00 m višine od kote terena do slemena pri dvokapnicah, - max. 3,00 m višine, merjeno od kote terena do venca pri enokapnicah in ravnih strehah.
3. Oblikovanje objektov	
3.1 Streha	- dvokapnica z naklonom nad 30 °, - enokapna streha ali ravna streha.
3.2 Materiali	- lesene fasade oz. zunanja obdelava v lesu z vidno strukturo
4. Oblikovanje območja	
4.1 Ograditev in zasaditev	- obvezna je zasaditev celotne - zunanje meje območja z gabrom ali drugo drevesno ali grmovno vrsto.

Umestitev na območju sanacije degradiranega prostora – OSDP	
1.1 Lega	Min. 2,0 m od meje določene posamezne parcele znotraj OSDP
2. Velikost in zmogljivost objektov	
2.1 Velikost	- etažnost P, - tlorisni gabarit max. 20,00 m², - max. 4,00 m višine od kote terena do slemena
3. Oblikovanje objektov	
3.1 Streha	- simetrična dvokapnica z naklonom nad 30 °
3.2 Materiali	- lesene fasade oz. zunanja obdelava v lesu z vidno strukturo
4. Oblikovanje območja	
4.1 Ograditev in zasaditev	- Prepovedana je kakršnakoli ograditev območja ali parcelnih – zemljiških delov z ograjami, - obvezna je zasaditev celotne - zunanje meje območja z gabrom ali drugo drevesno ali grmovno vrsto, - obvezna je zasaditev dreves po meji območja na medsebojni razdalji od 6 – 10 m.

Na območju degradiranega prostora »Nad elektrarno« so v okviru pogojev sanacije območja dopustne stavbe za pravilo pridelka in druge nestanovanjske kmetijske stavbe pod naslednjimi pogoji:

- tlorisna površina vseh objektov je lahko maksimalno 35 m²,
- etažnost K+ P (na nagnjenem terenu nad 20 %) ali P (na položnem terenu);
- streha strma dvokapnica z naklonom 38-45°;
- kritina mora biti temna, opečna ali temu podobnih materialov;
- vidni deli objektov morajo biti postavljeni ali obloženi z naravnimi materiali (les, kamen),
- ograje so lahko višine do 1,5 m
- podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali ali zazelenjeni,
- vizualno izpostavljeni objekti se zakrijejo z rastjem. Predlagani so iglavci, ki zagotavljajo zastrtost skozi vse leto in imajo skupne poteze z gozdnimi sestoji severno od obravnavanega območja
- komunalna ureditev z dostopi do parcel in ureditev infrastrukture v skladu z veljavno zakonodajo (električni priključek, vodovodni priključek, odvajanje odpadnih vod).

V okviru sanacije in legalizacije je obvezno predhodno za vsak poseg - objekt pridobiti geomehansko poročilo.

27. a člen
(rastlinjak)

Ne glede na ostala določila tega odloka je dopustna izgradnja rastlinjaka ali steklenjaka na kmetijskem zemljišču. Investitor objekta mora imeti registrirano dejavnost pridelave zelenjave ter pridobiti pozitivno mnenje pristojnega kmetijskega zavoda.

1. Umestitev	
1.1 Lega	Na kmetijskem zemljišču (K1, K2), praviloma na robu naselij ali na robu stavbnih zemljišč.
2. Velikost in zmogljivost objektov	
2.1 Velikost	- nadkrit, zaprt, enoetažen pritičen objekt za gojenje rastlin, - montažen.
3. Oblikovanje objektov	
3.2 Materiali	- plastična ali steklena kritina na montažni konstrukciji, - montažni točkovni temelji ali sidra, - prosojne stranske stene, ki se lahko odstranijo.

27. b člen
(čebelnjak)

Čebelnjake imajo lahko postavljene samo registrirani pridelovalci medu na podlagi mnenja svetovalne čebelarске službe in v skladu s Pravilnikom o označevanju čebelnjakov in stojišč (Ur. l. RS, št. 117/2008). Čebelnjake je možno postavljati na območju 1. in 2. kmetijskih zemljišč ter na območju gozdov ne glede na ostala določila tega odloka. V čebelnjake se umeščajo panji ter potrebni funkcionalni prostori za izvajanje dejavnosti.

1. Umestitev	
1.1 Lega	- postavlja se na robovih grajenega tkiva naselja, lahko pa tudi izven naselij pod pogojem, da se predhodno pridobi mnenje čebelarске svetovalne službe, iz katerega izhaja, da je zemljišče vključeno v kataster čebelje paše in čebelarски pašni red, - v naseljih mora biti od izhoda iz čebelnjaka trapezno oblikovan varovalni pas dolžine 50 m in max. širine 20 m. V tem pasu ne sme biti drugih objektov.
1.2 Dostopi	- ni dovoljena izgradnja utrjenih cest, - objekt ne sme imeti samostojnih komunalnih priključkov.
2. Velikost in zmogljivost objektov	
2.1 Velikost	- velikost max. 20 m ² , - etažnost P, - max. 3,00 m višine od kote terena do slemena pri dvokapnicah, - max. 2,50 m višine, merjeno od kote terena do venca pri enokapnicah in ravnih strehah.
3. Oblikovanje objektov	
3.1 Streha	- simetrična dvokapnica z naklonom od 30 – 45°, - enokapna streha ali ravna streha.
3.2 Materiali	- leseni objekti, lesene fasade.

27. c člen

(objekti za potrebe vinogradništva in drugih trajnih nasadov)

V območju vinogradniških leg je na območju najboljših in drugih kmetijskih zemljišč treba strnjeti k boljši podobi vinogradniških območij. Vinogradniške površine in zelene brežine je treba ohranjati v čim večji meri. Prednostno se izvajajo rekonstrukcije (prenove, sanacije) obstoječih objektov, novi pa se gradijo le izjemoma in na podlagi lokalnih tradicionalnih vzorov ter ob upoštevanju obstoječega vzorca razporeditve in velikosti objektov. Dopustni komunalni priključki so dostop do javne ceste ali poti, električni in vodovodni priključek.

Objekt za potrebe vinogradništva in drugih trajnih nasadov je enostaven pomožen kmetijsko - gozdarski objekt, ki ga lahko postavijo samo registrirani pridelovalci vina ali sadja z obstoječim intenzivnim trajnim nasadom in vinogradom velikosti min. 2.000 m².

Objekt mora biti postavljen neposredno ob trajnem nasadu ali vinogradu. Potrebno je pridobiti soglasje pristojnega kmetijskega zavoda.

1. Umestitev	
1.1 Lega	- Postavitev objekta čim bliže javnim potem oz. ob dostopno pot neposredno ob trajnem nasadu ali vinogradu, - prepevedana je ograditev objekta in nasipavanje terena ob objektu
2. Velikost in zmogljivost objektov	
2.1 Velikost	- tlorisna površina max. 40,00 m², - max. 5,00 m višine od kote najnižje točke terena ob objektu do slemena, - prtiličen.
3. Oblikovanje objektov	
3.1 Streha	- simetrična dvokapnica z naklonom nad 30°
3.2 Materiali	- lesene fasade oz. zunanja obdelava v lesu z vidno strukturo

28. člen
črtan

29. člen
(gozdni prostor)

Poseganje v območja gozdov je dovoljeno, kadar je to skladno z opredelitvami planskih aktov in zakona, ki ureja področje gozdov. V gozdnih sestojih so dovoljeni posegi (vključno s pogozdovanjem negozdnih zemljišč v gozdu), ki so opredeljeni v veljavnih gozdnogospodarskih načrtih.

