

PRILOGA 10A

**MNENJE
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA**

naziv mnenja

MNENJE O SKLADNOSTI S PROSTORSKIM AKTOM

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine
naslov	Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto
št. mnenja	3510-0175/2025-3
datum	24. 9. 2025
predpis oz. podlaga za mnenje	- 43. člen Gradbenega zakona (GZ-1) (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US), - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14, 47/16, 53/17, 67/21, 30/23) - 2. in 13. člen Odloka o ustanovitvi Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine (Dolenjski uradni list, št. 26/23)
postopek vodil	Lucija Gritli, višja svetovalka - občinska urbanistka
podpis	
odgovorna oseba mnenjedajalca	Brigita Železnik, vodja organa - direktorica skupne občinske uprave
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe	Stanovanjski sklad republike Slovenije
naslov ali poslovni naslov družbe	Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana

POOBLAŠČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe	Savaprojekt d.d.
naslov ali poslovni naslov družbe	Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško

PODATKI O GRADNJI	
naziv gradnje	NOVOGRADNJA, Večstanovanjski stavbi na Mirni
kratek opis gradnje	Načrtovana je gradnja dveh večstanovanjskih stavb v središču Mirne. Stavbi bosta enovitega izgleda, ena namenjena umestitvi standardnih stanovanj, druga namenjena bivanju v oskrbovanih stanovanjih. Gradnja podzemnih garažnih mest ni predvidena.
PODATKI O DOKUMENTACIJI - DGD	
številka projekta	25020-00
datum izdelave	Avgust 2025, dop. september 2025
projektant (naziv družbe)	Savaprojekt d.d.
POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE	
<i>podatki se vpišejo, kadar gre za objekt z vplivi na okolje</i>	
številka poročila	/
datum izdelave poročila	/
izdelovalec poročila	/
MNENJE O SKLADNOSTI NAMERAVANE GRADNJE	
	Predložena dokumentacija oz. zahteva investitorja
<input checked="" type="checkbox"/>	JE SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
<input type="checkbox"/>	NI SKLADNA s predpisi iz pristojnosti mnenjedajalca
POGOJI ZA PRIPRAVO PZI, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA	
pogoji za PZI	/
pogoji za izvajanje gradnje	/
pogoji za uporabo objekta	/
OBRAZLOŽITEV MNENJA	
obrazložitev mnenja (strokovna in pravna utemeljitev)	
<input checked="" type="checkbox"/>	obrazložitev mnenja z navedbami strokovnih in pravnih podlag je v prilogi
PRILOGA	
<input checked="" type="checkbox"/>	Obrazložitev mnenja

Poslati:

- Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, blaz.salamon@savaprojekt.si

V vednost:

- Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele krajine, souod@novomesto.si

Priloga:

OBRAZLOŽITEV MNENJA

I. Podatki o območju posega in načinu urejanja

Lokacija: parc. št. 25/154, 25/510, 25/513, 25/517, 25/520, 25/521, k. o. 1410
Mirna

Enota urejanja prostora (EUP): MIR-134 CU [x]

Podrobna namenska raba
Zemljišča (PNRP): CU - Površine za centralne dejavnosti

Veljavni prostorski akt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/14, 47/16, 53/16, 53/17, 67/21, 30/23)

II. Ugotavljanje skladnosti projektne dokumentacije s prostorskim izvedbenim aktom:

Zemljišče namenjeno gradnji se nahaja zunaj zavarovanih območij narave in kulturne dediščine ter vodovarstvenih območij. Nahaja se na erozijskem območju, kjer so predpisani običajni zaščitni ukrepi.

Po pregledu zahteve za izdajo mnenja ter dokumentacije je pristojni organ ugotavljal skladnost s posameznimi določili prostorskega akta, ki so smiselno izbrana glede na lokacijo in vrsto gradnje.

