27. 03. 2025

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Janja Vavtar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 7DE2E844000000005755
Potek veljavnosti: 28. 02. 2029
Čas podpisa: 27. 03. 2025 09:07
Št. dokumenta: 351-466/2024-6243-10

OSEG102146

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Mirjana Dražetić
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 525FE2E60000000057527
Potek veljavnosti: 13. 07. 2026
Čas podpisa: 27. 03. 2025 10:00
Št. dokumenta: 351-466/2024-6243-10

REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA SEVNICA

Glavni trg 19/a, 8290 Sevnica

T: 07 816 38 70
F: 07 816 38 80
E: ue.sevnica@gov.si
www.upravneenote.gov.si/sevnica

OBČINA SEVNICA
Prejeto: 27. 03. 2025
Sig. znak:
Priloge:
Vredn.:
Šifra zadeve:

Številka: 351-466/2024-6243-10
Datum: 26. 03. 2025

Upravna enota Sevnica izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, 85/24 - ZAID-A; v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo stanovanjskega objekta z oskrbovanimi stanovanji, začeti na zahtevo stranke Občine Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica (v nadaljevanju investitorka) po pooblaščencu MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p., Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki Občini Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica se dovoljuje **gradnja stanovanjskega objekta z oskrbovanimi stanovanji in podpornega zidu** na delu zemljišč s parc. št. 528/1, 528/5, 530/52, 530/40, vse k.o. 1379 Sevnica.
2. Izdaja **gradbenega dovoljenja za enostavna objekta nadstrešnico in garažo** na delu zemljišč s parc. št. 528/1, 528/5, 530/52, 530/40, vse k.o. 1379 Sevnica, **se zavrže.**
3. Opis gradnje, vrsta objekta in klasifikacija objekta:

OBJEKT 1 - STAVBA

imenovanje objekta	**STANOVANJSKI OBJEKT Z OSKRBOVANIMI STANOVANJI**
zahtevnost objekta	zahteven
vrsta gradnje	**Novogradnja – novozgrajen objekt**
klasifikacija objekta po CC – SI	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
parc. št.	528/1, 528/5, 530/52, 530/40
katastrska občina	1379 Sevnica
zunanje mere stavbe na stiku z zemljiščem	K: 23,00 m x 15,40 m - 13,60 m x 2,70 m + 4,65 m x 1,50 m P: 23,00 m x 17,00 m + 1,50 m x 3,50 m - 5,40 m x 1,60 m 1N in 2N: 23,00 m x 17,00 m + 1,50 m x 8,30 m - 5,40 m x 1,60 m - 3,50 m x 2,70 m 3N: 14,20 m x 17,00 m - 5,85 m x 2,70 m
najvišja višinska kota (n. v.)	233,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	211,4 m
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	208,6 m
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)	15,0 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	387,6 m^2
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1374,8 m^2
bruto tlorisna površina	1708,3 m^2
bruto prostornina	5374,1 m^3

število stanovanjskih enot (stavbe)	19
število ležišč	27
etažnost	K+P+3
fasada	Kontaktna fasada s tankoslojnim zaključnim ometom, osnova je v beli barvi z gladko strukturo, poudarki so v sivi barvi z grobo strukturo ali z betonskimi paneli v sivi barvi.
oblika strehe	ravna
naklon strehe (v stopinjah)	1,0°
število parkirnih mest v stavbi	0
drug podatek zahtevan v PA	18 parkirnih mest (od tega 4PM za funkcionalno ovirane osebe) so zagotovljena na funkcionalnih površinah severno in zahodno od objekta.
Odmiki	Minimalni odmiki od sosednjih parcelnih mej: - od parc. št. 1515/2 k.o. 1379 Sevnica: 8,9 m, - od parc. št. 527/2 k.o. 1379 Sevnica: 4,35 m, - od parc. št. 527/1 k.o. 1379 Sevnica: 5,2 m, - od parc. št. 526/6 k.o. 1379 Sevnica: 17,2 m, - od parc. št. 530/18 k.o. 1379 Sevnica: 15,7 m, - od parc. št. 528/2 k.o. 1379 Sevnica: 14,9 m, - od parc. št. 530/2 k.o. 1379 Sevnica: 22,2 m, - od parc. št. 530/9 k.o. 1379 Sevnica: 15,6 m, - od parc. št. 530/75 k.o. 1379 Sevnica: 22,4 m, - od parc. št. 530/50 k.o. 1379 Sevnica: 22,4 m, - od parc. št. 1539/1 k.o. 1379 Sevnica: 23,1 m.