Posebno pozornost je treba posvetiti ohranjanju gozdnega roba. Pri tem je treba paziti, da se ohrani biološko ravnotežje in biološka raznolikost ter ohrani zaščitna funkcija gozda (veter, erozija, zaloge pitne vode). Posege in ureditve na stavbnih in vodnih zemljiščih, ki mejijo na območje gozdov, je treba načrtovati tako, da se ne posega v obstoječi gozdni rob. Za posamezne vrste objektov je potrebno zagotoviti naslednje minimalne odmike:

- stavbe morajo biti odmaknjene vsaj 25,0 m od gozdnega roba,
- ostali objekti, posegi in ureditve, ki so v nivoju zemljišča, morajo biti odmaknjeni od gozdnega roba najmanj 1,0 m,
- če ureditve na kmetijskih zemljiščih, ki mejijo na območja gozdov, zahtevajo objekte, morajo biti le-ti odmaknjeni najmanj 4,0 m od gozdnega roba.

V projektni dokumentaciji je možno opredeliti tudi manjši odmik, če je iz soglasja Zavoda za gozdove Slovenije razvidno, da manjši odmik ne povzroča negativnega vpliva na gozdni rob oziroma na funkcije gozdov in gozdnega prostora.

V območjih gozdov je poleg objektov iz 1. točke 9. c člena možna gradnja še naslednjih nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pomožni objekt v javni rabi: le objekt za odvodnjavanje ceste, cestni snegolov, objekt javne razsvetljave, cestni silos,
- objekt za rejo živali: le čebelnjak,
- pomožni kmetijsko-gozdarski objekt: le grajena poljska pot, grajena gozdna prometnica, napajalno korito, krmišče, grajena obora.

Posegi iz prejšnjega odstavka so dopustni le, če ne bodo negativno vplivali na gozdni ekosistem in funkcije gozdov. Pred začetkom gradnje takšnih objektov oz. pred izvedbo posegov je potrebno pridobiti soglasje Zavoda za gozdove Slovenije.

Ograditev posameznih delov gozda ni dovoljena, razen v primerih, ki jih določa pristojni zakon.

Ravnanje z gozdovi v območjih, ki predstavljajo objekt ali del objekta naravne dediščine, je potrebno prilagoditi predpisanim varstvenim režimom za naravno dediščino.

Pri načrtovanju, graditvi in vzdrževanju gozdnih prometnic je potrebno upoštevati odprtost gozdov in tehnične gospodarske pogoje.

30. člen
črtan

31. člen
črtan

32. člen
črtan

33. člen
črtan

34. člen
črtan

35. člen
črtan

36. člen
črtan

37. člen
črtan

38. člen
črtan

Merila in pogoji za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

39. člen
črtan

40. člen
črtan

IV. DRUGI POGOJI ZA UREJANJE

41. člen
(oblikovanje stavbnih zemljišč)

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 že zagotovljeno njihovo skupno zadovoljevanje na širšemu območju.

Stavbna zemljišča razpršene gradnje iz grafičnega dela tega odloka je v projektni dokumentaciji dopustno lokacijsko natančneje določiti, če oblika stavbnega zemljišča ne zagotavlja normalnega funkcioniranja objekta oz. zaradi naravnih razmer (nestabilno zemljišče, naklon...) gradnja na vršani lokaciji ni možna. Pri tem mora ena polovica stavbnega zemljišča ostati lokacijsko nespremenjena, razen pri stavbnih zemljiščih, manjših od 400 m², ki se v celoti nahajajo znotraj iste zemljiške parcele. Stavbno zemljišče razpršene gradnje se ne sme deliti niti se ne sme spremeniti njegova površina.

Za objekte, namenjene proizvodni in kmetijski dejavnosti, max. velikost gradbene parcele ni določena. Ta se določi ob upoštevanju velikosti funkcionalnega zemljišča. Funkcionalno zemljišče se določa glede na namembnost in tlorisno obliko objekta, z upoštevanjem oblikovanosti zemljišča, lege in medsebojne razporeditve objektov, vrste in možnosti širjenja dejavnosti, manipulativnega prostora in prostora za shranjevanje kmetijske mehanizacije. Širina funkcionalnega zemljišča okrog gospodarskih objektov je praviloma najmanj 4,00 m, velikost manipulativnega prostora mehanizacije znaša v polmeru najmanj 15,00 m, širina dovoza pa najmanj 3,50 m.

41. a člen
(črtan)

41. b člen
(odmiki)

Medsebojni odmik objektov ter odmik od meje sosednje parcele se določi glede na terenske in krajinske razmere ter v skladu s sanitarno tehničnimi, požarno varstvenimi in obrambnimi predpisi.

Najmanjši medsebojni odmik mora biti tolikšen, da novi objekti ne vplivajo škodljivo na bivalne pogoje prebivalcev sosednje stavbe ali na rabo sosednjih parcel (osončenje, protipožarna zaščita).

Novi objekt (razen nezahtevni in enostavni in če ni določeno drugače) mora biti odmaknjen minimalno 4 m od meje sosednje parcele, s soglasjem mejaša je lahko razdalja tudi manjša (v tem primeru mora investitor novega objekta ustrezno urediti odtoke s strešin, namestiti snegobrane ter preprečiti vse ostale vplive na parcelo ali objekt sosedu).

Obstoječi objekt, ki leži manj kot 4,0 m odmaknjen od meje sosednje parcele, se lahko rekonstruira, pri čemer se ga brez soglasja sosedu ne sme povečevati proti meji sosednje parcele.

Nezahtevni in enostavni objekti, če ni v tem odloku določeno drugače, ki so nižji od 8,0 m, se postavljajo v oddaljenosti polovice svoje višine od meje sosednje parcele ali manj v soglasju sosedu – lastnika sosednjega zemljišča. Višji objekti se postavljajo 4,0 m od meje sosednje parcele ali manj v soglasju s sosedom – mejašem oz. lastnikom sosednjega zemljišča.

42. člen
(sprememba namembnosti objektov in rekonstrukcije)

Spremembe namembnosti in rekonstrukcije obstoječih objektov v objekte z javnimi, poslovnimi ter drugimi dopustnimi dejavnostmi so možne le, če je na funkcionalnem zemljišču objekta mogoče urediti parkirne in manipulativne površine, in če nova namembnost ne poslabša pogojev bivanja v sosednjih objektih.

Objektom, ki so bili legalno zgrajeni pred uveljavitvijo tega odloka, je dopustno pod pogoji iz prejšnjega odstavka tudi spremeniti namembnost in jih rekonstruirati v večstanovanjske objekte.

42. a člen
(enostavni in nezahtevni objekti)

Enostavni in nezahtevni objekti se lahko gradijo kot prizidki k objektom ali kot samostojni objekti na gradbeni parceli oziroma na stavbnem zemljišču ne glede na prisotnost drugih objektov.

Posamezni enostavni in nezahtevni objekti se lahko pod pogoji tega odloka gradijo tudi na kmetijskih in gozdnih ter drugih zemljiščih.

43. člen
(rekonstrukcije in vzdrževanje)

Za objekte, ki se rekonstruirajo ali na njih potekajo vzdrževalna dela, veljajo enaka merila in pogoji kot za novogradnje. V primeru obstoječih legalno zgrajenih objektov, ki s svojimi tlorisnimi ali višinskimi gabariti presegajo določila tega odloka, je možen izkoristek znotraj obstoječih gabaritov.

43. a člen (dozidave)

Dozidave obstoječih legalno zgrajenih objektov so dovoljene v primeru, da faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) še ni bil v celoti izkoriščen.

Dozidava obstoječih počitniških objektov je dovoljena le takrat, ko je ugotovljeno, da je obstoječi objekt ali objekt skupaj z že izvedeno dozidavo zgrajen z ustreznim dovoljenji, in da skupni tloris obstoječega in dozidanega dela še ne dosega 60,00 m².

Ne glede na določbo prejšnjih odstavkov tega člena je izjemoma dovoljena rekonstrukcija in dozidava stanovanjskega ali počitniškega objekta za potrebe funkcionalno ovirane osebe. S tovrstno rekonstrukcijo ali dozidavo se ne sme spremeniti namembnost objekta.

Dozidave enostavnih in nezahtevnih objektov so dovoljene v primeru, da objekti ne dosegajo maksimalnih dovoljenih tlorisnih velikosti oz. prostornine.

