



Številka: 351-389/2025-6253-44
Datum: 12.5.2026

Upravna enota Trebnje izdaja na podlagi 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25 – v nadaljevanju GZ-1) v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo dveh večstanovanjskih stavb (objekt A in objekt B) in treh opornih zidov (oporni zid Z1, oporni zid Z2 in oporni zid Z3), na zemljiščih s parc. št. 25/513, 25/154, 25/510, 25/517, 25/520 (del) in 25/521 (del), vse k.o. 1410 Mirna, na zahtevo investitorja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa predsednik uprave Črtomir Remec, po pooblaščenju Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. **Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana**, se daje gradbeno dovoljenje za novogradnjo dveh večstanovanjskih stavb (objekt A in objekt B) in treh opornih zidov (oporni zid Z1, oporni zid Z2 in oporni zid Z3).

1. **Vrsta gradnje:** novogradnja

2. **Zahtevnost gradnje:**

- zahteven objekt: večstanovanjska stavba – objekt A, večstanovanjska stavba – objekt B
- nezahteven objekt: oporni zid Z1, oporni zid Z2 in oporni zid Z3

3. **Klasifikacija objektov:**

- večstanovanjska stavba – objekt A: CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (100 %)
- večstanovanjska stavba – objekt B: CC-SI 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (100 %)
- oporni zid Z1, oporni zid Z2 in oporni zid Z3: CC-SI 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev

4. **Seznam zemljišč z nameravano gradnjo:** 25/513, 25/154, 25/510, 25/517, 25/520 (del) in 25/521 (del), vse k.o. 1410 Mirna

5. **Način zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe:**

- oskrba s pitno vodo,
- elektrika,
- odvajanje fekalnih voda (kanalizacija),
- odvajanje meteoritnih voda (kanalizacija),
- komunikacijski vod,
- dostop do javne poti ali ceste (javna pot JP 926 432 Mirna – Sok. ul.- krožna)

6. **Opis gradnje:**

a) Večstanovanjska stavba – objekt A:

- pravokoten tloris dimenzij 16,6 m x 31,9 m z izvedeno kolesarnico na S fasadi dimenzij 4,7 m x 11,9 m, ter z izvedenim vetrolovom na V fasadi dim. 2,7 m x 6,9 m, s skupno zazidano površino 636,5 m² (na osnovnem volumnu so izvedeni balkoni dimenzij 1,6 m x 3,8 m: na Z fasadi (po 3 balkone (P, 1N, 2N, 3N in 4N)

- oz. 2 nadkrita balkona (5N)), na V fasadi (po dva balkona (P, 3N in 4N) oz. po tri balkone (1N in 2N) oz. eden nadkrit balkon (5N)),
- bruto tlorisna površina 3281,7 m²,
- uporabna površina 2588,2 m²,
- bruto prostornina 9845,1 m³,
- vertikalni gabarit je P+5N, oziroma P (kolesarnica na S in vetrolov na V),
- višinska kota pritličja n.v. 261,5 m in višina objekta 19,0 m,
- streha osnovnega tlorisa je ravna z naklonom 2°, brez odpiranja strešine, kritina: PVC folija, sive barve; streha kolesarnice na S in vetrolova na V fasadi je ravna krita z bitumensko kritino pokrito s prodcem
- odmiki od gradbene parcele in sosednjih zemljišč:
 - 6,0 m (JV) oz. 10,9 m (J) m od parc. št. 25/514, k.o. 1410 Mirna
 - 10,9 m od parc. št. 25/518, k.o. 1410 Mirna (J)
 - 12,7 m od parc. št. 25/520, k.o. 1410 Mirna (J)
 - 7,1 m (S) oz. 5,9 m (SZ) od parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna
- število stanovanjskih enot: 5 stanovanj (P, 3N in 4 N), 6 stanovanj (1N in 2N), 3 stanovanja (5N), skupno 30 stanovanj
- zagotovljenih 59 PM (od tega 3 PM za gibalno ovirane osebe)

b) Večstanovanjska stavba – objekt B:

- pravokoten tloris dimenzij 16,6 m x 31,9 m z izvedeno kolesarnico na S fasadi maksimalnih dimenzij 5,1 m x 12,2 m, ter z izvedenim vetrolovom na V fasadi dim. 2,7 m x 6,9 m, ter z nepokrito skupno teraso na SV fasadi maksimalnih dimenzij 4,0 m x 2,5 m + 7,9 m, s skupno zazidano površino 668,6 m² (na osnovnem objektu so izvedene lože dimenzij 2,0 m x 3,8 m: na Z fasadi (po 3 lože (P, 1N, 2N in 3N) oz. 2 ložama (4N)), na V fasadi (po 3 loži (1N, 2N in 3N) oz. po eno ložo (P in 4N)),
- bruto tlorisna površina 2796,2 m²,
- uporabna površina 2237,0 m²,
- bruto prostornina 8388,6 m³,
- vertikalni gabarit je P+4N, oziroma P (kolesarnica na S in vetrolov na V),
- višinska kota pritličja n.v. 260,5 m in višina objekta 16,0 m,
- streha osnovnega tlorisa je ravna z naklonom 2°, brez odpiranja strešine, kritina: PVC folija sive barve; streha kolesarnice na S in vetrolova na V fasadi je ravna krita z bitumensko kritino pokrito s prodcem
- odmiki od gradbene parcele in sosednjih zemljišč:
 - od 10,7 m do 11,0 m od meje gradbene parcele na J
 - 7,1 m (loža) oz. 9,1 m od meje gradbene parcele Z
 - 15,8 m od meje gradbene parcele na SZ
 - 13,2 m od parc. št. 25/484, k.o. 1410 Mirna oz. od meje gradbene parcele na S
 - 14,6 m od parc. št. 25/153, k.o. 1410 m oz. od meje gradbene parcele na SV
- število stanovanjskih enot: 4 stanovanja (P), 6 stanovanj (1N, 2N in 3N), 3 stanovanja (4N), skupno 25 oskrbovanih stanovanj
- zagotovljenih 21 PM (od tega 5 PM za gibalno ovirane osebe)

c) oporni zid Z1:

- dolžina: 78,06 m
- višina: od 1,0 m do 2,0 m + 1,10 m (varovalna ograja)
- širina: od 0,25 m
- konstrukcija: armiran beton
- namen: podporni elementi za zadrževanje terena in kot zaključni element zunanje ureditve
- odmiki:
 - od 0,4 m do 0,8 m od parc. št. 25/514, k.o. 1410 Mirna (soglasje)
 - 1,4 m od parc. št. 25/518, k.o. 1410 Mirna
 - 0,5 m od parc. št. 25/515, k.o. 1410 Mirna (soglasje)
 - 0,2 m od parc. št. 25/511, k.o. 1410 Mirna (soglasje)

- od 0,9 m do 1,2 m od parc. št. 25/431, k.o. 1410 Mirna

d) oporni zid Z2:

- dolžina: 33,27 m
- višina: od 1,10 m do 1,35 m + 1,10 m (varovalna ograja)
- širina: od 0,25 m
- konstrukcija: armiran beton
- namen: podporni elementi za zadrževanje terena in kot zaključni element zunanje ureditve
- odmiki:
 - 0,9 m od parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna (na S)
 - SV del opornega zidu sega na zemljišče s parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna (služnostna pravica)

e) oporni zid Z3:

- dolžina: 37,45 m
- višina: od 1,10 m do 1,60 m + 1,10 m (varovalna ograja)
- širina: od 0,25 m
- konstrukcija: armiran beton
- namen: podporni elementi za zadrževanje terena in kot zaključni element zunanje ureditve
- odmiki:
 - od 0 m do 2,0 m od parc. št. 25/362, k.o. 1410 Mirna (soglasje)
 - 0,7 m od parc. št. 25/484, 25/425 in 25/424, vse k.o. 1410 Mirna

Gradbena parcela meri 5803,2 m². Predvidena sta dva dovoza (za objekt A in objekt B) širine 5,8 m in 5,9 m. Parkirišča so členjena v manjše enote, ki so med seboj ločene z zasaditvami in oblikovalskimi elementi vključno z zasaditvami dreves na robovih parkirišč (minimalno 1 drevo/6PM). V okviru gradbene parcele je zagotovljenih 1211,09 m² zelenih površin (faktor zelenih površin (FZP) = 0,20).

7. Sestavni del gradbenega dovoljenja je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD, št. 25020-00, datum avgust 2025, dopolnitev št. 1, november 2025, dopolnitev št. 2, januar 2026, in dopolnitev št. 3, maj 2026, projektanta Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško.

8. K DGD so bila pridobljena mnenja, ki so sestavni del gradbenega dovoljenja:

- mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele Krajine št. 3510-0175/2025-9 z dne 17.4.2026 o skladnosti s prostorskim aktom
- soglasje s pogoji Občine Mirna št. 351-0075/2025-3 z dne 17.12.2025 za izvedbo gradnje v cestnem svetu na občinski cesti, kategorizirani kot javna pot JP 926432 Mirna – Sok. Ul. – krožna, ki poteka po parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna
- mnenje Občine Mirna št. 351-0054/2025-2 z dne 1.9.2025 za gradnjo v varovalnih pasovih občinskih cest in priključevanje na občinsko javno cesto (javna pot JP 926432 Mirna – Sok. ul. – krož.)
- mnenje Elektro Celje d.d. k projektu, št. 1545078 z dne 17.7.2025
- pozitivno mnenje Komunale Trebnje d.o.o. št. 26066 z dne 11.9.2025 za odvajanje fekalnih in padavinskih voda ter ravnanje z odpadki
- mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektni dokumentaciji št. 146437-NM/3410-SH z dne 7.7.2025
- mnenje DANA, proizvodnja in prodaja pijač, d.o.o. k projektu št. MM-573/25 z dne 12.7.2025
- mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja spodnje Save št. 35508-6513/2025-5 z dne 11.9.2.2025 o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami

9. To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

II. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga zastopa predsednik uprave Črtomir Remec, je dne 30.9.2025 po pooblaščenju Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, pri upravnem organu podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo dveh večstanovanjskih stavb na Mirni (objekt A in objekt B), na zemljiščih s parc. št. 25/513, 25/154, 25/510, 25/517, 25/520 in 25/521, vse k.o. 1410 Mirna. K vlogi je bila priložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD, št. 25020-00, avgust 2025, projektanta Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, 1x DGD na elektronskem nosilcu, pooblastilo za zastopanje, geološko geotehnično poročilo št. 82911/24, junij 2024, izdelovalca GEOINŽENIRING d.o.o., projektni pogoji pristojnih mnenjedajalcev (projektni pogoji Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine št. 3510-0133/2025-2 z dne 22.7.2025 glede skladnosti s prostorskimi akti občine, projektni pogoji Občine Mirna št. 351-0044/2025-2 z dne 1.7.2025 glede gradnje v varovalnem pasu občinske javne ceste ter gradnje cestnega priključka, projektni pogoji Komunale Trebnje d.o.o. št. 19913/2025 z dne 9.7.2025 glede priključitve na kanalizacijski sistem ter ravnanja z odpadki, projektni pogoji Direkcije RS za vode, Sektor območja spodnje Save št. 35506-1593/2025-3 z dne 11.7.2025), geodetski načrt št. GEO-SVET/2024/8, 12.3.2024 izdelovalca GEO-SVET geodetske storitve, Matilda Marinčič s.p., in mnenja pristojnih mnenjedajalcev (mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine št. 3510-0175/2025-3 z dne 24.9.2025 glede skladnosti s prostorskimi akti občine, mnenje Telekom Slovenije d.d. k projektni dokumentaciji št. 146437-NM/3410-SH z dne 7.7.2025, mnenje Elektro Celje d.d. k projektu št. 1545078 z dne 17.7.2025 s skupinskim soglasjem za priključitev št. 1545069 za objekt Mirna blok »A« z dne 17.7.2025 in skupinskim soglasjem za priključitev št. 1545074 za objekt Mirna blok »B« z dne 17.7.2025, pozitivno mnenje Komunale Trebnje d.o.o. št. 26066/2025 z dne 11.9.2025 za odvajanje fekalnih in padavinskih voda in ravnanje z odpadki, mnenje Občine Mirna št. 351-0054/2025-2 z dne 1.9.2025 za gradnjo v varovalnih pasovih občinskih cest in priključevanje na občinsko javno cesto, mnenje Dana d.o.o. k projektu št. MM-573/25 z dne 12.7.2025, mnenje Direkcije RS za vode, Sektor območja spodnje Save št. 35508-6513/2025-5 z dne 11.9.2025). Dne 20.10.2025 je bila k vlogi priložena elektronska dopolnitev dokumentacije DGD za izdajo odločbe o odmeri komunalnega prispevka, dne 20.10.2025 je bila priložena odločba Občine Mirna št. 354-0037/2025-4č z dne 20.10.2025 o odmeri komunalnega prispevka, in dne 7.11.2025 je bila priložena odločba Občine Mirna št. 354-00037/2025-7 z dne 6.11.2024 o odmeri komunalnega prispevka.