OBJEKT 2 – GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKT 1

imenovanje objekta	**PODPORNI ZID**
zahtevnost objekta	nezahteven
vrsta gradnje	**novogradnja – novozgrajen objekt**
klasifikacija objekta po CC – SI	24205 objekti za preprečevanje zdrsa in ograditev
parc. št.	528/1, 528/5, 530/52, 530/40
katastrska občina	1379 Sevnica
višina	1,6 m
širina	0,2 m
globina	0,7 m
dolžina	7,20 m + 2,00 m
Odmiki	Minimalni odmiki od sosednjih parcelnih mej: - od parc. št. 528/2 k.o. 1379 Sevnica: 18,3 m, - od parc. št. 530/20 k.o. 1379 Sevnica: 9,9 m, - od parc. št. 530/89 k.o. 1379 Sevnica: 3,1 m, - od parc. št. 530/90 k.o. 1379 Sevnica: 11,6 m.

Urbanistični kazalci

površine pod stavbami	387,6 m^2
površine pod pripadajočimi pomožnimi objekti, ki so stavbe	40,0 m^2
utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine)	972,8 m^2
utrjene zunanje površine (bivanje na prostem)	130,4 m^2
površine raščenega dela	903,2 m^2

velikost gradbene parcele (a + b + c + d + e)	2434,0 m^2
zazidana površina	427,6 m^2
bruto tlorisna površina vseh stavb	1748,3 m^2
faktor prekritih površin (FPP)	0,6
faktor raščenih površin (FRP)	0,4
faktor utrjenih zunanjih površin (FU)	0,5
faktor utrjenih bivalnih površin (FU-B)	0,1
faktor utrjenih prometnih, komunalnih in tehničnih površin (FU-P)	0,4
faktor zazidanosti (FZ)	0,2
faktor izrabe (FI)	0,7

3.1. Zunanja ureditev:
Vse površine neposredno ob objektu so utrjene - tlakovane in primerne za vse stanovalce predvidenega objekta. Zatravitev zelenic, zelene površine neposredno ob objektu so poravnane, na mestih prehoda terena so urejene v travnate brežine. Obstoječa drevesa na območju gradbene parcele se ohranijo, na novo se predvidijo drevesa in grmovnice vzhodno od objekta. Severno od objekta se zaradi umestitve parkirnih površin v obstoječo brežino umesti gradb. inž. objekt "Podporni zid", ki bo zaščitil parkirišča pred obstoječo brežino in drevesi. Omrežje javne razsvetljave s svetilkami na območju gradbene parcele se ohranijo, dodatna osvetlitev v tej fazi ni predvidena. Predvidi se urbana oprema na območju zunanjih bivalnih površin.

3.2. Minimalna komunalna oskrba in priključevanje na infrastrukturo:
- **oskrba s pitno vodo:** nov priključek, nov vodomerni jašek; parc. št 528/1 k.o. Sevnica;
- **elektrika:** nov priključek, nova merilna omarica; parc. št. 528/1 k.o. Sevnica;
- **odvajanje fekalnih voda:** nov priključek, nov revizijski jašek na odcepu obsoječe javne kanalizacije; parc. št. 528/5 k.o. Sevnica;
- **odvajanje meteornih voda:** utrjene površine: obstoječ priključek, obstoječi revizijski jaški; parc. št. 530/52 k.o. Sevnica; streha: nov priključek, preko zadrževalnika deževnice v mešani vod javne kanalizacije; parc. št. 530/52 k.o. Sevnica;
- **dostop do javne poti ali ceste:** obstoječ priključek; parc. št. 530/52 k.o. Sevnica;

Petnajsta točka 3. člena GZ-1 (pomen izrazov) določa minimalno komunalno oskrbo, ki pri novozgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste; minimalna komunalna oskrba drugih novozgrajenih objektov se določi glede na namen objekta.