43. b člen (nadzidave)

Nadzidave obstoječih legalno zgrajenih objektov so dovoljene v primeru, da objekti niso dosegli maksimalnega višinskega gabarita. Z nadzidavo se lahko dosežejo maksimalni višinski gabariti, kot so dovoljeni za novogradnjo na istem območju.

44. člen (ograje)

Medsoseske ograje se lahko postavijo do meje s sosednjim zemljiščem do višine 1,80 m in morajo biti transparentne ali zazelenjene. Medsosedska ograja je lahko postavljena na mejo gradbene parcele v soglasju z lastnikom sosednjega zemljišča. Višina zidanega dela ograje ne sme presegati 0,50 m.

Ograja na ulično stran je dovoljena, če se zagotovi normalen odmik od prometnih površin (cesta, hodnik za pešce, kolesarska steza, javne in vzdrževalne poti) in ne posega v polje preglednosti. Ulična ograja mora biti transparenta ali zazelenjena, do skupne višine 1,80 m. Ne sme biti polna betonska. Varovalne ograje oziroma ograje za varovanje trajnih nasadov ter obore za rejo divjadi so lahko visoke do 2,20 m, ograje za pašo živine pa do 1,50 m. Praviloma naj bodo postavljene do meje sosednjega zemljišča, na mejo pa le s soglasjem sosedu. Ne smejo imeti pasovnih temeljev. Višje so lahko le ograje športnih in otroških igrišč ter protihrupne ograje.

44. a člen (oporni zidovi)

Oporni zidovi so dovoljeni na območjih z nagnjenim terenom.

Oporni zid naj bo zidan ali obložen s kamnom. Nad vidno višino 1,80 m se mora izvesti terasasto z vmesnimi zasaditvami ali ureditvami. V primeru, da se v močno padajočem terenu urejajo dostopi in dovozi na dveh etažah, so lahko podporni zidovi enaki etažni višini in predstavljajo nadaljevanje objekta.

45. člen črtan

46. člen (sončni zbiralniki)

Sončne zbiralnike je dovoljeno postavljati na streho ali integrirano v fasado ter ob obstoječe legalno zgrajene objekte na stavbnih zemljiščih.

Na objekte, ki so zavarovani kot kulturna dediščina, sončnih zbiralnikov ni dovoljeno postavljati. Izjemoma je možna postavitev sončnih zbiralnikov na notranjih dvoriščih objektov, v kolikor je postavitev obdelana v posebni strokovni podlagi in k tej strokovni podlagi pridobljeno soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

47. člen (merila in pogoji glede varovanja okolja)

Pred posegom v prostor, ki ima kakršenkoli vpliv na okolje, mora investitor izpolniti zahteve zakona o varstvu okolja, podzakonskih predpisov, ki urejajo varstvo okolja. Gradnja novih objektov in spremembe dejavnosti v obstoječih objektih so dovoljene, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dovoljene s predpisi.

47. a člen (merila in pogoji glede varovanja voda)

Pri vseh posegih je potrebno upoštevati varovanje priobalnega zemljišča, in sicer pri vodotokih 1. reda 15 m od zgornjega roba brežine vodotoka in pri vodotokih 2. reda 5 metrov od zgornjega roba brežine vodotoka. Odmiki morajo biti usklajeni s predvidenimi ureditvami vodotokov.

Pri predvidenih posegih je potrebno upoštevati določila zakona o vodah, da na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

- gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na javno infrastrukturo,
- gradnjo objektov grajenega javnega dobra po zakonu o vodah ali drugih zakonih,
- ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
- ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
- gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje vodne pravice nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpusť vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
- gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. Za posege na območjih, ki so poplavno ogrožena, je v fazi izdelave PGD projektne dokumentacije potrebna posebna preveritev (izdelava elaborata - hidrolško hidravlične analize). Predvideni morajo biti ukrepi varovanja pred visokimi vodami v skladu z Uredbo o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. l. RS, št. 89/08).

V primeru, da se lokacija predvidenega posega nahaja v območjih zaznanih, manj razvitih ali srednje razvitih erozijskih procesov, je treba za predvideni poseg izdelati geomehansko poročilo z ustreznimi protierozijskimi ukrepi in v času gradnje zagotavljati geomehanski nadzor.

V primeru gradnje na vodovarstvenem območju je potrebno upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške doline in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11).

Padavinske vode iz streh, parkirišč, cest... je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioritetno 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, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu, pri tem pa mora biti ureditev odvodnje načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitega in erozijsko ogroženega območja.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je treba urediti na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki...).

Strogo prepovedano je odlaganje odpadkov ali odpadnega materiala v opuščene struge – rokave potokov ali na zamočvirjena kmetijsko manj vredna zemljišča. Gradbeni odpadki se odvažajo na deponijo, urejeno za tovrstne odpadke oziroma se ustrezno predelajo. Odlaganje odpadnega, rušitvenega in izkopanega materiala na vodna in priobalna zemljišča, v pretočne profile vodotokov, na kmetijska in gozdna zemljišča ter nestabilna zemljišča, kjer bi lahko prišlo do splazitve ali erodiranja, ni dovoljeno.

Za odvoz vode, ki presega meje splošne rabe, je potrebno pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode. Vodno dovoljenje izda Agencija RS za okolje, Ljubljana.

V primeru posegov na vodna, priobalna, poplavno ogrožena, erozijska ali vodovarstvena območja je k projektnim rešitvam iz PGD projektne dokumentacije potrebno pridobiti vodno soglasje, ki ga izda Agencija Republike Slovenije za okolje.

47. b člen

(varovanje krajine odprtega prostora)

Na območju odprtega prostora (kmetijske, gozdne površine) je prepovedano:

- izvajati posege in dejavnosti, ki bi lahko poslabšali ekološke razmere in posledično negativno vplivali na ugodno stanje rastlinskih in živalskih vrst, njihovih habitatov ter habitatnih tipov, ki so pomembni za ohranjanje biotske raznovrstnosti,
- izvajati posege in dejavnosti, ki bi lahko spremenili v odprtem prostoru značilne krajinske gradnike ter značilne krajinske ali poselitvene vzorce,
- naseľevati ali gojiti rastline ali živali tujerodnih prstoživečih vrst, še zlasti invazivnih rastlin,
- delati z gensko spremenjenimi organizmi v zaprtem sistemu, jih sproščati v okolje in uporabljati,
- uporabljati fitofarmacevtska sredstva zunaj obdelovalnih kmetijskih zemljišč.

47. c člen

(varstvo narave)

Na zavarovanih območjih, območjih Natura 2000, ekološko pomembnih območjih in območjih naravnih vrednot je prepovedano:

- izvajati posege in dejavnosti, ki bi lahko poslabšali ekološke razmere na varovanem območju in posledično negativno vplivali na ugodno stanje rastlinskih in živalskih vrst, njihovih habitatov ter habitatnih tipov, ki so pomembni za ohranjanje biotske raznovrstnosti,
- izvajati posege in dejavnosti na naravnih vrednotah na način, da se uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, oziroma v obsegu ali na način, ki znatno spremeni druge lastnosti naravne vrednote,
- odvezemati iz narave živali prstoživečih vrst, ki niso opredeljene kot divjad ali ribe po predpisih, ki urejajo divjad in ribištvo, razen za znanstvenoraziskovalne namene,
- delati z gensko spremenjenimi organizmi v zaprtem sistemu, jih sproščati v okolje in uporabljati,
- odvezemati iz narave minerale ali fosile, razen za znanstvenoraziskovalne ali izobraževalne namene,
- uporabljati fitofarmacevtska sredstva zunaj obdelovalnih kmetijskih zemljišč,

- ograjevati zemljišča v naravnem okolju, razen kadar je ograditev namenjena preprečitvi škode (varovanje trajnih nasadov) ali zadrževanju pašne živine na kmetijskih zemljiščih, če to bistveno ne otežuje migracije živali prostoživečih vrst,
- graditi odlagališča odpadkov in odlagati odpadke v naravno okolje,
- izvajati ukrepe ali gradnje, ki bi spreminjali vodni režim, obliko struge ali kakor koli vplivali na naravne razmere vodnih in priobalnih zemljišč, razen za potrebe oskrbe s pitno vodo ali zaradi varstva pred škodljivim delovanjem voda.