DOLOČILO	UGOTOVITEV SKLADNOSTI
<p>51. člen - 1020 območja centralnih dejavnosti (C) Na območjih centralnih dejavnosti so dopustne naslednje namembnosti oz. dejavnosti in vrste posegov: (1021) osrednja območja centralnih dejavnosti (CU) (1021a) dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:</p> <ul style="list-style-type: none">- terciarne dejavnosti,- kvartarne dejavnosti,- poslovni prostori (pisarne),- bivanje/stanovanja,- proizvodne dejavnosti brez prekomernih vplivov in zunanjih deponij (npr. založništvo, knjigoveštvo in sorodne dejavnosti); <p>(1021b) dopustne so naslednje vrste posegov:</p> <ul style="list-style-type: none">- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, odstranitve objektov,- spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,- novogradnje objektov,- dopustne postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelo 3, ki je sestavni del tega odloka,- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalno, telekomunikacijsko omrežje in naprave),- vodnogospodarske ureditve;	<p>Predvidena namembnosti oz. dejavnost je stanovanje – bivanje. Predvidena je novogradnja dveh manj zahtevnih objektov: CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (OBJEKT A) in CC-SI 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (OBJEKT B).</p> <p>Načrtovani so tudi 3 oporni zidovi višine do 2 m (nezahtevni objekti, CC-SI 24205).</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>74.a člen - oporni zidovi (1) Skupni PIP za oporne zidove: Gradnja opornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnjša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oz. ne zagotavljajo varnosti. Konstrukcija opornega zidu ne sme</p>	<p>Gre za gradnjo na nagnjenem terenu, oporni zidovi so namenjeni utrditvi brežin oziroma stabilizaciji parkirišč oziroma utrjenih površin.</p>

<p>segati na sosednje zemljišče. Odporni zid ob javni prometni površini ne sme segati v pregledno bermo (polje preglednosti) prometne površine. Negativni vplivi (npr. preliv vode, spiranje/plazenje zemljine ali kamenja in podobno) iz višje ležečih zemljišč na nižje ležeča zemljišča morajo biti preprečeni. Nasipavanje površin za zasebne potrebe (vrtovi ipd.) na gradbenih parcelah je dopustno do nagibov naravnega posipa. Gradnja opornih zidov za potrebe izravnave vrta okrog objekta ni sprejemljiva.</p> <p>(2.2) Gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena do 2 m za lastne (nejavne) potrebe je dopustna z odmikom:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min. 0,6 m ploskve (lica) opornega zidu od javne prometne površine, ko se oporni zid gradi nad nivojem javne prometne površine; - do parcelne meje javne prometne površine, ko se oporni zid gradi pod nivojem javne prometne površine; - do meje sosednje parcele s soglasjem sosedu oz. 0,6 m od meje brez soglasja sosedu. 	<p>Za odmik manjši od 0,6 m je treba pridobiti soglasje lastnika sosednjih zemljišč.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>78. člen - višina objektov</p> <p>(1) Višina in etažnost objektov sta določeni za posamezne vrste objektov v pogojih za oblikovanje v ureditvenih enotah oz. v posebnih PIP.</p> <p>(2) Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja oz. zaselka, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oz. zaselka.</p>	<p>Višina in etažnost (P+4 in P+5) objektov upoštevata določila ureditvene enote. Prav tako je upoštevan vertikalni gabarit naselja (etažnost sosednjih objektov je od P+3 do P+5).</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>84. člen - kritina</p> <p>(1) Strehe s strešinami v nagibu morajo biti krite s kritino sive opečne ali sive barve, dopustni so tudi otenki temnejše sive in rjave barve.</p> <p>(4) Kritine z odsevom niso dopustne, razen za manjše površine arhitekturnih elementov (kot. npr. steklene nadstrešnice nad vhodi, ob objektih nad pločnikom, strehe arkadnih hodnikov, nad prehodi in postajališči ipd.).</p>	<p>Predvidena je kritina sive barve.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>99. člen - UREDITVENA ENOTA POSAMIČNI OBJEKTI S SVOJSTVENIM OBLIKOVANJEM (x)</p> <p>(1) Oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno .</p> <p>(2) Odmiki: min. 6 m od meje gradbene parcele, manjši odmik (4 m) je dopusten za nižje dele stavbe, ki imajo višino kapne lege oz. roba venca do 8 m nad urejenim terenom. Manjši odmik je dopusten v območjih ohranjanja kulturne dediščine, kjer so objekti lahko z eno ali več stranicami postavljeni na parcelno mejo.</p> <p>(3) Posegi na obstoječih objektih z elementi kulturne dediščine morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov s svojstvenim oblikovanjem ter jih dopolnjevati.</p> <p>(4) Oblikovanje novih objektov je lahko svojstveno (posebno), vendar naj se pri tem vzdržuje skladno razmerje z okolico, z merili, s stavbnimi razmerji ter z načeli sestavljanja stavbnih volumnov značilnih in kakovostnih prvin arhitekture širšega območja.</p>	<p>Objekta sta umeščena min. 6,0 m od meje gradbene parcele.</p> <p>Objekta sta oblikovana skladno z okoliškimi objekti, stavbni volumni so enostavni in v skladnem razmerju z okolico.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>108. člen</p> <p>(1) Površine trgov in glavnih vaških cest naj bodo urejene tako, da se s tlaki ločijo primarne vozne površine od drugih vozni in peš</p>	<p>Peš površine so od vozni ločene s tlaki ali robniki. Na območju ni varovanih dreves.</p>