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

1. 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,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona,
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

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

Po pozivu za dopolnitev je bila dne 24.11.2025 priložena dopolnitev DGD št. 1 z usklajenimi grafičnimi in tekstualnimi podatki o gradbeni parceli in dopolnitvijo dokumentacije v smislu poteka priključkov na infrastrukturo v skladu z zbirnim prikazom infrastrukturnih vodov, 1X dopolnitev DGD št. 1, november 2025 na elektronskem nosilcu, ter s kopijo overjene pogodbe o ustanovitvi stvarne služnosti za izgradnjo objekta z javnimi najemnimi stanovanji št. 351-0053/2020- (35101-9/2024) z dne 22.9.2025 in z zemljiškoknjižnim predlogom ID št. predloga 12938501 z dne 7.10.2025o vpisu začasne služnosti za izgradnjo objekta z javnimi najemnimi stanovanji na zemljiščih s parc. št. 25/520 in 25/521, obe k.o. 1410 Mirna. Dne 28.11.2025 je bilo priloženo soglasje Občine Mirna št. 351-0070/2025-2 z dne 26.11.2025 za odmik opornega zidu Z3 0 m od parc. št. 25/362, k.o. 1410 Mirna, in za odmik opornega zidu Z1 0,4 m od parc. št. 25/514, 0,5 m od parc. št. 25/515, in 0,2 m od parc. št. 25/511, vse k.o. 1410 Mirna. K vlogi je bila dne 9.12.2025 priložena overjena pogodba o ustanovitvi služnostne pravice investitorja št. 35101-9/2024 z dne 10.11.2025 z Občino Mirna in Elektro Celje d.d., overjena pogodba o ustanovitvi služnostne pravice investitorja št. 101214 z dne 10.11.2025 z Občino Mirna in Telekom Slovenije d.d., overjena pogodba o ustanovitvi služnostne pravice investitorja št. 101124 z dne 10.11.2025 z Jagros d.o.o. in Telekom Slovenije d.d. in kopija overjene pogodbe o ustanovitvi služnostne pravice investitorja št. 35101-9/2024 z dne 10.11.2025 z Jagros d.o.o. in Elektro Celje d.d. Dne 19.12.2025 je bilo priloženo soglasje s pogoji Občine Mirna št. 351-0075/2025-3 z dne 17.12.2025 za izvedbo gradnje v cestnem svetu na občinski cesti, kategorizirani kot javna pot JP 926432 Mirna – Sok. Ul. – krožna, ki poteka po parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna, zemljiškoknjižni predlog ID predloga 13095950 z dne 15.12.2025 o ustanovitvi služnostne pravice dostopa, izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora elektronskega komunikacijskega omrežja na zemljišču s parc. št. 25/356, k.o. 1410 Mirna, in zemljiškoknjižni predlog ID predloga 13105167 o ustanovitvi služnostne pravice dostopa, izgradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora elektronskega komunikacijskega omrežja na zemljiščih s parc. št. 25/511, 25/512 in 25/527, vse k.o. 1410 Mirna.

Po ponovnem pozivu k dopolnitvi vloge je bila dne 22.1.2026 zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja dopolnjena z navedbo opornih zidov, priloženo je bilo pooblastilo za zastopanje ter sprememba in dopolnitev DGD št. 2, januar 2026 in sicer v smislu dopolnitve ureditvene situacije (kotiranje balkonov, kolesarnic, terase, lož, dovozov ter odmikov objektov od sosednjih zemljišč in gradbene parcele), priloženi so bili tehnični prikazi streh ter opornih zidov. Dne 3.2.2026 je bilo priloženo mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele Krajine št. 3510-0175/2025-6 z dne 8.1.2026 o skladnosti s prostorskim aktom z ustrezno opredelitvijo zahtevnosti večstanovanjskih objektov. Vloga je bila dne 4.2.2026 dopolnjena z usklajenim prilogama 4B Podatki o stavbah, gradbeno inženirskih objektih in zunanji ureditvi ter prilogi 4D Podatki za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča zaradi uskladitev podatkov o površinah stavb s spremembo in dopolnitvijo DGD št. 2, januar 2026.

Po izvedeni ustni obravnavi z dne 26.3.2026 je bila dne 3.4.2026 priložena dopolnitev dokumentacije s predlogi spremembe DGD na podlagi preučitve stališč in pripomb obravnavanih na ustni obravnavi in sicer dopolnjenim predlogom ureditve parcelne meje in nove lokacije ekološkega otoka objekta B, obrazložitev premješčanja odmikov od parcelnih meja zaradi specifičnosti terena ter z obrazložitvijo študije osončenosti (priložena k dokumentaciji) z vplivi gradnje na objekte na parc. št. 25/475 in 25/431, obe k.o. 1410 Mirna (prestavitev ekološkega otoka, umestitev dodatnih zelenih pasov z zasaditvijo dreves, polnila na zaščitnih ograjah na parkiriščih). Investitor je dne 17.4.2026 po dodatnih pripombah stanovalcev predložil nov predlog spremembe dokumentacije, ki se nanašajo na zunanjo ureditev (dodatna umestitev zelenega pasu med parkiriščem in sosednjim objektom na parc. št. 25/431, k.o. 1410 Mirna ter z dodatnimi opredelitvami do opornih zidov ter s posegi v teren, umestitvijo parkirišč v oddaljenosti od meje, do zagotavljanja ustreznih bivalnih pogojev v primerjavi s sosednjimi zemljišči in objekti ter o skladnosti s prostorskim aktom ter namembnostjo prostora). Dne 17.4.2026 je bilo priloženo tudi mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele Krajine št. 3510-0175/2025-9 z dne 17.4.2026 o skladnosti s prostorskim aktom. Dne 24.4.2026 je bila posredovana elektronska izjava upravnika Terca d.o.o., da predstavnika etažnih lastnikov obeh stavb (Sokolska ulica 7 in 13), pripomb etažnih lastnikov nista prejela. Dne 7.5.2026 je bila priložena dopolnitev DGD št. 3, maj 2026, v katero so bili vključeni predlogi sprememb zunanje ureditve z dne 17.4.2026.

Upravni organ je ugotovil, da je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD št. 25020-00, datum avgust 2025, dopolnitev št. 1, november 2025, dopolnitev št. 2, januar 2026, in dopolnitev št. 3, maj 2026, projektanta Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 in sta jo podpisala projektant (Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško) in vodja projektiranja (Blaž Šalamon, ZAPS PA* 1819), ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

K nameravani gradnji so bila pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena GZ-1, ki so citirana v 8. točki izreka tega gradbenega dovoljenja.

Iz mnenja Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele Krajine št. 3510-0175/2025-9 z dne 17.4.2026 o skladnosti s prostorskim aktom izhaja, da je projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja DGD, št. 25020-00, avgust 2025, dop. september 2025, dop. april 2026, projektanta Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, za novogradnjo dveh zahtevnih objektov: objekt A (CC-SI 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe) in objekt B (CC-SI 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji), ter treh nezahtevnih objektov – opornih zidov višine do 2 m (CC-SI 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev), na zemljiščih s parc. št. 25/154, 25/510, 25/513, 25/517, 25/520 in 25/521, vse k.o. 1410 Mirna, skladna z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Mirna (UGSO, UGSO, ŠT. 13/2014, 1/2015, 15/2015, 47/2016, 53/2016, 53/2017, 67/2021, 30/23, 37/25 – v nadaljevanju OPN). Zemljišče za gradnjo se nahaja na površinah za centralne dejavnosti (CU), enote urejanja prostora: MIR-134 CU [x], kjer so skladno z 51. členom OPN med drugim dopustne namembnosti oz. dejavnosti: bivanje/stanovanja in med dopustnimi vrstami posegov dovoljena novogradnje zahtevnih objektov tri- in večstanovanjskih stavb (CC-SI 11220) in stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji (CC-SI 11301), ter dovoljena postavitev nezahtevnih objektov v skladu s tabelo 3 – opornih zidov (CC-SI 24205 Objekti za preprečitev zdrs in ograditev). Gradnja je predvidena znotraj ureditvene enote: posamični objekti svojstvenim oblikovanjem (x), kjer 99. člen OPN določa merila in pogoje oblikovanja, ki so upoštevani pri predvidenih večstanovanjskih stavbah:

- objekta sta umeščena min. 6 m od meje gradbene parcele; objekta sta oblikovana skladno z okolškimi objekti, stavbni volumni so enostavni in v skladnem razmerju z okolico (oblikovanje v ureditveni enoti s svojstvenim oblikovanjem je svobodno – svojstveno;

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; posegi na obstoječih objektih z elementi kulturne dediščine morajo upoštevati oblikovne značilnosti in kvalitete obstoječih objektov s svojstvenim oblikovanjem ter jih dopolnjevati; 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),

- višina in etažnost (P+4 in P+5) objektov upoštevata določila ureditvene enote, prav tako je upoštevan vertikalni gabarit naselja (etažnost sosednjih objektov je P+3 do P+5) (78. člen OPN - višina in etažnost objektov sta določeni za posamezne vrste objektov v pogojih za oblikovanje v ureditvenih enotah oz. v posebnih PIP; 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),
- predvidena je kritina sive barve (84. člen OPN - strehe s strešinami v nagibu morajo biti krite s kritino sive opečne ali sive barve, dopustni so tudi odtenki temnejše sive in rjave barve; 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.),
- peš površine so od vozniških ločene s tlaki ali robniki, na območju ni varovanih dreves (108. člen OPN - površine trgov in glavnih vaških cest naj bodo urejene tako, da se s tlaki ločijo primarne vozne površine od drugih vozniških in peš 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; 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),
- 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. 5,8 m (114. člen OPN - 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; 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),
- 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), skupaj za objekt A – 59 PM, od tega 5% PM za gibalno ovirane – 3 PM; objekt B: objekt B je klasificiran kot stanovanjske stavbe 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: (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; (2) Za vsako stavbo z oskrbovanimi stanovanji mora biti zagotovljeno dodatno parkirno mesto, namenjeno kratkotrajnemu parkiranju motornih vozil oseb, ki oskrbujejo stanovalce; 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. Načrtovana parkirišča po površini presegajo 500 m^2 , zato so ustrezno členjena v več manjših enot, mestoma z zasaditvami, mestoma pa z drugimi elementi; hkrati je z zasaditvami dreves na robovih parkirišč zadoščeno pogoju 1 drevo na 6 PM (na 80 PM je predvidenih več kot 14 dreves) (120. člen OPN - 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; 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; občinska uprava oz. upravljavec soglasje izda, kadar javne parkirne površine zadoščajo ali kadar nosilec dejavnosti zagotovi sofinanciranje izgradnje novih javnih parkirnih površin; za izračun potrebnega števila parkirišč za stanovanjske objekte veljajo naslednja merila: 1,5 PM/ stanovanje do 50 m^2 neto površine, 2 PM/stanovanje nad 50 m^2 neto površine, 3 PM/stanovanje nad 100 m^2 neto površine; 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; 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; Parkirišča, ki po površini presegajo 100 m^2 , je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami, spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi, parkirišča za osebna vozila na površinah z namensko rabo S, C, B in Z, ki po površini presegajo 24 PM ali 500 m^2 , je treba členiti v več manjših enot in jih ločiti z zasaditvami ali zasaditi po 1 drevo na 6 PM in jih členiti s spremembami tlakov ali drugimi oblikovalskimi elementi; zahteva ne velja za začasna parkirišča v času prireditvev. Parkirišča izven ureditvenih območij naselij naj se fizično omejijo tako, da se prepreči neurejeno parkiranje preko meje parkirišča).

Na gradbeni parceli je predvidena postavitve opornih zidov – oporni zid Z1 (dolžina 78,06 m, širina 25 cm, in višina od 1,0 m do 2,0 m + ograja 1,10 m), oporni zid Z2 (dolžina 33,27 m, širina 25 cm in višina od 1,10 m do 1,35 m + ograja 1,10 m) in oporni zid Z3 (dolžina 37,45 m, širina 25 cm in višina od 1,10 m do 1,60 m + ograja 1,10 m) – CC-SI 24205 objekti za preprečitev zdrsa in ograditev. Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22 – v nadaljevanju Uredba) v 10. členu določa, da je gradbeno inženirski objekt nezahteven objekt, če izpolnjuje merila iz priloge 1 te uredbe in naslednja splošna merila: njegova višina ne presega 10 m, njegova globina ne presega 4 m in njegov nosilni razpon ne presega 5 m. V prilogi 1 je določeno, da se med nezahtevne objekte štejejo CC-SI-24205 – objekti za preprečitev zdrsa in ograditev (oporni zidovi), višinske razlike med spodnjim in zgornjim zemljiščem do 2 m. Gre za gradnjo na nagnjenem terenu, oporni zidovi so namenjeni utrditvi brežin oziroma stabilizaciji

parkirišč oziroma utrjenih površin; za odmik manjši od 0,6 m je treba pridobiti soglasje lastnika sosednjih zemljišč (74.a člen OPN - 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 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; gradnja opornih zidov z višinsko razliko terena do 2 m za lastne (nejavne) potrebe je dopustna z odklikom: 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). Višinske razlike se urejajo z brežinami, v nagibih do razmerja 2:1, večje višinske razlike se premoščajo z opornimi zidovi: AB zid višine do 2,0 m poteka ob parkiriščih na zahodni strani, ter ob jugovzhodni stranici parcelne meje (meja s parcelami v lasti občine), neutrjene površine bodo zatravljene in zasajene (111. člen OPN - po zaključenih gradbenih delih je treba neutrjene površine zavarovati pred erozijo in ozeleniti, izven naselij je za ozelenjevanje treba praviloma uporabljati samonikle vrste; 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; na območjih, kjer druga zavarovanja brežin niso zadostna, so dopustne gradnje opornih zidov; 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).

Upravni organ se strinja z zgoraj citiranim mnenjem občine glede skladnosti gradnje in ugotavlja, da je gradnja skladna z določbami OPN in dodaja, da je za odmik opornega zidu Z3 0 m od parc. št. 25/362, k.o. 1410 Mirna, ter za odmik opornega zidu Z1: 0,4 m od parc. št. 25/514, 0,5 m od parc. št. 25/515, in 0,2 m od parc. št. 25/511, vse k.o. 1410 Mirna, priloženo soglasje Občine Mirna št. 351-0070/2025-2 z dne 26.11.2025.

Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo v večstanovanjskih stavbah (objekt A in objekt B) zagotovljena minimalna komunalna oskrba v skladu s 15. točko prvega odstavka 3. člena GZ-1, s tem, da bo le-ta priključena na javno vodovodno, elektro, kanalizacijsko (fekalna in meteorna kanalizacija) in telekomunikacijsko omrežje, dostop na javno pot (JP 926432 Mirna – Sok. Ul. – krožna) skladno s pridobljenimi mnenji pristojnih mnenjedajalcev.