4. Dela se morajo izvajati skladno s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. MV/2024-02, oktober, ki jo je izdelalo podjetje (projektant) MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p., Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica, odgovorna oseba projektanta: Maja Teraž, vodja projektiranja: Maja Teraž (identifikacijska številka ZAPS 1944). Sestavni del projektne dokumentacije je tudi:
- Poročilo o geološko geomehanski sestavi tal št.mGG15/24 ZS z dne 2.9.2024, izdelovalca GEOSTERN d.o.o., Boga vas 2, 1296 Šentvid pri Stični;
- Geodetski načrt, št. GEOFOTO-2024081 z dne 9.2.2024 izdelovalca GEOFOTO, Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica.

5. K nameravani gradnji so bila pridobljena mnenja naslednjih mnenjedajalcev:

5.1. **Občina Sevnica**, Oddelek za okolje in prostor, Glavni trg 19 a, 8290 Sevnica: mnenje o skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti Občine Sevnica v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, št. 351-01185/2024-2 z dne 3.12.2024.
5.2. **Občina Sevnica,** Glavni trg 19a, 8290 Sevnica: mnenje k predvideni ureditvam št. 3502-0127/2024 z dne 23.10.2024.
5.3. **Javno podjetje Komunala d. o. o. Sevnica**, Naselje heroja Maroka 17, 8290 Sevnica: mnenje upravljavca javnega vodovodnega omrežja in upravljalca javne kanalizacije in upravljalca javnega plinovoda in upravljalca javne razsvetljave k gradnji v varovalnem pasu

na območju javenga vodovoda, javne kanalizacije, javnega plinovoda in javne razsvetljave, št. 352-136/24 z dne 16.9.2024.

5.4. **Telekom Slovenije d.d.,** Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto: mnenje k projektni dokumentaciji št. 138570-NM/1726-SH z dne 25.11.2024.

5.5. **GVO, gradnja in vzdrževanje telekomunikacijskih omrežij d.o.o.,** Cigaletova 10, 1000 Ljubljana: mnenje št. 222/SEVNICA_2024-LZ z dne 10.10.2024.

5.6. **Elektro Celje d.d.,** Vrunčeva 2a, 3000 Celje: mnenje k projektu št. 1508688 z dne 13.2.2025.

5.7. **Zavod kabelske televizije NHM Sevnica**, Trg Svobode 13a, 8290 Sevnica: mnenje št. 38/2024 z dne 8.12.2024.

6. Pri gradnji je potrebno upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta vseh mnenjedajalcev (oz. soglasodajalcev) iz četrte točke izreka odločbe.

7. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja (drugi odstavek 56. člena GZ-1).

8. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti (prvi odstavek 59. člena GZ-1).

9. Za gradnjo, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in za odstranitev zahtevnega objekta ali manj zahtevnega objekta je obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) oziroma projektne dokumentacije za odstranitev (prvi odstavek 73.člena GZ-1).

10. Imenovanje nadzornika je obvezno v primerih gradnje, za katero se zahteva gradbeno dovoljenje, in rekonstrukcije iz tretjega odstavka 5. člena GZ-1. Investitor imenuje nadzornika pred prijavo začetka gradnje objekta (prvi in tretji odstavek 74.člena GZ-1).

11. Pred prijavo začetka gradnje investitor zagotovi zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave (prvi odstavek 75. člena GZ-1).

12. Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt se, skladno s prvim odstavkom 76. člena GZ-1 prijavi začetek gradnje. Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje (šesti odstavek 76.člena GZ-1).

13. Lastnik objekta mora dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta ter mnenje in potrdilo pooblaščenega strokovnjaka iz prvega odstavka 7. člena tega zakona hraniti, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve, če ni s posebnimi predpisi za posamezne vrste objektov določeno, da se morajo hraniti trajno Dokumentacija iz prejšnjega odstavka se lahko hrani na papirju, mikrofilmu ali elektronskem mediju. Če ima stavba upravnika, mora dokumentacijo iz prvega odstavka tega člena hraniti upravnik. (87.člen GZ-1).

14. Skladno s prvim odstavkom 80. člena GZ-1, je treba po dokončanju gradnje pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana.

15. Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahtevni objekt. Objekte je treba uporabljati v skladu z gradbenim in uporabnim dovoljenjem (8. člen GZ-1).