<p>površin. Na ožinah, kjer odmik med obstoječimi objekti ne omogoča normalne izvedbe peš in vozniških površin, naj bo vedno urejena minimalna širina za pešce (najmanj 60 cm) vsaj na eni strani vozišča, vozišče pa naj se zoži.</p> <p>(2) Pri urejanju javnih površin in pri prometnih ureditvah niso dopustne odstranitve varovanih dreves, ki so naravna znamenitost ali sestavni del kulturne dediščine. Pri sanitarni sečnji varovanega drevesa je potrebna nadomestitev odstranjenega drevesa na isti ali sorodni lokaciji v bližini v soglasju s pristojno varstveno službo.</p>	<p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>111. člen - urejanje zemljišč</p> <p>(1) Po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Izven naselij je za ozelenjevanje treba praviloma uporabljati samonikle vrste.</p> <p>(2) Nasipe, odkopne brežine in druga izpostavljena pobočja je treba zavarovati pred erozijo. Brežine z blagimi nagibi je treba zavarovati pred erozijo in ozeleniti. Pri strmejših brežinah, kjer naravna zavarovanja niso zadostna, je treba uporabljati za zavarovanje take elemente, ki omogočajo kasnejšo zatravitev ali zasaditev z grmovnicami.</p> <p>(3) Na območjih, kjer druga zavarovanja brežin niso zadostna, so dopustne gradnje opornih zidov.</p> <p>(4) Višina zemljišča na parcelni meji mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču, ureditve zemljišč na posamezni parceli morajo biti izvedene tako, da bodo višinske razlike na parcelnih mejah čim manjše, večje višinske razlike se lahko izvedejo tudi z utrjenimi brežinami in izjemoma s opornimi zidovi, če drugačne rešitve niso možne.</p>	<p>Višinske razlike se urejajo z brežinami, v nagibih do razmerja 2:1. Večje višinske razlike se premoščajo z opornimi zidovi: AB zid višine do 2,0m poteka ob parkiriščih na zahodni strani, ter ob jugovzhodni stranici parcelne meje (meja s parcelami v lasti občine). Neutrjene površine bodo zatravljene in zasajene.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>114. člen</p> <p>(1) Gradbena parcela se določa glede na velikost in namembnost objekta, lego sosednjih objektov, oblikovanost zemljišča in glede na posestne meje. Velikost gradbene parcele mora omogočati normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, vključno s parkiranjem razen, kadar je del teh potreb s pogodbo zagotovljen na drugem zemljišču. Na območjih, kjer je določena regulacijska linija, gradbena parcela lahko sega do regulacijske linije. Gradbena parcela lahko sega preko regulacijske linije pri gradnji gospodarske javne infrastrukture, priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo ali pri gradnji delov objekta preko regulacijske linije (npr. balkon ali podhod). Na gradbeni parceli so lahko postavljeni en ali več osnovnih objektov, spremljajoči objekti, enostavni in nezahtevni objekti.</p> <p>(2) Širina dovoza za stanovanjske objekte mora biti najmanj 3 m, širina dovoza za kmetije in kmetijske objekte mora biti najmanj 3,5 m. Širina dovoza do objektov, ki imajo javen dostop, mora biti najmanj 5,5 m.</p>	<p>Velikost GP je 5803,2 m², kar omogoča normalno uporabo in vzdrževanje objekta. Širina dovoza stanovanjskih objektov z javnim dostopom je upoštevana, saj meri min. 5,8m.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>118. člen - priključki na ceste</p> <p>(1) Priključki na državne in lokalne ceste morajo biti izvedeni tako, da se pri tem zagotavlja prometna varnost.</p> <p>(2) Dovoz na gradbeno parcelo naj se prvenstveno zagotavlja z lokalnih cest. Območja urejanja naj se na državne ceste priključujejo preko združenih prometnih priključkov – križišč, ki morajo zagotavljati predpisano varnost in tehnične zahteve.</p>	<p>Dovoza na gradbeno parcelo sta predvidena z lokalne ceste, pri čemer so upoštevane vse zahteve prometne varnosti in tehnični pogoji za priključevanje. Priključka sta oblikovana tako, da omogočata zaustavitev vozila</p>