Zavarovana območja narave

Na zavarovanih območjih narave se upoštevajo varstveni režimi in določila Odloka o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV št. 17/92).

Območja Natura 2000 in ekološko pomembna območja

V območjih Natura 2000 in ekološko pomembnih območjih je potrebno ohranjati obseg in ekološke značilnosti trstič, obrežnih gozdov in ekstenzivno obdelovanih travšč.

Na nepozidanih delih stavbnih zemljišč ter na kmetijskih zemljiščih se ohranja ekstenzivno obdelovana travišča. Ohranja se obseg in ekološke značilnosti gozdov.

Geomorfološke naravne vrednote

V območju geomorfoloških naravnih vrednot je pri načrtovanju in izvajanju posegov potrebno zagotoviti, da se gradnja objektov, vključno z enostavnimi objekti ter zemeljska dela (izravnavanje, poglobljanje terena, nasipavanje, zasipavanje) izvajajo tako, da se ohranijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, ter da je njena vidna podoba čim manj spremenjena.

Zoološke naravne vrednote

V območju zooloških naravnih vrednot je pri načrtovanju in izvajanju posegov potrebno zagotoviti, da se izvajajo na način in v takem obsegu, da se bistveno ne spremenijo življenjske razmere za živali, da se odstranjevanje ali spreminjanje vegetacije izvaja na način in v takem obsegu, da se bistveno ne spremenijo življenjske razmere za živali,

Vsa dela v gozdu se naj opravi izven gnezdiline sezone, to je v zimskem času (dela se lahko izvajajo med 1.11. in 1.3.). V gozdovih se ohranja posamezna stara in suha drevesa (za duplarice).

Drevesne in oblikovane naravne vrednote

V območju vpliva na drevesne naravne vrednote (tloris krošnje drevesa) praviloma ni dovoljeno postavljati objektov ali naprav. V primeru, da drugih prostorskih možnosti ni, se manjše objekte, kot so odri, kioski, spominska obeležja, vodnjaki, svetilke, klopi in podobno postavlja v primerni oddaljenosti in na način, da se ekološke razmere na rastišču ne spremenijo, ter da je njena vidna podoba čim manj spremenjena.

V območju vpliva na drevesne naravne vrednote je potrebno ohranjati nespremenjene življenjske razmere (ne odstranjuje se zemlja, razkriva korenin, zasipava dele ali rastišča oz. površine nad koreninami, ne tepta tal, na poplavlja rastišča, spreminja višine podtalnice, kislosti oziroma alkalnosti tal, spušča škodljivih tekočin ali plinastih snovi ter ne odlaga odpadkov).

Na debela, korenine in veje dreves je prepovedano obešati, pritrdjevati ali postavljati tuja telesa, kot so plakati, obvestila, svetilke, nosilci žičnih vodov, table, omarice, antene in podobno.

Električnih in drugih zračnih ali talnih vodov ni dovoljeno napeljevati v območju vpliva na oblikovane naravne vrednote, če za to obstajajo druge prostorske možnosti. Talnih vodov ni dovoljeno napeljevati skozi koreninske sisteme rastlin, ki so bistveni sestavni del naravne vrednote. Rastlin, ki so bistveni sestavni del naravne vrednote, ni dovoljeno trgati, lomiti, sekati, obsekavati ali drugače poškodovati, razen če gre za dela z rastlinami v skladu z namenom njihovega oblikovanja, izvajanja ukrepov varstva vrtno-arhitekturne dediščine na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, ali za sanacijske ukrepe na drevesih.

47. d člen

(merila in pogoji glede varovanja kulturne dediščine)

Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje za posege, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine. Do uveljavitve varstvenih območij dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje za enote kulturne dediščine, vključene v Strokovne zasnove varstva kulturne dediščine za območje Mestne občine Maribor (ZVKDS OE Maribor), ki se hranijo na sedežu Mestne občine Maribor in ZVKDS OE Maribor. Kulturnovarstveno soglasje izda pristojna območna enota ZVKDS. Za poseg v objekt ali območje, varovano po predpisih o varstvu kulturne dediščine, se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakor koli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine, ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo, vključno z vzdrževalnimi deli.

Odstranitve objektov ali delov objekta ter dozidave ali nadzidave objektov, ki so kulturna dediščina, niso dopustne, razen pod pogoji, kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v ta namen mora biti predhodno pridobljeno soglasje pristojnega organa v skladu zakonom o varstvu kulturne dediščine. Ta določa, da se kulturnovarstveno soglasje, s katerim se dovoljuje odstranitev spomenika ali registrirane dediščine, lahko izda, če se ugotovi dotrajanost ali poškodovanost spomenika ali dediščine, ki je ni mogoče odpraviti z običajnimi sredstvi, ali če spomenik ali dediščina ogroža varnost ljudi in premoženje. Kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev izda minister. Raziskavo in odstranitev nadzoruje pristojna organizacija).

V območjih naselbinske dediščine je treba ohranjati značilno obstoječo naselbinsko zasnovo (parcelacijo) in druge varovane elemente (lega objektov, odmiki od sosednjih zemljišč, gostoto objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom); pozicija objektov na parceli mora biti v območjih naselbinske dediščine skladna z zazidljivo strukturo naselja. Regulacijske črte v območjih naselbinske dediščine morajo slediti obstoječim.

V historičnih jedrih naselij so dopustne nadomestne gradnje na isti lokaciji in dopolnilne gradnje.

Na območjih, varovanih po predpisih kulturne dediščine, kjer se varuje prostorski kontekst dediščine ali spomenika (vplivna območja), agrarne operacije, ki spreminjajo prostor (arondacije, komasacije, melioracije) niso dopustne.

Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov, ipd.

Za izvedbo predhodne arheološke raziskave v območju kulturnega spomenika, registriranega arheološkega najdišča, stavbne dediščine ali naselbinske dediščine je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za področje varstva kulturne dediščine. Pred pridobitvijo soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je pri pristojni območni enoti ZVKDS potrebno pridobiti podatke o potrebnih predhodnih arheoloških raziskavah – obseg in čas predhodnih arheoloških raziskav določi pristojna javna služba.

Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno ZVKDS skladno z določili zakona o varstvu kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. O dinamiki del je potrebno pisno obvestiti ZVKDS OE Maribor vsaj deset dni pred začetkom zemeljskih del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja/lastnika ali zemljišča/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo nepoškodovano na mestu odkritja zavaruje in o tem takoj obvesti pristojno enoto ZVKD.

47. e člen

(merila in pogoji varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Pri projektiranju objektov na plazovitih in erozijskih območjih je potrebno izdelati geomehansko poročilo z ustreznimi protierozijskimi ukrepi in v času gradnje zagotavljati geomehanski nadzor.

Območje Mestne občine Maribor spada v I. cono potresne ogroženosti, kar je z vidika potresne ogroženosti najugodnejše. Pri statičnem izračunu se upošteva projektni gravitacijski pospešek tal 0,110 g.

V vseh novo zgrajenih objektih je potrebna ojačitev prve plošče.

Na poplavnem območju so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna ali priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.

Vse utrjene povozne površine v obravnavanem območju morajo biti projektirane in izvedene na način, da preprečijo ali zadržijo izliti nevarnih snovi v podtalje. Odvodnjavanje odpadnih vod iz povoznih površin se izvede preko lovilcev olj in maščob v meteorno kanalizacijo. Za primere razlivanja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlivanja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

47. f člen

(merila in pogoji varstva pred požarom)

Gradnja je dopustna, v kolikor se zagotovi s predpisi določeno varstvo pred požarom.

Prometne in delovne površine za intervencijska vozila morajo biti zagotovljene z ustreznimi dostopi, zadostno nosilnostjo vozišč in ustreznim režimom prometa, širino poti, uvozno izvoznimi radiji na uvozih do objektov in možnostjo obračanja intervencijskih vozil na koncu poti (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču).