16. Stroškov postopka ni.

Obrazložitev:

Investitorka Občina Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica, je dne 24.12.2024 pri Upravni enoti Sevnica, po pooblaščencu MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p., Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo stanovanjskega objekta

z oskrbovanimi stanovanji na delu zemljišč s parc. št. 528/1, 528/5, 530/52, 530/40, vse k.o. 1379 Sevnica.
Iz projektne dokumentacije je razvidno, da želi investitorka zgraditi stanovanjski objekt z oskrbovanimi stanovanji, etažnosti K+P+3. Pred novogradnjo se bo odstranil obstoječ objekt z obstoječim priključki na javni vodovod, EL NN omrežje, javno kanalizacijo in TK omrežje. Rušitev obstoječega objekta ni predmet projektne dokumentacije. V sklopu novogradnje se bodo zgradili še: nezahteven gradbeno inženirski objekt - podporni zid in enostavna objekta - nadstrešnica in garaža. Izvedli se bodo novi priključki (ukinejo se obstoječi priključki in se izvedejo na novo) ter prestavitev del tras javnega vodovoda in omrežnega plinovoda.

Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; v nadaljevanju Pravilnik) določa podrobnejšo vsebino, obliko in način izdelave dokumentacije za zahtevne, manj zahtevne in nezahtevne objekte. Predložena projektna dokumentacija vsebuje sestavine predpisane s Pravilnikom. Vloženi zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je bil priložen en izvod projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) v pisni obliki in en izvod na elektronskem nosilcu, št. št. MV/2024-02, oktober 2024, ki jo je izdelalo podjetje (projektant) MV ARHITEKTURA, Maja Teraž s.p., Krulejeva ulica 11, 8290 Sevnica.

Z dopisom upravnega organa št. 351-466/2024-6243-4 z dne 13.2.2025 je bila investitorka seznanjena s postopkom izdaje gradbenega dovoljenja, pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja iz 54. člena GZ-1 in ugotovitvami pregledane dokumentacije DGD ter pozvana k dopolnitvam in uskladitvam.
Pooblaščenec je vlogo ustrezno dopolnil z dopolnitvijo dne 13.2.2025 ter upravnemu organu predložil usklajeno DGD ter drugo dokumentacijo, kot je razvidno iz spisovne dokumentacije zadeve.

Upravni organ je po uradni dolžnosti za potrebe vodenja postopka izdaje tega gradbenega dovoljenja pridobil podatke iz informacijskih sistemov: Zemljiške knjige (ZK), Poslovnega registra Slovenije (AJPES), imenika Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) ter iz imenika Inženirske zbornice Slovenije (IZS).

Prvi odstavek 54. člena GZ-1 določa, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če:

- je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
- so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
- iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
- nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
- je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
- je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Upravni organ je v skladu z določili 54. člena GZ-1 preučil razpoložljivo spisovno dokumentacijo predmetne gradbene zadeve in ugotovil, da so bila predložena ustrezna mnenja pristojnih mnenjedajalcev (43. člen GZ-1), kot so navedena na strani 3 in 4 tega gradbenega dovoljenja. V mnenjih se mnenjedajalec opredeli glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti. Drugi odstavek 47.člena GZ-1 določa, da je upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja vezan na mnenja pristojnih mnenjedajalcev, če izpolnjujejo zahteve iz četrtega odstavka 43.člena tega zakona. Pri gradnji je potrebno upoštevati pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta vseh mnenjedajalcev (oz. soglasodajalcev), kot je navedeno v točkah 5. in 6. izreka odločbe.

54. člen GZ-1 med drugimi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja določa, da upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.

Investitor je v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pridobil mnenje Občine Sevnica glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti, številka 351-01185/2024-2 z dne 3.12.2024. Gradbeni poseg se bo izvajal na območju, kjer velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sevnica (Uradni list RS, št. 94/12, 100/12 – popr., 57/13, 01/16, 17/16, 33/18, 70/19, 20/22, 23/22 – popr., 125/22, 58/23, 121/23, 39/24; v nadaljevanju OPN).Predvideni posegi bodo delno umeščeni v območje stavbnih zemljišč in sicer gre za stanovanjske površine (podrobna namenska raba prostora – SS, enota urejanja prostora oz. gradbena enota z oznako SE43.pin – GE varovanja meril veljavnih prostorsko izvedbenih načrtov), kar je v skladu z 84. členom OPN, delno pa so posegi umeščeni v območje gradbene enote z oznako PC – površine cest.