<p>(3) Priključki na državne in lokalne ceste s parcel, ki so ograjene, morajo biti izvedeni tako, da je možna zaustavitev vozila izven površine državne oz. lokalne ceste.</p> <p>(5) Padavinske vode z dovozov morajo biti zajete na parcelni meji pred priključkom na državno ali lokalno cesto tako, da ne vplivajo na odvodnjavanje na cesti. Padavinske vode iz lokalnih cest ali z gradbenih parcel ne smejo biti odvajane v meteorno kanalizacijo državne ceste in ne smejo negativno vplivati na odtočne razmere na državni cesti.</p>	<p>izven površine javne ceste, padavinske vode z dovoznih površin pa so zajete in urejene znotraj gradbene parcele, s čimer je preprečeno odvajanje na javno cesto oziroma v meteorno kanalizacijo državne ceste.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>120. člen - parkirišča</p> <p>(1) Parkirišča za dejavnosti je treba praviloma zagotoviti na lastnem zemljišču. Zlasti to velja za novogradnje stanovanj, gospodarskih dejavnosti, trgovine, gostinstva. Odstopanja so možna za obstoječe dejavnosti centralnega značaja v strnjenih delih naselij v okviru določb tega člena. Odstopanja niso dopustna za gospodarske dejavnosti in stanovanja.</p> <p>(2) Pri objektih z dejavnostmi, ki so vezane na individualni motorni promet (trgovine, gostinski obrati, servisi, delavnice za popravila avtomobilov, banke, pošte ipd.) ali pa so potrebne manjše deponije, je treba zagotoviti parkirne prostore oziroma deponije na funkcionalnem zemljišču pri objektu, na skupnem funkcionalnem zemljišču za več objektov skupaj ali pogodbeno na drugem zemljišču. Zagotovitev parkirnih prostorov na javnih parkirnih površinah je dopustna le izjemoma, in sicer na podlagi soglasja upravljavca. Zagotavljanje parkirišč na javnih površinah ali na drugih (bližnjih) zemljiščih je možno za že obstoječe dejavnosti v gosteje zazidanih delih naselij, kjer ni možnosti za zagotovitev novih površin za parkiranje, dejavnost pa ima centralen značaj.</p> <p>(3) Občinska uprava oz. upravljavec soglasje izda, kadar javne parkirne površine zadoščajo ali kadar nosilec dejavnosti zagotovi sofinanciranje izgradnje novih javnih parkirnih površin.</p> <p>(4) Za izračun potrebnega števila parkirišč glede na dejavnosti oz. namembnosti objekta veljajo naslednja merila:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stanovanjske stavbe: <ul style="list-style-type: none"> 1,5 PM/ stanovanje do 50 m2 neto površine 2 PM/stanovanje nad 50 m2 neto površine 3 PM/stanovanje nad 100 m2 neto površine <p>(5) Pri objektih oz. prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5 % parkirišč urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oz. min. 1 PM pri posamični lokaciji parkirišča.</p> <p>(6) Parkirna mesta je treba zagotoviti na lastnem zemljišču, izjemoma se parkirišča lahko zagotovijo na javnih površinah v dogovoru z občino, če objekt oz. gradbena parcela leži v območju ohranjanja značilne vaške zazidave (naselbinska dediščina) in potrebnih parkirišč ni možno zagotoviti na gradbeni parceli ali lastnem zemljišču.</p> <p>(7) Parkirišča, ki po površini presegajo 100 m2 , je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi.</p> <p>(8) Parkirišča za osebna vozila na površinah z namensko rabo S, C, B in Z, ki po površini presegajo 24 PM ali 500 m2 , je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami ali zasaditi po</p>	<p>Objekt A: Predvideni sta 2 stanovanji do 50 m2 (2 x 1,5 PM = 3 PM) in 28 stanovanj nad 50 m2 (28 x 2 PM = 56 PM).</p> <p>Skupaj za objekt A - 59 PM. Od tega 5% PM za gibalno ovirane - 3 PM.</p> <p>Objekt B: Objekt B je klasificiran kot Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine, 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, za katera je normativ predpisan po Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Ta v 2. členu (parkirna mesta) zahteva:</p> <p><i>(1) Za vsako oskrbovano stanovanje mora biti na gradbeni parceli zagotovljenega najmanj 0,8 parkirnega mesta, najmanj 20% teh parkirnih mest pa mora omogočati uporabo funkcionalno oviranim osebam, pri čemer mora biti zagotovljeno najmanj eno tako parkirno mesto na stavbo. Parkirna mesta, namenjena funkcionalno oviranim osebam, morajo biti najbližje vhodu v tisti del stavbe, kjer se oskrbovana stanovanja nahajajo.</i></p> <p><i>(2) Za vsako stavbo z oskrbovanimi stanovanji mora biti zagotovljeno dodatno parkirno mesto, namenjeno kratkotrajnemu parkiranju</i></p>