Nameravana gradnja se nahaja na erozijskem območju (opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi), zato je bilo predloženo mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja spodnje Save, mnenje št. 35508-6513/2025-5 z dne 11.9.2025 o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami.

Investitor je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik zemljišč za gradnjo s parc. št. 25/513, 25/154, 25/510 in 25/517, vse k.o. 1410 Mirna, za zemljišči za gradnjo s parc. št. 25/520 (del) in 25/521 (del), obe k.o. 1410 Mirna (obe v lasti Občina Mirna, Glavna cesta 28, 8233 Mirna) pa ima investitor vpisano služnost za izgradnjo objekta z javnimi najemnimi stanovanji. Za ureditev parkirišča za invalide in opornega zidu na zemljišču s parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna je v zemljiški knjigi podan predlog za vpis služnostne pravice ureditve enega parkirnega mesta za invalide z izgradnjo opornega zidu, ureditve dela kolesarske poti in dela pločnikov za pešce ter

za dostop do dveh novozgrajenih večstanovanjskih objektov z javnimi najemnimi stanovanji ter služnostna pravica vsakokratnega neoviranega dostopa na služecho nepremičnino za potrebe izvajanja del med gradnjo. Potek priklopa na meteorno kanalizacijo in telekomunikacijsko omrežje poteka preko zemljišča s parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna, za kar je priloženo soglasje s pogoji Občine Mirna št. 351-0075/2025-3 z dne 17.12.2025 za izvedbo gradnje v cestnem svetu na občinski cesti, kategorizirani kot javna pot JP 926432 Mirna – Sok. Ul. – krožna, ki poteka po parc. št. 25/153, k.o. 1410 Mirna, s čimer je izkazana pravica graditi.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja so bile poravnane naslednje obveznosti:

- odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča plačana 13.3.2026, po odločbi UE Trebnje, št. 351-54/2025-6253-6 z dne 26.2.2026,
- komunalni prispevek plačan dne 9.10.2024, po odločbi Občine Mirna, št. 354-00037/2025-7 z dne 6.11.2025

Skladno s 48. členom GZ-1 je upravni organ z dopisom z dne 4.2.2026 pozval morebitne stranske udeležence - lastnike/solastnike/upravnika sosednjega zemljišča oz. nepremičnine na parc. št. 25/484, k.o. 1410 Mirna (lastnina na skupnem delu stavbe št. 1564, naslov: Sokolska ulica 7, 8233 Mirna) in zemljišča s parc. št. 25/431, k.o. 1410 Mirna (stavba št. 1568, naslov Sokolska ulica 15, 8233 Mirna – upravnik Terca d.o.o.), da lahko v roku 8 dni po prejemu dopisa prigrasijo udeležbo v postopek. Udeležbo v postopek je dne 13.2.2026 z dopisom prigrasilo podjetje Terca d.o.o., Šentrupert 124, 8232 Šentrupert, kot zakoniti zastopnik etažnih lastnikov več stanovanjskih stavb na naslovih Sokolska ulica 7, 13 in 15, 8233 Mirna (stavbe št. 1564 in 1568, k.o. 1410 Mirna), ki je v dopisu navedlo, da etažni lastniki predhodno navedenih večstanovanjskih stavb prigrasijo udeležbo v postopek zaradi varstva pravnih koristi. Etažni lastniki menijo, da bo postopek gradnje bistveno spremenil kvaliteto bivanja v njihovih nepremičninah, oviral dostop do njihovih nepremičnin, povečal promet vseh vrst vozil in obremenil njihova zemljišča z emisijami (hrup, vibracije, prah ...). Pripadajoča zemljišča obeh stavb neposredno mejijo na zemljišča, na katerih bo potekala gradnja, zato bo slednja lahko vplivala tudi na osončenost, razglede, dostope, hrup, promet in varnost tako etažnih lastnikov oziroma uporabnikov stavb kot tudi njihovo premoženje.

Klemen Kramar, Sokolska ulica 13, 8233 Mirna je dne 23.3.2026 z dopisom na upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo več stanovanjskih stavb na območju Mirne, podal pripombe in sicer: Kot lastnik sosednje nepremičnine uveljavlja varstvo svoje lastninske pravice in pravice do zdravega življenjskega okolja. Projekt v obstoječi obliki bo po njegovem mnenju povzročal prekomerne vplive, ki presegajo običajno rabo prostora. Podal je sledeče pripombe (stanje iz priložene skice):

1. Oporni zid in posegi v teren: Načrtovana predvidena cesta, parkirišča in višinski prelomi so neposredno na meji parcele 25/431, k.o. 1410 Mirna. Predvidena ureditev vključuje posege v teren (izkopi/nasipi), ki lahko vplivajo na stabilnost sosednjega zemljišča. Zahteva – večji odmik od sosednje parcele.
2. Parkirišča tik ob meji: Parkirišča so neposredno ob robu parcele 25/431, k.o. 1410 Mirna. Parkirišča v neposredni bližini meje povzročajo hrup (motorji, zapiranje vrat), svetlobno onesnaženje (žarometi), emisije. Zahteva – odmik parkirišč od meje sosednje parcele, zeleni pas in zaščitna zasaditev z drevesi.
3. Poslabšanje bivalnih pogojev: Projekt v načrtovani obliki poslabšuje kvaliteto bivanja na moji parceli: več prometa ob meji, manj zasebnosti, toplotna obremenitev (vozila, asfalt). Zahteva – zmanjšanje intenzivnosti rabe ob meji, več zelenih površin, zasaditev drevja.
4. Odvajanje meteorne vode: Zaradi povečanja utrjenih površin obstaja tveganje, da bo meteorna voda odtekala na mojo parcelo. Zahteva – odmik parkirišč od meje sosednje parcele, ohranitev ponikanja na investitorjevi parceli, prepoved odvajanja vode proti moji parceli.

5. Svetlobno onesnaženje: predvidena ureditev (parkirišča, razsvetljava) povzroča neposredno osvetljene moje parcele. Zahteva – usmerjena razsvetljava, zaščita pred bleščanjem (npr. zasaditev).
6. Zadosten odmik funkcionalnih površin: Čeprav so stavbe odmaknjene, so funkcionalne površine (cesta, parkirišča) tik ob meji parcele 25/431, k.o. 1410 Mirna. Zahteva – povečanje odmika od meje sosednje parcele, drugačna razporeditev, ureditev zelenega pasu z drevjem do sosednje parcele.

Navedel je še, da navedeni vplivi presegajo običajno rabo nepremičnine in pomenijo čezmerne emisije, zato je predlagal, da se projekt ustrezno spremeni oziroma ne odobri v predlagani obliki ter predlagal tudi, da se pripombe v celoti upoštevajo.