Skladno z določili petinšestdesetega odstavka 37. člena OPN mora projektna dokumentacija vsebovati elaborat geomehanskega poročila za vse posege po upravnih postopkih za pridobitev gradbenega dovoljenja za manj zahtevne in zahtevne objekte ter za preostale posege, s katerimi se pomembno posega v zemljino. Sestavni del projektne dokumentacije je geomehansko poročilo, kot je navedeno v točki štiri izreka gradbenega dovoljenja.
V skladu s točko 3.4.2.1.3. v 10. odstavku 57. člena OPN morajo biti odmiki novih zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov, nad in pod terenom, oz. najbolj izpostavljenih delov objekta od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči najmanj 2,0 m ter 5,0 m od meje vodnega zemljišča, če ni z regulacijskimi linijami ali z gradbeno linijo obstoječih objektov določeno drugače. Manjši odmiki so dovoljeni ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča. Odmiki novih objektov od sosednjih obstoječih objektov morajo znašati najmanj toliko, da so zagotovljeni požarno varstveni pogoji. Novi gradbeno inženirski objekti morajo biti od parcelnih mej sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 0,5 m, ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča je dovoljena gradnja na parcelno mejo sosednjega zemljišča.
Vsi odmiki stanovanjskega objekta od parcelnih mej s sosednjimi zemljišči so večji od 2,0 m, vsi odmiki podpornega zidu, pa so večji od 0,5 m. Odmiki so podrobneje navedeni v izreku te odločbe. Na podlagi zapisanega upravni organ ugotavlja, da so vsi odmiki skladni z določbami OPN.

Skladno z določbo 6. člena Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22; v nadaljevanju Uredba), priloga 1, se objekt 1 – stanovanjski objekt z oskrbovanimi stanovanji razvrsti v klasifikacijo po CC-SI 11301 - stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, po zahtevnosti kot zahteven objekt. Objekt 2 – podporni zid se razvrsti v klasifikacijo po CC-SI 24205 – objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, po zahtevnosti kot nezahteven objekt.

Na podlagi vpogleda v javno dostopen imenik Inženirske zbornice Slovenije (www.izs.si) ter Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (www.zaps.si) je bilo ugotovljeno, da odgovorni vodja projekta, odgovorni projektanti in odgovorni geodet izpolnjujejo pogoje za odgovornega projektanta. Na podlagi vpogleda v podatke Poslovnega registra Slovenije je bilo ugotovljeno, da je projektant registriran za dejavnost projektiranja.

Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba predvidenih objektov. Komunalni prispevek ni bil obračunan, saj investitorka ni zavezanka za plačilo komunalnega prispevka za infrastrukturno opremljenost zemljiških parcel, namenjenih za gradnjo, kar je razvidno iz odločbe Občine Sevnica št. 426-0024/2024/4 z dne 24.3.2025.

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

Skladno s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju ZKZ) investitor ni zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v pozidano zemljišče. Tretji člen ZKZ določa, da investitor, ki vloži vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta, katerega tlorisna površina ali del tlorisne površine leži na kmetijskem zemljišču in ima zemljiška parcela, na kateri leži tlorisna površina kmetijske rabe, v skladu s predpisi, ki urejajo evidentiranje nepremičnin, boniteto zemljišča več kot 35, mora plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (v nadaljnjem besedilu: odškodnina zaradi spremembe namembnosti).
Investitorka ni zavezanka za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, ker se bo novogradnja izvedla na zemljiščih s šifro dejanske rabe 3000 – pozidana in sorodna zemljišča.

Peta točka 54. člena GZ-1 med drugim določa, da upravni organ izda gradbeno dovoljenje, če je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini. Na zemljiščih za gradnjo s parc. št. 528/1, 528/5, 530/52, 530/40, vse k.o. 1379 Sevnica, je v zemljiški knjigi (ZK) vpisana imetniška pravica na Občino Sevnica, Glavni trg 19a, 8290 Sevnica. Glede na določbo pete točke prvega odstavka 54. člena GZ-1 je s tem izkazana t.i. pravica graditi.

Drugi odstavek 48. člena GZ-1 določa, da v postopku izdaje gradbenega dovoljenja sodelujejo tudi stranski udeleženci: lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja; lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva; druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.
Upravni organ je ob vpogledu v uradne evidence kot stranske udeležence prepoznal lastnico sosednjega zemljišča s parc. št. 527/2 k.o. 1379 Sevnica, Dragico Kočevar, Cesta na Dobravo 32, 8290 Sevnica, ki pa udeležbe v postopku ni priglasila.