Zagotavljanje vode za gašenje mora biti načrtovano z dograditvijo vodovodnega omrežja, na katerega se priključuje zanka hidrantnega omrežja. Hidrantno omrežje mora biti načrtovano in izvedeno v skladu z normativi.

Pri izdelavi projektne dokumentacije je potrebno zagotoviti potrebne odmike od parcelnih mej in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte. V sklopu PGD projektne dokumentacije za gradnjo objektov morajo biti prikazane rešitve zagotavljanja zadostne oskrbe z vodo za gašenje, poti za varen umik ljudi in premoženja, zadostnega števila dostopov, dovozov in delovnih površin za intervencijska vozila.

Za objekte, ki so določeni v pravilniku o študiji požarne varnosti, je potrebno v sklopu PGD projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti. Investitorji so za te objekte pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja dolžni pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam pri Upravi RS za zaščito in reševanje. Za stavbe, za katere študija požarne varnosti ni zahtevana, mora doseganje predpisane ravni požarne varnosti izhajati iz elaborata »zasnova požarne varnosti«, vendar v tem primeru soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje ni potrebno. Zasnova požarne varnosti mora določiti potrebne ukrepe, povezane s:

- širjenjem požara na sosednje objekte,
- nosilnostjo konstrukcije ter širjenjem požara po stavbah,

- evakuacijskimi potmi in sistemi za javljanje in alarmiranje,
- napravami za gašenje in dostopom gasilcev.

47. g člen

(varovanje tal)

Plodno zemljo, ki se odstrani pred gradnjo objektov in prometne, komunalne ter energetske infrastrukture in omrežja zvez, je treba deponirati in jo uporabiti za ureditvev nasipov ter zelenic. Začasne deponije rodovitne prsti je potrebno izvesti v kupih, visokih do 1,20 m tako, da se ohrani njena plodnost in količina. Pri tem ne sme priti do mešanja živice in mrtvice, do onesnaževanja in erozije.

Nenevarni odpadki, ki nastajajo ob pripravi zemljišč in gradnji objektov, morajo biti predani izvajalcu javne službe odlaganja odpadkov na registrirano odlagališče nenevarnih odpadkov. V projektni dokumentaciji za predvidene gradnje ali ureditvena dela je treba opredeliti maksimalen obseg materiala, način odvoza in deponiranja ter ukrepe varovanja in način sanacije deponiranega materiala.

Pri gradnji je potrebno uporabljati transportna sredstva in gradbene stroje, ki so tehnično brezhibni, ter materiale, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje. S transportnih in gradbenih površin je potrebno preprečiti emisije prahu in gradbenih materialov ter otekanje vod v podtalnico.

47. h člen

(varstvo pred hrupom in varstvo zraka)

Območje prostorskega akta mora biti varovano pred prekomernim hrupom z veljavnimi predpisi. Stanovanjska, proizvodna in obrtna območja ob magistralnih cestah je treba zaščititi pred prekomernim hrupom. Ocene in meritve hrupa je treba upoštevati pri izdelavi lokacijske dokumentacije za določanje odmkov in drugih protihrupnih ukrepov.

Pri izvajanju gradbenih del je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s področja varstva pred hrupom. V času gradnje se:

- uporabljajo delovne naprave in gradbeni stroji, ki so izdelani v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- skladno s predpisi, ki urejajo področje hrupa, zagotovi ustrezna organizacija gradbišča in upošteva časovne omejitve gradnje v vplivnem območju objektov z varovanimi prostori.

Zrak, ki se izpušča v ozračje, ne sme presegati mejnih količin vsebnosti snovi, določenih z veljavnimi predpisi. Vsi viri onesnaževanja morajo biti grajeni, opremljeni, uporabljeni in vzdrževani tako, da ne izpuščajo v zrak večjih koncentracij škodljivih snovi, kot je dovoljeno s predpisi.

Med gradnjo objektov je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:

- predpise v zvezi z emisijami gradbene mehanizacije in transportnih sredstev,
- preprečevanje prašenja odkritih delov gradbišča,
- vlaženje sipkih materialov in nezaščitene površin,
- preprečevanje raznosa materiala z gradbišča.

V. MERILA IN POGOJI ZA UREJANJE INFRASTRUKTURE

48. člen

Infrastrukturni objekti in naprave naj ne bodo postavljeni v krajinsko kvalitetnih ambientih ter v bližini oz. v vidnem polju naravnih in kulturnih spomenikov.

Trase infrastrukturnih vodov morajo biti vizualno čim manj vpadljive, določene morajo biti z upoštevanjem krajinskih značilnosti in rabe zemljišč.

Zidani objekti naj povzemajo arhitekturne značilnosti avtohtonih objektov v posamezni pokrajini. Ograja objekta je lahko žičnata, vendar naj bo zazelenjena ali obdana z lesom.

Pri lociranju objektov, naprav in omrežja je potrebno upoštevati predpisane odmike ter pogoje upravljalavcev.

49. člen

(merila in pogoji glede prometnega urejanja)

Vse ceste na območju odloka je potrebno urejati v skladu s pravilnikom o cestnih priključkih na javne ceste in pravilnikom o projektiranju cest ter glede na veljavno kategorizacijo občinskih cest. Pri načrtovanju in projektiranju je potrebno upoštevati aktualno zakonodajo in podzakonske predpise s področja cest.

Ceste morajo biti speljane tako, da se v čim večji meri prilagajajo reliefu ob upoštevanju prevladujočega načina trasiranja prometnic v krajini in naseljih.

Pri načrtovanju cestno-prometne mreže je potrebno upoštevati rezervate prometnic, ki znašajo minimalno:

- 8 m za cesto javna pot v odprtem prostoru,
- 6 m za cesto javna pot v območju stavbnih zemljišč izven naselja,
- 5 m za cesto javna pot s strijeno pozidavo v naseljih,
- 15 m za magistralno cesto,
- 12 m regionalno cesto,
- 10 m za lokalno, kategorizirano cesto.

V rezervatih obstoječih prometnic so novogradnje, gradbeni posegi na obstoječih objektih, spremembe njihove namembnosti in ostali posegi v prostor dovoljeni samo, če to ne slabša prometnih pogojev. Za vse posege v rezervatih obstoječih prometnic je potrebno pridobiti soglasje upravljalca ceste.

Ureditve novih in preureditev obstoječih javnih površin – občinskih cest, mora upoštevati zahteve neoviranega gibanja posameznih invalidskih skupin (slepi, slabovidni, invalidi na vozičkih), predvidi se naj ureditev ustreznih taktilnih oznak oziroma površin.

Vsa nova prečkanja državnih cest je treba predvideti s prebitjem oziroma prevrtanjem vozišča. Najmanjša globina vrha infrastrukturnih vodov (teme cevi) mora biti 1,20 m glede na nivo vozišča državne ceste, najmanjša višina zračnih vodov oziroma njihovih vodnikov pa 7,00 m ob največjem možnem povesu. Najmanjši odmik droga infrastrukturnega voda od zunanjega roba vozišča državne ceste mora biti enak njegovi višini, če pa zahteve ni možno upoštevati, mora biti drog zaščiten z varnostno ograjo. Vsi pokrovi jaškov in naprave gospodarske javne infrastrukture morajo biti locirani zunaj vozišča državne ceste oz. zunaj kolesnic državne ceste.

Oporni zidovi in drugi objekti za utrjevanje cestišč morajo biti izvedeni z lokalnimi materiali (les, kamen) in zazelenjeni.

Na obstoječem cestnem omrežju so dopustne še izgradnja avtobusnih postajališč izven vozišča, gradnja obvoziščnih elementov - hodniki za pešce, kolesarske steze, zelenice in komunalna infrastruktura - v območju gabaritov cestnega telesa ter ureditve za odvodnjavanje meteornih voda z vozišča in obvoziščnih elementov.

Pri novogradnjah in adaptacijah objektov morajo biti načrtovane parkirne površine v okviru zemljišča investitorja. Dovozne poti in interventni dovozi do objektov morajo omogočati dovoz intervencijskih, dostavnih in komunalnih vozil. Vse navedene površine morajo biti protiprašno urejene in

odvodnjavane. Padavinske vode iz parkirnih in povoznih površin morajo biti speljane preko ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj v ponikovalnico ali meteorno kanalizacijo.