Upravni organ je z vabilom z dne 2.3.2026 razpisal ustno obravnavo za dne 26.3.2026, katere so se udeležili vsi povabljeni (Barbara Brinovčar - predstavnik investitorja, Blaž Šalamon – pooblaščenec investitorja in projektant, stranski udeleženci Terca d.o.o., Šentrupert 124, 8232 Šentrupert (zanj Nataša Plavec Matko in Alen Virant) s predstavniki stanovalcev Pia Grahek, Žiga Štim, Tomažin Andrej). V izjavi na zapisnik je Barbara Brinovčar je predstavila nakup zemljišč zaradi namena izgradnje več stanovanjskih stavb ter namen gradnje ter pojasnila, da je bil projektant izbran na javnem razpisu.

Blaž Šalamon je pojasnil, da je projekt izdelan glede na prostorski akt Občine Mirna, pojasnil je etažnost, višino ter zunanjo ureditev s parkirišči, zelenimi površinami, odmiki, osončenja, odvajanja meteornih voda. V nadaljevanju je pojasnil odvajanje meteornih voda preko dveh zadrževalnikov in pojasnil iztok padavinske vode ter odtekanje padavinske vode tudi ob večjih nalivih. Pojasnil je povečan izračun iztoka vode glede na vremenske razmere v prihodnje v tem smislu, da je zagotovljena dodatna povečana petina kapacitete zadrževanja padavinskih voda. Prisotne je zanimalo, kje bo potekal priklop na kanalizacijo. G. Šalamon je na projektu oz. lokacijskem prikazu prikazal potek priklopa in potek odtekanja vode. Nadalje je g. Šalamon pojasnil, da večina parkirišč ne bo asfaltirana temveč zatravljena v kombinaciji s tlakovanjem da se zmanjša toplotna obremenitev. Prisotni stranski udeleženci so se pridružili pripombam glede zelene bariere na meji s sosednjimi zemljišči. G. Šalamon je pojasnil ozelenitev zemljišča za gradnjo ter izkušnje z drevoredi iz višji dreves npr. zaradi listja. Predstavniki stanovalcev so predlagali, da se vseeno uvede zelena bariera npr. z manjšimi drevesi ali grmovnicami z višjimi zelenimi gredami. Ga. Brinovčar je pojasnila, da je v projektu zagotovljen velik zeleni otok, velik poudarek je bil na zagotavljanju ustreznih zunanji ureditvi ipd, hkrati je projekt pripravljen na višji kvalitetni ravni kot obstoječe stanje. Predstavnike stanovalcev je zanimalo zakaj sta večstanovanjska objekta pomaknjena na skrajna dela in če je za stanovanjski blok na Sokolski ulici 7 zagotovljena ustrezna osončenost s študijami. G. Šalamon je pojasnil, da je bila izvedena študija in izračun osončenosti glede na sosednji stanovanjski blok ter na projektni dokumentaciji pojasnil potek osončenosti in višino (vpliv višine) predvidenih objektov na sosednja zemljišča in zgradbe. Pojasnil je, da so v obzir sosednja zemljišča. Stranski udeleženci so pojasnili, da bosta kljub zagotovljeni osončenosti objekta bistveno vplivala na razgled oz. pogled iz sosednjih zemljišč. Izpostavil je, da bi vsak zamik predvidenih stavb pomenil boljši razgled in pogled iz sosednjih stavb predvsem iz Sokolske ulice 7. G. Šalamon je pojasnil, da je bilo potrebno v projektu zagotoviti tudi ustrezen razmik med predvidenima stavbama. Predstavnico Terce je zanimal vpliv emisij oziroma ukrepi za znižanje vpliva emisij na okolje. G. Šalamon je pojasnil potek robov zgradbe ter zelenic, pojasnil je nivo predvidene zgradbe ter zelenic. Predstavniki so predlagali konsenz v smislu zasaditve drevoreda na skupnih prostorih stanovalcev. Ga. Brinovčar je pojasnila, da gradnja oz. zasaditev na tuji zemlji ni mogoča. Predstavniki stanovalcev so predlagali konsenz s soglasjem oz. v skladu z dogovorom za namen zagotovitve zelene bariere, ki bi hkrati pomenila tudi povečanje zasebnosti ne samo zmanjšanje emisij in obremenitve z osvetljenostjo. G. Šalamon je pojasnil, da je razsvetljava usmerjenega in je usklajena z zakonodajo. Stranski udeleženci so predlagali prestavitev ekološkega otoka, ki je

umeščen v bližini spalnic sosednjih objektov glede smrada, hrupa, odvoza smeti itd. (na meji s Sokolsko 7).

Predstavnika investitorja sta pojasnila, da je potrebno predloge stanovalcev preučiti in preveriti optimizacijo. Stranski udeleženci so podali željo, da se seznani z izdelano študijo osončenosti. Projektant je pojasnil, da bo študija predložena na vpogled. G. Šalamon je pojasnil, da je bila študija izdelana za projekt novogradnje, ki zajema vpliv na sosednja zemljišča in objekte. Predstavnika investitorja sta pojasnila še, da so zabojniki v ekološkem otoku pokriti in pod ključem. Stranski udeleženci so pojasnili, da vidijo možnosti prestavitve ekološkega otoka predvsem v izogib hrupu. Predlagajo, da se ekološki otok prestavi severovzhodno ob javno cesto preferenčno v bližini dostopa pešci – kolesa (območje, ki meji na mejo s Sokolsko ulico 7).

Predstavnico Terce je zanimala organizacija gradbišča in sicer predvsem sanitarij in kontejnerjev. Stranske udeležence je zanimalo še onesnaženje v času gradnje predvsem ob poletnih neurjih glede odnašanja materiala in delcev iz gradbišča. G. Šalamon je pojasnil dostop na gradbišče, pojasni, da je bil izdelan elaborat emisij ter ukrepi. Stranski udeleženci so apelirali, da se predvsem sanitarij ne postavlja v bližino sosednjih stavb, da so odmaknjeni in da se izogne kasnejšim pritožbam.

Zanimala jih je še prometna ureditev. Projektant je pojasnil, da je ureditev ceste v pristojnosti občine. Kljub temu so stranski udeleženci pojasnili, da je najbližja cesta npr. do trgovine in vrtca zelo ozka in bo še bolj obremenjena tudi s strani bodočih stanovalcev. Ga. Brinovčar je pojasnila, da je potrebno apelirati na občino, projekt novogradnje pa znotraj gradbene parcele ureja kolesarske poti itd.

G. Šalamon je pojasnil višino parkirišč ob meji ter njihovo ureditev z opornimi zidovi. Pojasnil je še, da bo ograja panelna. Predstavnica Terce je predlagala, da se z ograjo zagotovi preprečitev bleščanja na sosednje objekte. G. Šalamon je pojasnil generalno usmeritev Direkcije za vode, in sicer, da se vodo zadržuje na parceli.

Stranske udeležence je zanimala še točna lokacija zadrževalnikov ter možnost onesnaženja. G. Šalamon pojasni, da so zadrževalniki vodotesni. Pojasni da je zemljina takšna, da teren visi na domače zemljišče oz. da je padec zagotovljen na investitorjevi parceli. Ga. Brinovčar pa je pojasnila, da vpliv na zaledne vode ni mogoč.