Skladno z 51. členom GZ-1 se šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja. V primeru iz prvega, drugega in tretjega odstavka 51. člena GZ-1 se stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči. Drugi odstavek 57. člena GZ-1 določa, da se stranskim udeležencem, razen investitorju, vroči odločba brez sestavnih delov iz drugega odstavka 56. člena GZ-1.

V skladu s prvim odstavkom 73. člena GZ-1 je za gradnjo obvezna izdelava projektne dokumentacije za izvedbo gradnje.

V skladu s tretjim odstavkom 74. člena GZ-1 mora investitor pred prijavo začetka gradnje imenovati nadzornika. Ne glede na tretji odstavek 74. člena GZ-1 investitor pred zakoličenjem objekta imenuje nadzornika novogradnje zahtevnega in manj zahtevnega objekta, razen prizidave.

Pred prijavo začetka gradnje investitor, v skladu s prvim odstavkom 75. člena GZ-1, zagotovi zakoličenje objekta, če gre za novogradnjo zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave.

Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt se, skladno s 76. členom GZ-1, prijavi začetek gradnje. Gradnja se začne osem dni po prijavi začetka gradnje.

V času veljavnosti gradbenega dovoljenja so, v skladu s prvim odstavkom 79. člena GZ-1, dopustna manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:
- sta objekt in gradbena parcela skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta, ki je veljal v času izdaje gradbenega dovoljenja, ali s pogoji, določenimi v lokacijski preveritvi,
- objekt in gradbena parcela ne posegata na druga zemljišča, kot je določeno v gradbenem dovoljenju,
- se objekt horizontalno premakne od lege, določene v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, vendar ne več kot za 1,0 metra,
- ne vpliva na že dana soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, kadar so bila pridobljena zaradi zahtev prostorskega akta, in na pravice strank,
- je skladno s predpisi s področja mnenjedajalcev,
- so izpolnjene bistvene in druge zahteve iz predpisov, ki so veljali v času izdaje gradbenega dovoljenja ali v času izvajanja gradnje ne glede na drugačno tehnično rešitev od prikazane v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, in
- ni spremembe glede klasifikacije in razvrščanja objekta.

Poleg manjših odstopanj iz prejšnjega odstavka so za stavbe dopustna še naslednja manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:
- se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina,
- globina, polmer in podobno), povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje
- mere zmanjšajo in
- se ne spremeni ničelna kota pritličja za več kot 0,5 metra (2. odst. 79. člena GZ-1).

Člen 79., GZ-1 v nadaljevanju določa da, če se dopustna manjša odstopanja nanašajo na izdana mnenja mnenjedajalcev, je treba pred izvedbo takšnih del pridobiti novo mnenje, iz katerega izhaja, da je predvidena sprememba skladna s predpisi s področja mnenjedajalca. Če se dopustna manjša odstopanja izvedejo med gradnjo, jih morata vodja projektiranja in vodja nadzora pred izvedbo sprememb vpisati v gradbeni dnevnik in potrditi s podpisom.
Za dopustna manjša odstopanja, ki vplivajo na izpolnjevanje bistvenih in drugih zahtev, se izdela nova ali spremenjena projektna dokumentacija za izvedbo gradnje. Poleg manjših odstopanj iz prejšnjega odstavka so za stavbe dopustna še naslednja manjša odstopanja od gradbenega dovoljenja in dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če je odstopanje takšno, da:
- se posamezne zunanje mere, določene v gradbenem dovoljenju (širina, višina, dolžina, globina, polmer in podobno), povečajo, vendar ne več kot za 0,5 metra, ali se posamezne zunanje mere zmanjšajo in
- se ne spremeni ničelna kota pritličja za več kot 0,5 metra (drugi odstavek 79. člena GZ-1).

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti (prvi odstavek 59. člena GZ-1).

Skladno s 60. členom GZ-1 je v času veljavnosti gradbenega dovoljenja dopustna sprememba investitorja, pri čemer je treba spremembo prijaviti pri upravnem organu. Novi investitor prevzame pravice in obveznosti dotedanjega investitorja.