<p>1 drevo na 6 PM in jih členiti s spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi; zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditve. Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo tako, da se prepreči neurejeno parkiranje preko meje parkirišča.</p>	<p><i>motornih vozil oseb, ki oskrbujejo stanovalce.</i></p> <p>Glede na to, da OPN pri določilih glede števila PM ne predvideva te posebne vrste stanovanjskih stavb, je izračun narejen skladno z zahtevami pravilnika: predvidenih je 25 stanovanj = $25 \times 0,8 \text{ PM} = 20 \text{ PM} + 1 \text{ PM}$ (za oskrbovalce). Skupaj za objekt B - 21 PM. Od tega 20% PM za gibalno ovirane - 5 PM.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>
<p>136. člen - plazljiva območja (1) Pri urejanju in poseganju v prostor je treba upoštevati nestabilnost tal in plazovitost terena ter s prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi pri gradnji zavarovati zemljišče ter objekte pred zdrsom zemljine oz. pred plazovi. (2) Na plazljivem območju ni dopustno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in drugimi posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč, - poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišča in dvig podzemne vode, - izvajati zemeljska dela, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča, - krčenje in večja obnova gozdnih sestojev ter grmovne vegetacije, ki pospešuje plazenje zemljišč. <p>(3) Če iz opozorilne karte verjetnosti pojava plazov izhaja, da na širšem območju posega obstaja nevarnost pojava plazov oziroma zaradi naklona terena, geološke sestave in strukture zemljišča ter prisotnosti podzemnih voda, lahko zaradi neustrezne gradnje pride do povečane nevarnosti pojava zemeljskega plazov ali druge oblike pobočnega masnega premikanja (podori, drobirski tokovi), je treba v skladu s Pravilnikom o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (ULRS, št. 25/2009) v projektno dokumentacijo predložiti tudi geološko poročilo in projektne rešitve omilitvenih ukrepov, tako kot to izhaja iz 7. člena Pravilnika. (4) Plazljiva območja so opredeljena v Načrtu upravljanja voda za vodni območji Donave in Jadranskega morja 2009 – 2015. Iz podatka o plazljivih območjih (11.12.2020) izhaja, da so območja z zelo veliko verjetnostjo pojavljanja plazov, območja z veliko verjetnostjo pojavljanja plazov in območja s srednjo verjetnostjo pojavljanja plazov v EUP: ... MIR-134 CU [v]...</p>	<p>Območje se nahaja na erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Izdelano so geomehanske raziskave, katerih ugotovitve so upoštevane v projektni dokumentaciji.</p> <p>Projekt je skladen s prostorskim aktom.</p>