49. a člen

Dovozi in dohodi na javne površine za pešce in prehodi čez vozne površine morajo omogočati prehod funkcionalno oviranim ljudem.

Promet pešcev in kolesarjev v naseljih z visokimi prometnimi obremenitvami ob magistralnih in regionalnih cestah se vodi izven vozišča. Na lokalnih cestah in ulicah se kolesarski promet lahko odvija z ostalim motornim prometom, peš promet pa ločeno od vozišča. Izjeme odobri za promet pristojni upravni organ.

49. b člen (avtoceste)

V skladu z zakonodajo s področja cest je določen varovalni pas, ki meri za avtocesto 40,0 m in za hitro cesto 35,0 m od roba cestnega sveta na vsako stran. Upoštevati je potrebno širitev avtoceste oz. hitre ceste, kar pomeni, da je potrebno za vse bodoče posege zagotoviti odmik min 7,0 m obojestransko od roba cestnega sveta.

V varovalnem pasu avtoceste oz. hitre ceste je potrebno načrtovati takšne dejavnosti, ki ne bodo negativno vplivale na cesto. V njem naj se ne načrtuje objektov in dejavnosti, za katere bi bil vpliv ceste lahko moteč, predvsem z vidika obremenitve s hrupom zaradi prometa.

V varovalnem pasu avtoceste ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.

Pri novogradnjah in rekonstrukcijah obstoječih objektov v območju, kjer bodo presežene dovoljene vrednosti kazalcev hrupa (20-letno plansko obdobje), je vse posege potrebno načrtovati tako, da ne bo potrebna izvedba dodatnih protihrupnih ukrepov zaradi prometa na avtocesti oz. hitri cesti. V okviru projektne dokumentacije je potrebno izdelati oceno obremenjenosti s hrupom. V kolikor so potrebni dodatni protihrupni ukrepi, je izvedba le-teh obveza investitorja objekta.

Za vse posege v varovalnem pasu avtoceste oz. hitre ceste je v postopkih potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca ceste.

49. c člen (železniška infrastruktura)

Za vsako nameravano gradnjo v varovalnem pasu železniške infrastrukture, ki znaša 100,00 m od osi železniške proge, je potrebno v skladu z zakonodajo s področja železniškega prometa predhodno pridobiti projektne pogoje in soglasje h projektni dokumentaciji s strani upravljavca javne železniške infrastrukture.

Za objekte, ki se bodo načrtovali v območju železniške proge, je potrebno pred pridobitvijo projektnih pogojev opraviti skupen ogled in predstavitev predstavnikom Slovenskih železnic, ki ga organizira investitor gradnje.

Načrtovanje objektov v bližini nivojskih oz. izvennivojskih prehodov mora upoštevati zakonodajo s tega področja. Pri umeščanju ceste v neposredni bližini železniške infrastrukture je potrebno zagotoviti zakonsko določene odmike, ki znašajo najmanj 8,00 m od osi skrajnega tira do najbližje točke cestišča.

50. člen (merila in pogoji glede komunalnega opremljanja zemljišč)

Gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, vodnega gospodarstva in zvez ter ostalih infrastrukturnih naprav je dovoljena v vseh območjih urejanja v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

V predvidenih koridorjih za potrebe komunalnega urejanja ni dovoljena gradnja drugih objektov in naprav, dovoljena so le redna vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah.

Posamezni komunalni objekti in naprave morajo biti locirani v prostor ob upoštevanju smernic in pogojev pristojnih soglasodajalcev. V primeru izpostavljenih lokacij je potrebno izdelati posebne smernice za umestitev v krajino.

Pri vzdrževalnih delih, rekonstrukcijah in novogradnjah katerekoli podzemne infrastrukturne napeljave ali naprave ter pri cestah je na tem delu praviloma obvezna kompleksna ureditev oziroma prenova vseh infrastrukturnih naprav. Poteki komunalnih vodov morajo biti med seboj usklajeni.

51. člen (vodooskrba)

V naseljih in območjih, kjer je zgrajeno javno vodovodno omrežje, je priključitev nanj obvezna.

Pri izdelavi PGD projektne dokumentacije je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja oskrbe s pitno vodo, tehničnega pravilnika, predpisov, ki urejajo opravljanje gospodarskih javnih služb, ter kataster vodovodnih naprav in objektov.

Ob izgradnji novih objektov, ki bodo oskrbovani z vodo, je treba preučiti kapacitete vodooskrbe in jih v primeru nezadostnosti povečati. Na območjih, kjer je predvidena gradnja vodovodov, se lahko sočasno gradijo tudi drugi objekti.

V zaselkih in območjih, kjer ni javnega vodovodnega omrežja ali ni predvideno, si mora investitor zgraditi ustrezno individualno vodooskrbno napravo (lastno zajetje ali vodnjak ali kapnica) po predhodni bakteriološki oceni in sposobnosti vira v skladu s higienskimi in sanitarno tehničnimi pogoji ter ob pridobitvi ustreznih dovoljenj za rabo vode.

52. člen (odvajanje odpadnih voda)

V naseljih in območjih, kjer je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje, je priključitev nanj obvezna.

Kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in prečiščenih padavinskih vod. Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključuje na komunalni čistilni napravi, če le-ta obstaja.

Na drugih poselitvenih območjih, kot so manjša poselitvena jedra, razpršena gradnja in skupine več stavb na geografsko zaokroženem območju, se komunalna odpadna voda, ki nastaja v njih, čisti v skupni mali komunalni čistilni napravi, ki je namenjena skupnemu čiščenju komunalne odpadne vode in je v lasti in v upravljanju lastnikov stavb. Prevzem blata iz male komunalne čistilne naprave v čiščenje na čistilno napravo mora biti najmanj enkrat na štiri leta; odvoz blata iz nepretočne greznice mora biti v skladu s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS 109/07, 33/08, 28/11) in Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 98/07 in 30/10) zagotovljen z uporabo storitev javne službe.

Do izgradnje kanalizacijskih sistemov oziroma skupnih malih čistilnih naprav je dovoljeno odvajati komunalno odpadno vodo v vodotesne greznice brez iztoka na občasno praznjenje, če letna obremenitev ni večja od 10 PE. Po izgradnji kanalizacijskega sistema, ki se zaključuje na komunalni čistilni napravi, bo morala stranka v skladu z določili uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanjskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja in pravilnika o

nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode zagotoviti priključek obravnavanega objekta na ta sistem ter opustiti odvodnjo komunalnih odpadnih vod v vodotesno greznico brez iztoka ali malo komunalno čistilno napravo z iztokom prečiščenih vod, ki se dovoljuje kot začasna rešitev.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Ur. l. RS 109/07, 33/08, 28/11), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri dovajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05, 45/07, 79/09), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS št. 45/07, 63/09, 105/10) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz malih komunalnih čistilnih naprav (Ur. l. RS, št. 98/07, 30/10). Vsi priključki s prvim revizijskim jaškom morajo biti locirani na uporabnikovem zemljišču.

Tehnološke odpadne vode, katerih kvaliteta ne ustreza pogojem za odvod odpadnih voda, morajo biti pred izpustom v odvodnik ustrezno očiščene oz. nevtralizirane v individualnih čistilnih napravah.

52. a člen (gnojišča)

Gnojišča pri kmečkih gospodarskih poslopih morajo biti grajena po določilih strokovnega navodila o urejanju gnojišč in greznic. Gnojnične jame in gnojišča morajo biti nepropustna brez iztoka. Razredčena vsebina gnojničnih jam in gnoj se lahko odvažata na kmetijske površine, pri čemer je na vodovarstvenih območjih potrebno upoštevati določila in omejitve iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS št. 24/07, 32/11). Dopusten način in količinski vnos hranil v tla mora biti skladen z Uredbo o mejnih vrednostih vnosa nevarnih snovi in gnojil v tla (Ur. l. RS 84/05, 62/08, 113/09). Deponiranje gnojevke na principu „obdelane lagune“ ni dopustno. Na kmetijska zemljišča, ki so pod varstvenim režimom zajetij pitne vode, ter priobalna zemljišča vodotokov se tekoča vsebina greznic, gnojnih jam in gnojišč (gnojevka) ne sme odvažati.