Predstavnika investitorja in stranski udeleženci se dogovorijo, da se gradivo ter preučitve in predlogi glede predlogov stranskih udeležencev posredujejo na naslov Terce d.o.o., gradivo se pripravi v predvidenem roku 8 dni. Stranski udeleženci pa pripravijo odgovore na predloge v roku 8 dni od prejetih predlogov projektanta in investitorja.

Projektant je dne 3.4.2026 predložil predlog sprememb DGD na podlagi prejetih stališč in pripomb predstavnikov stanovalcev in upravnika prejetih na ustni obravnavi z dne 26.3.2026 ter glede na dopis Klemna Kramarja z dne 23.3.2026, ki je bil obravnavan na ustni obravnavi. Projektant je navedel, da nekaterih predlogov in želja (predvsem vezanih na večje odmike od zunanjega roba posega) zaradi specifičnosti terena in lokacije žal niso mogli v celoti upoštevati in da je projekt zasnovan na način, da se z gradnjo ne posega na sosednje parcele št.25/484 za zahodu ter 25/431 na vzhodu (obe parceli k.o. 1410 Mirna). Dopisu so priložili Ureditveno situacijo območja ter študijo osončenja, iz katerih so razvidni predlogi in spodnje razlage:

1. Študija osončenja iz katere je razvidno, da je sosednji objekt na parceli 25/475, k.o. Mirna, zadostno osvetljen skladno s 140. členom OPN Mirna. Iz elaborata izhaja: Na dan 21.12. objekt v celoti osvetljen od 11. ure naprej, kar pomeni, da je izpostavljen soncu vsaj 5 ur (ob predpostavki sončnega zahoda ob 16. uri), kar je več od zahtevane 1 ure. Na dan 21.3. je

objekt v celoti osvetljen od 9.30 naprej, kar pomeni, da je izpostavljen soncu vsaj 8,5 ur (ob predpostavki sončnega zahoda ob 18. uri), kar je več od zahtevanih 3 ur. Na dan 21.9. je objekt v celoti osvetljen od 10.00 naprej, kar pomeni, da je izpostavljen soncu vsaj 8,0 ur (ob predpostavki sončnega zahoda ob 18. uri), kar je več od zahtevanih 3 ur.

2. Vpliv gradnje na objekt na parceli 25/475, k.o. 1410 Mirna: Da se zmanjša vpliv posega na sosednji objekt se predvidi: prestavitev EKO otoka na nasprotno stran dovoza, s čimer se poveča razdalja do sosednjega objekta. Prestavitev EKO otoka na lokacijo dostopa pešpoti na sredini parcele ni mogoča zaradi višinske razlike v terenu, saj je na tistem mestu teren ca. 1,2m višji od kote parkirišč in s tem ne moremo zagotoviti dostopa gibalno oviranim osebam. EKO otok je pokrit in zaprt z mrežo; Na panelni ograji na opornem zidu ob robu parcele se predvidi polnilo, da se omeji vpliv avtomobilskih žarometov na sosednjo parcelo.

3. Vpliv gradnje na objekt na parceli 25/431. k.o. 1410 Mirna: Da se zmanjša vpliv posega na sosednji objekt se predvidi zeleni pas z zasaditvijo stebrastega gabra. Na delu, kjer je razdalja med sosednjo parcelo in parkirišči premajhna, se predvidi panelno ograjo z zazelenitvijo. Z ukrepom se omeji vpliv posega na sosednji objekt s stališča vizualne izpostavljenosti, omejitve vpliva žarometov, hrupa in ostalih emisij. Predvideni oporni zidovi so od roba parcele odmaknjeni za min. 90cm, kar je več od dovoljenega odmika 60 cm, ki ga predpisuje OPN. Vsa osvetlitev parkirišča je predvidena z usmerjenimi svetilkami, ki omejujejo osvetlitev navzgor ter izven območja parkirišč. Kot je bilo pojasnjeno na ustni obravnavi, so vse meteorne vode parkirišč zajete v meteorno kanalizacijo, ki ima predvidene zadrževalnike hipnega odtoka v skupni velikosti 100 m³. Meteorna kanalizacija je priključena na javni meteorni kanal.

Dodatno so izpostavili, da so predloge temeljito preučili in jih upoštevali kjer je bilo mogoče.

Klemen Kramar (stanovalec na Sokolski ulici 7, 8233 Mirna) je dne 7.4.2026 na upravni organ naslovil odziv na zapisnik o ustni obravnavi z dne 3.4.2026, v katerem je navedel, da pozdravlja, da je v predlogu predvidena ureditev zelenega pasu ob meji s parcelo 25/431, k.o. 1410 Mirna ter zasaditev (stebrasti gaber), saj to predstavlja korak v pravo smer glede zmanjševanja vplivov na sosednje zemljišče, katerega solastnik je. Kljub temu pa vztraja, da se ob meji s parcelo 25/431, k.o. 1410 Mirna zagotovi neprekinjen zeleni pas v večjem obsegu kot je bil načrtovan. Zahteval je, da se ob meji zagotovi neprekinjen zeleni pas v širini najmanj 4 m, ki predstavlja funkcionalno zaščitno bariero. V nadaljevanju je podal še nekaj okoliščin, zaradi katerih meni, da predlagana rešitev v obstoječi obliki ne zagotavlja zadostne zaščite pred okoljskimi vplivi (hrup, svetloba, izpusti, temperatura, meteorne vode, vizualna izpostavljenost) in prekomernim zmanjšanjem kakovost bivanja na njegovi parceli: Pred nakupom stanovanj na Sokolski ulici 13 in 15 je bilo v neposredni okolici stanovanjskega bloka več zelenih površin. Občina Mirna je predstavila programsko zasnovo doma starejših občanov na sosednjem zahodnem zemljišču, ki je vključevala številne zelene površine. Zelene površine na sosednjem južnem zemljišču je podjetje Jager z 1200 m² zmanjšalo za polovico, po tem ko je Občina Mirna 23. 12. 2024 izdala Sklep o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP MIR_006. Sedaj se z načrtovano gradnjo na zahodni parceli zelene površine prekomerno krčijo. Navaja, da je predstavnica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na ustni upravni obravnavi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja pojasnila, da je "projekt pripravljen na višji kvalitetni ravni kot obstoječe stanje", vendar argument ni podprt z dokazi. Navedel je dva primera starejših (v času gradnje nekomercialnih) stanovanjskih blokov na Mirni in načrtovane gradnje: Pooblaščenec investitorja (projektant) je dne 17.4.2026 posredoval predlog dodatnih sprememb DGD dokumentacije: 1. primer - Površina večstanovanjskih stavb na naslovu Roje 1, 2, 3, 4, 5 in 6 je 1187 m², zelene površini okoli stanovanjskih blokov pa merijo okoli 4700 m². Razmerje je torej 1 proti 3,95; 2. primer - Površina večstanovanjskih stavb na naslovu Sokolska ulica 4, 6, 8, 10, 12 in 14 je 1339 m², skupne zelene površine pa obsegajo okoli 5150 m². Razmerje je 1 proti 3,85; 3. Izmerjeno razmerje med površino načrtovanih stavb A in B ter zelenimi površinami okoli njih je 1 proti 0,85, kar bistveno odstopa od obstoječega stanja. Nadalje je navedel, da je pooblaščenec investitorja in projektant na ustni upravni obravnavi in v dopisu pojasnil, da je projekt izdelan