V 2. točki izreka je upravni organ odločil, da zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za enostavna objekta nadstrešnico in garažo zavrže. Iz predložene projektne dokumentacije izhaja, da je investitorka podala tudi zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za enostavna objekta nadstrešnico in garažo na delu zemljišč s parc. št. 528/1, 528/5, 530/52, 530/40, vse k.o. 1379 Sevnica.
6.člen GZ-1 določa gradnjo na podlagi prijave začetka gradnje brez gradbenega dovoljenja. Na podlagi prijave začetka gradnje se postavi začasni skladiščni objekt, izvaja novogradnja

enostavnega objekta, ki je stavba, odstrani zahtevni ali manj zahtevni objekt, ki ne izpolnjuje pogojev za odstranitev objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena.
Skladno s 1. odst. 6. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje za gradnjo enostavnega objekta ni potrebno, zato vloga za enostavna objekta ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja in ni upravna stvar, saj o zadevi ni možno odločiti. Ker v materialnih predpisih ni mogoče najti podlage za odločanje, upravni organ vloge ne more obravnavati in izdati odločbe na podlagi zahteve, zato jo je v skladu s 1. točko 1. odstavka 129. člena ZUP zavrgel.

Za začetek uporabe objekta, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, je treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahtevni objekt (8. člen GZ-1). Skladno s prvim odstavkom 80. člena GZ-1 je treba po dokončanju gradnje pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana. Če investitor v predpisanem roku ne vloži zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, jo lahko vloži izvajalec, nadzornik ali druga oseba, ki je lastnik ali imetnik stvarnih pravic na nepremičnini.

Upravni organ za gradbene zadeve je na podlagi predložene projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ter druge spisovne dokumentacije ugotovil, da so v konkretnem primeru smiselno izpolnjeni pogoji iz 54. člena GZ-1 za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je odločil, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Izrek o stroških temelji na določbi prvega odstavka 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb). Ker v tem postopku stroški niso bili zaznamovani, je bilo odločeno, kot izhaja iz izreka te odločbe.

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo RS za naravne vire in prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana v roku 8 dni po prejemu odločbe. Pritožba se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Sevnica, Glavni trg 19 a, 8290 Sevnica ali pošlje priporočeno po pošti. Pritožba je pravočasna, če se jo pošlje priporočeno po pošti zadnji dan roka za pritožbo. Za pritožbo mora biti plačana taksa skladno s sedmim odstavkom 141. člena GZ-1. Stranka ali druga oseba, v katere pravice ali pravne koristi posega odločba se lahko v postopkih, ki se začno na zahtevo stranke, do poteka roka za pritožbo odpove pravici do pritožbe. Izjava o odpovedi pravici do pritožbe se da pisno ali ustno na zapisnik (prvi odstavek 229. a člena ZUP), pri Upravni enoti Sevnica, Glavni trg 19/a, 8290 Sevnica.
Sedmi odstavek 141. člena GZ-1 določa, da se do uskladitve Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov.

Prejeli ste kopijo dokumenta. Od upravne enote lahko zahtevate, da vam na sporočen elektronski naslov pošlje izvirnik v elektronski obliki ali da vam po pošti pošlje kopijo s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahtevanje izvirnika ali kopije ne vpliva na tek roka za vložitev pravnega sredstva.

Postopek vodil/a:
Janja Vavtar
Svetovalka III

Mirjana Dražetić
vodja Oddelka za okolje, prostor, kmetijstvo in druge upravne zadeve

Vročiti:
- OBČINA SEVNICA, GLAVNI TRG 19 A, 8290 Sevnica - osebno

V vednost:

- JAVNO PODJETJE KOMUNALA d.o.o. Sevnica, Naselje heroja Maroka 17 , 8290 Sevnica, info@komunala-sevnica.si - ePošta
- ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vrunčeva ulica 002 A, 3000 Celje, info@elektro-celje.si - ePošta
- TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- GVO, gradnja in vzdrževanje telekomunikacijskih omrežij, d. o. o., Cigaletova ulica 10 , 1000 Ljubljana, gvo@telekom.si - ePošta
- MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR INŠPEKTORAT RS ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR, DEFRANCESCHIJEVA ULICA 1, oe-nm.irsnvp@gov.si - ePošta
- Zavod kabelske televizije NHM Sevnica, Trg svobode 13a, 8290 Sevnica, zavodkatv.sevnica@kabelnet.net - ePošta