V naseljih, zaselkih in ob posameznih objektih, kjer so gnojnične jame in gnojišča neurejena, se morajo le-ta urediti ali primerno sanirati v sklopu ureditev na parceli.

53. člen (elektroenergetsko omrežje)

Pri načrtovanju je potrebno upoštevati prenosne in distribucijske elektroenergetske objekte in varovalne pasove, ki potekajo na območju odloka. Skladno z Nacionalnim energetskega programom je potrebno upoštevati, da je za vse obstoječe enosistemske daljnovode predvidena rekonstrukcija z nadgraditvijo v dvosistemske daljnovode.

Upoštevati je potrebno širine varovalnega pasu elektroenergetskih daljnovodov, ki znašajo:

- pri nadzemnem večsistemskem daljnovodu in razdelilni transformatorski postaji nazivne napetosti 400 kV in 220 kV 80 m (40 m levo in 40 m desno od osi daljnovoda),
- pri podzemnem kabelskem sistemu nazivne napetosti 400 kV 20 m (10 m levo in 10 m desno od osi kablovoda),
- pri nadzemnem večsistemskem daljnovodu in razdelilni transformatorski postaji nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 30 m (15 m levo in 15 m desno od osi daljnovoda),
- pri podzemnem kabelskem sistemu nazivne napetosti 110 kV in 35 kV 6 m (3 m levo in 3 m desno od osi kablovoda);
- pri nadzemnem večsistemskem daljnovodu nazivnih napetosti od 1 kV do vključno 20 kV 20 m (10 m levo in 10 m desno od osi daljnovoda);
- pri podzemnem kabelskem sistemu nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV – 2 m (1 m levo in 1 m desno od osi kablovoda);
- za razdelilno postajo srednje napetosti, transformatorsko postajo srednje napetosti 0,4 kV 2 m.

Za vsak poseg v koridorjih obstoječih in predvidenih prenosnih in distribucijskih daljnovodov je potrebno pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca k projektnim rešitvam. Pri pripravi projektne dokumentacije je potrebno upoštevati določila Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. RS, št. 101/10). Gradnja objektov in naprav, ki so v prilogah navedenega pravilnika označeni z »-« (npr. stanovanjske stavbe, nekatere nestanovanjske stavbe...), je prepovedana.

Pri umeščanju objektov in naprav je potrebno upoštevati stanje in zasnovno elektroenergetskega omrežja in naprav ter predpisane odmike in pogoje upravljavca. Objekti se priključijo na elektroenergetsko omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije, ki so podani v projektnih pogojih oz. soglasju za priključitev.

Srednje in nizkonapetostni vodi se praviloma izvedejo v kabelski izvedbi, lahko pa tudi v nadzemni izvedbi.

Transformatorske postaje je potrebno locirati v središču potrošnje tako, da je omogočen stalen dovoz vsaj iz dveh strani. Nove transformatorske postaje je možno graditi kot samostojne objekte in v sklopu drugih objektov ali njihovi neposredni bližini. Pri tem je potrebno izpolniti zahteve glede elektromagnetnega sevanja in hrupa (Uredba o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju). Območja bivanja spadajo v I. območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji, za katera veljajo strožja merila, kot za II. območje varstva pred elektromagnetnimi sevanji, kamor spadajo območja brez stanovanj, namenjena industrijski ali obrtni ali drugi podobni proizvodni dejavnosti.

Za potrebe izgradnje večjih obrtnih con, trgovskih con, delavnic oziroma industrijskih objektov, za katere bo potrebna večja priključna moč, je potrebno pri sistemskem distributerju posebej naročiti raziskavo o možnosti napajanja z električno energijo.

53. a. člen

(javna razsvetljava)

V kolikor se posega v objekte razsvetljave oziroma prometne semaforizacije, je potrebno pripraviti projektno dokumentacijo za posege v javno razsvetljavo oziroma prometno semaforizacijo. K projektni dokumentaciji je potrebno pridobiti pisno soglasje s strani upravljavca.

Predvideti je potrebno izgradnjo oziroma ureditev javne razsvetljave za osvetljevanje javnih površin – občinskih cest.

Oprema javne razsvetljave mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor (v fazi projektiranja pridobiti informacije pri upravljavcu).

Predvideti je potrebno izdelavo ustrezne projektne dokumentacije za posamezne odseke oziroma območje ureditve.

Javna razsvetljava se mora predvideti in projektirati skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaženja.

54. člen

(omrežje zvez)

Za predvidene posege in gradnje na območju je potrebno sistemskemu operaterju dostaviti gradbene situacije v elektronski obliki in naročiti projekte za izvedbo TK priključkov predvidenih objektov na TK omrežje. Predvidevati je potrebno izgradnjo TK priključkov za stanovanjsko izgradnjo na območju razpršene poselitve, kjer bo prenosni medij izbran glede na možnost izvedbe priključka. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje sistemskega operaterja k projektnim rešitvam.

Obstoječe TK omrežje je potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške oglada, izdelave projekta zaščitite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščitite in prestavitve TK omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju, dela pa izvede sistemski operater. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

Pri načrtovanju objektov mora investitor za objekte, kjer bo izveden TK priključek, predvideti vgradnjo dovodne TK omarice in zagotoviti ustrezni cevni dovod do objekta. V primeru kovinske omarice mora biti le-ta ozemljena na skupno ozemljilo objekta. Dovodna TK omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24 urni dostop. Notranja telekomunikacijska instalacija se naj izvede s tipiziranimi materiali in elementi. Priporočljiva je izvedba notranje telekomunikacijske instalacije, ki se z ustrezno cevno povezavo z dovodno TK omarico zaključuje. V notranji TK omarici je potrebno zagotoviti električno napajanje (ustrezno nameščena vtičnica 220 V, ki omogoča priklop terminalne opreme) in prezačevanje.

54. a člen

(bazne postaje)

Lahko se gradijo:

- v odprtem prostoru izven območja varovanih pogledov,
- v območjih razpršene gradnje izven naselij v oddaljenosti najmanj 50 m od najbližjega stanovanjskega objekta,
- v območju naselij, integriranih v objekte ali kot naprave na objektih, ki ne izstopajo iz silhete naselja.

Pri načrtovanju objektov in naprav omrežja mobilne telefonije je potrebna upoštevati naslednje usmeritve in pogoje:

- v prostor se jih umešča na podlagi strokovnih prostorskih preveritev,
- prednostno se objekte in naprave mobilne telefonije usmerja na lokacije, ki zagotavljajo manjši vpliv na zdravje ljudi, naravo, okolje in kulturno dediščino,
- objekte in naprave mobilne telefonije se umešča v prostor tako, da se jih združuje v obstoječe ali načrtovane infrastrukturne koridorje in naprave,
- na izpostavljenih legah je potrebno zagotoviti čim manjši vpliv na vidne kvalitete prostora,
- če je le mogoče, je potrebno objekte in naprave mobilne telefonije postavljati na manj kvaliteta kmetijska zemljišča,
- na zavarovana območja narave (razen ožjih zavarovanih območij narave, kjer se objekte in naprave mobilne telefonije ne postavlja), na območja predvidena za zavarovanje, na območja naravnih vrednot in na ekološko pomembna območja naj se posega le izjemoma in na način, ki ne spreminja lastnosti, zaradi katerih je območje pridobilo ta status,
- v praviloma izjemnih primerih poseganja na območja in objekte varstva kulturne dediščine je potrebno objekte in naprave mobilne telefonije umeščati in oblikovati na osnovi postopkov, ki jih določajo predpisi o varstvu kulturne dediščine,
- posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju objektov mobilne telefonije tako, da je oblikovanje čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipiki ter konkretnim prostorskim razmeram (dimenzije, proporci, barve, oblika strehe in podobno).

55. člen

(plinovodno omrežje)

Za prenosno omrežje zemeljskega plina je potrebno upoštevati energetski zakon in sistemska obratovalna navodila za prenos zemeljskega plina. Za poseganja v varovalni pas prenosnega plinovoda (2 x 100 m) s tlakom nad 16 bar se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter o pogojih za posege v območjih njihovih varovalnih pasov. Za poseganja v varnostni pas prenosnega plinovoda z delovnim tlakom do vključno 16 bar se upošteva Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom do vključno 16 bar.

Pri načrtovanju in izvedbi posameznih posegov je potrebno upoštevati obstoječe prenosno omrežje zemeljskega plina z vsemi omejitvami v pripadajočem varovalnem pasu oz. varnostnem pasu in pridobiti soglasja upravljavca. V 2 x 5 m pasu plinovodov se dela lahko izvajajo le pod posebnimi pogoji.

V varnostnem pasu plinovodov ni dovoljen strojni izkop. Pred izvajanjem del je potrebno plinovod na terenu zakoličiti. Plinovode in priključne plinovode je prepovedano podkopavati; v kolikor je za gradnjo tak izkop potreben, mora izvajalec del o izkopu obvestiti upravljavca. Teren pod plinovodi in priključnimi plinovodi je potrebno primerno utrditi.

Pred zasutjem plinovodov in priključnih plinovodov je izvajalec del dolžan obvestiti upravljavca, da pregleda stanje plinovodov in priključnih plinovodov. Stroške zaščite in vsa eventualna popravila plinovodov in plinovodnih priključkov gredo v breme investitorja.

56. člen (ogrevanje)

Potrebno je načrtovati in graditi energetske varčne objekte, pri čemer je treba prilagoditi zasnove objektov legi na terenu ter uporabljati ustrezne materiale.

Ogrevanje objektov in priprava sanitarne vode sta možna tudi z obnovljivimi viri energije kot so npr.:

- kurilnice na biomaso,
- toplotne črpalke, uporaba podtalnice in zemeljske energije, itd.,
- sončni kolektorji za proizvodnjo tople vode in sončne celice oz. fotovoltaični elementi za proizvodnjo električne energije.

57. člen (ravnanje z odpadki)

Pri novih objektih se predvidijo zbirna mesta tako, da niso vizualno izpostavljena in da so dostopna vozilom za odvoz smeti.

V naseljih oz. območjih, kjer ni urejen stalen odvoz komunalnih oz. gospodinjstskih odpadkov, se mora organizirati vsaj občasen odvoz.

Odjemna mesta za odpadke na pokopaliških morajo biti urejena znotraj ograje, vendar ne na vidno izpostavljenih lokacijah.

Posebnih odpadkov ni dovoljeno zbirati in odlagati skupaj s komunalnimi odpadki.

Postavitev ekoloških otokov za komunalne odpadke ali ločeno zbiranje je dopustna le ob prometnicah. Stojišče ekološkega otoka je potrebno opredeliti kot obcestni prostor. Urejena ploščad mora biti dobro dostopna za peš in dostavni promet, dobro osvetljena, ne sme prepuščati vode v podtalje in ne sme skupaj z ekološkim otokom ovirati preglednosti prometa. Za nemoteno funkcioniranje zbiranja in odvoza odpadkov ter vzdrževanje zbirne ploščadi je potrebno določiti upravljavca.

57. a člen črtan

57. b člen

(območja, za katera je predvidena izdelava občinskih podrobnih prostorskih načrtov – začasno urejanje z odlokom)

Na območjih, za katera je določena izdelava OPPN-ja, so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov in druga dela v zvezi s pripravo stavbnega zemljišča,
- rekonstrukcije in vzdrževanje objektov,

- gradnja dopustnih nezahtevnih in enostavnih objektov kot so določeni za posamezno namensko rabo,
- nujni posegi in ureditve, ki odpravljajo negativne vplive na okolje in zagotavljajo večjo varnost ljudi in premoženja.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor (MUV, št 26/1998) vsebuje naslednje končne določbe:

10. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor (MUV, št 11/2000) vsebuje naslednje končne določbe:

**2. člen
(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št 2/2001) vsebuje naslednje končne določbe:

**7. člen
(pričetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku Štajerske in Koroške regije.

Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih ureditvenih pogojev za podeželje v občini Maribor (MUV, št 4/2012) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

54. člen

Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor prenehajo veljati odloki o naslednjih izvedbenih prostorskih aktih:

- Odlok o zazidalnem načrtu za gručo v Rošpohu (MUV, št. 25/04).

55. člen

Ne glede na določila tega odloka je možno legalizirati objekte, zajete v Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za sanacijo degradiranega prostora v občini Maribor (MUV, št. 8/1994), in sicer v skladu s pogoji sanacije.

56. člen

Ne glede na določila tega odloka je možno na stavbnih zemljiščih, za katere je bila v skladu z določili zakona o kmetijskih zemljiščih (veljavnih do uveljavitve zakona o urejanju prostora 01. januarja 2003)

plačana sprememba namembnosti zaradi spremembe kmetijskega zemljišča, ki se je izvedla na podlagi predpisanega dovoljenja (npr. gradbeno dovoljenje) ali drugega upravnega akta in se je z gradnjo takega objekta pričelo v času veljavnosti dovoljenja, graditi objekte z v okviru tlorisnih in višinskih gabaritov ter z namenom, kot so bili določeni v dovoljenju oz. drugem upravnem aktu.

57. člen

Ne glede na določila tega odloka na območju, ki ga ureja Odlok o ureditvenem načrtu rekreacijskih površin na mariborskem Pohorju – sektor Bellevue (MUV, št. 10/96, 1/02, 18/05, 2/11), ostajajo v veljavi 9., 24., 29. in 30. člen Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor (MUV, št. 11/93).

58. člen

Prostorski ureditveni pogoji so v analogni obliki na vpogled na Mestni občini Maribor, Sektor za urejanje prostora, v digitalni obliki pa na spletni strani »www.maribor.si«.

59. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor.

60. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor, (MUV, št. 5/14) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

47. člen

Območja, ki so bila z Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje Mestne občine Maribor (MUV št. 2/01) v letu 2001 spremenjena v stavbna zemljišča za gradnjo točno določene vrste stavb, so v kartografskem delu tega odloka posebej označena. V postopku izdajanja upravnih dovoljenj za gradnjo na teh območjih je potrebno preveriti razlog spremembe namenske rabe zemljišča v planskem aktu, in za dopustne vrste objektov smiselno uporabiti določila tega odloka.

48. člen

- Z uveljavitvijo sprememb in dopolnitev odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor na območjih, ki so vključena v ta odlok, prenehajo veljati naslednji izvedbeni prostorski akti:
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za naselje Maribor-Zrkovci - S-52/2 (MUV, št. 7/01, 16/07 in 6/12 (popr.)),
 - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 - obv. razl.),
 - Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 19/06, 01/07, 5/07, 01/08 – obv. razlaga, 5/08 – obv. razlaga, 14/08, 15/08, 17/09 (popr.), 26/09, 30/09 – sklep, 16/10 – obv. razlaga, 2/11 – obv. razlaga, 4/11, 12/11, 23/11 – obv. razlaga, 4/12 – obv. razlaga, 10/12, 13/13, 18/13 (popr.)).

Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za podeželje v občini Maribor z dne 06. marca 2014 ne vpliva na postopke izdajanja gradbenih dovoljenj, ki so se pričeli pred uveljavitvijo tega odloka, postopki pa še niso zaključeni z izdajo gradbenega dovoljenja, razen če so določbe tega odloka za investitorja ugodnejše in nadaljevanje obravnave v postopku izdaje gradbenega dovoljenja v skladu z določbami tega odloka zahteva investitor.

49. člen
(vpogled)

Prostorski ureditveni pogoji so v analogni obliki na vpogled na Mestni občini Maribor, Sektor za urejanje prostora, v digitalni obliki pa na spletni strani »www.maribor.si«.

50. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka izvaja Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor.

51. člen
(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.