glede na prostorski akt Občine Mirna". Vseeno 3. alineja prvega odstavka 157. člena neuradno prečiščenega besedila Odloka o občinskem prostorskem načrtu - OPN Občine Mirna navaja, da "za zmanjšanje obremenitve okolja s hrupom v smeri stanovanjske pozidave je predvideti zelene varovalne pasove ob predvidenih conah, po potrebi pa tudi protihrupne ograje ali nasipe." Glede na to, da je načrtovana 6 metrov široka asfaltirana dovozna cesta, obrnjena povsem k obstoječemu bloku na Sokolski ulici 13 in je skupaj s parkirišči bližje zunanjim stenam že zgrajenega bloka na Sokolski ulici 13 kot načrtovanim blokom, meni, da panelna ograja in minimalna zasaditev na ozkem pasu ne zmanjšata okoljske obremenitve na obstoječi blok na Sokolski ulici 13. Dodaja, da je investitor ostal v stanju inertia, saj v odgovoru ne rešuje pripomb, ki se jih podal v sklopu ustne obravnave: 1. Oporni zid in posegi v teren - Investitor ni naslovil vpliva na stabilnost sosednjega zemljišča 25/431, k.o. 1410 Mirna, med gradnjo asfaltirane ceste, parkirišča in opornega zidu ter po njej. Navaja, da zahteve po večjem odmiku parkirišč od meje ni upošteval, zato je predlagal, da se povečan odmik parkirišč izvede v obsegu 4 metrov od meje. 2. Parkirišča tik ob meji - Investitor je predvidel panelno ograjo z zazelenitvijo. Višina panelne ograje ni določena, prav tako nista določeni število in starost dreves, ki bodo zasajena. Predlog ne bo bistveno zmanjšal hrupa motorjev in zapiranja vrat, svetlobnega onesnaženja žarometov avtomobilov in emisije, saj so načrtovana najbližja parkirišča neposredno pod sosednjim blokom na Sokolski ulici 13. Investitor zahteve odmika parkirišča od meje sosednje parcele ni upošteval. Zeleni pas je ostal v enaki velikosti, kot je bil prvotno predviden. Predlagal je razširitev zelenega pasu v obsegu 4 metrov od meje. 3. Poslabšanje bivalnih pogojev – Navaja, da investitor zmanjševanja intenzivnosti rabe prostora ob meji ni naslovil, saj se tik ob parceli pojavijo več prometa ob meji, manj zasebnosti, toplotna obremenitev (vozila, asfalt), kar poslabša kakovost bivanja zlasti stanovalcem v pritličju in 1. nadstropju bloka na Sokolski ulici 13, saj so v tem delu so namreč otroške sobe in spalnice, zato je predlagal razširjen zeleni pas v obsegu 4 metrov od meje. 4. Odvajanje meteorne vode – navaja, da je investitor podal ustna pojasnila, študije o odvajanju meteorne vode ni predstavil, zahtev ni naslovil, zato je predlagal širitev zelenega pasu v obsegu 4 metrov od meje. 5. Svetlobno onesnaženje – navaja, da je investitor pojasnil, da je že načrtoval razsvetlitev z usmerjeno razsvetljavo, ki je tudi zakonsko obvezna. Glede zaščite pred bleščanjem (okna, avtomobili, ograje, stebri itd.) ni dal predlogov oziroma predlaga minimalno zasaditev listavcev na ozkem pasu, kar po njegovem mnenju ni dovolj, zato je predlagal razširitev zelenega pasu z zasaditvijo v obsegu 4 metrov od meje. 6. Odmika funkcionalnih površin investitor ni naslovil – predlagal je večji odmik v obsegu 4 metrov od meje. Navedeni vplivi presegajo običajno rabo nepremičnine in predstavljajo čezmerne emisije. Na podlagi tega vztraja, da se projekt ustrezno spremeni in dopolni tako, da se zagotovi učinkovit zeleni pas v povečani širini, tj. 4 metre. V nasprotnem primeru pa ocenjuje, da predlagani ukrepi ne zadostujejo za preprečevanje čezmernih vplivov na sosednjo nepremičnino, zato je predlagal, da se dovoljenje ne izda v tej obliki. Nadalje navaja, da bi se s povečanim zelenim pasom in manjšim številom parkirišč najgostejše poseljeno območje občine poleg že navedenega pridobilo: 1. Boljšo mikroklimo - Večji zeleni pas in drevesa bi z zmanjšanjem vročinskih obremenitev prispevala k ohlajanju površin, ki se v poletnih mesecih segrejejo. Hkrati pa bi ustvarila ugodnejše življenjske pogoje za raznoliko favno in prispevala k ohranjanju naravnega ravnovesja na območju, ki je vrsto let služil kot vrtički obstoječih blokov; 2. Zadrževanje vode - Večji zeleni pas in drevesa lahko zadržujejo deževnico in zmanjšujejo količino odtoka vode, kar je pomembno za preprečevanje morebitnih težav z odvodnjavanjem na območju in zmanjšanje obremenitev na kanalizacijski sistem v primeru poplav; 3. Izboljšanje kakovosti zraka - Večji zeleni pas in drevesa absorbirajo ogljikov dioksid in filtrirajo onesnaževala iz zraka, kar pripomore k izboljšanju kakovosti zraka, predvsem v območjih z večjo gostoto prometa (kot je to v primeru večjega trgovskega obrata v neposredni okolici); 4. Estetska in prostorska kakovost: Večji zeleni pas in zasaditev dreves bi pripomogla k prijetnejšemu videzu okolice območja, s čimer bi to postalo privlačnejše tako za tamkajšnje prebivalce kot potencialne kupce novozgrajenih stanovanj.

Nastja Stropnik Naveršnik (stanujoča na naslovu Sokolska ulica 13, 8233 Mirna) je dne 9.4.2026 na upravni organ naslovila odziv na predlog investitorja v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in sicer navedla je, da gradnji novih blokov v središču kraja Mirna ne nasprotuje, si pa želi, da kljub pozidavi središče kraja ostane prijeten, zelen kraj, kjer bodo imeli kakovostne pogoje za življenje vsi prebivalci. Ravno zato v dopisu zahteva, da se gradbenega dovoljenja v obliki, ki jo je podal investitor, ne podeli in hkrati navaja, da če bo podeljeno gradbeno dovoljenje v obstoječih predlogih, bo nastala velika okoljska škoda, katerih vplivov ne bo tako preprosto zmanjšati oz. spregledati. Nadalje navaja, da nasprotuje umestitvi dveh cest s parkirišči ob rob njihove parcele (oziroma do 90 cm od roba). Sklicuje se na 3. alinejo prvega odstavka 157. člena neuradnega prečiščenega besedila Odloka o občinskem prostorskem načrtu - OPN Občine Mirna, ki navaja, da "za zmanjšanje obremenitve okolja s hrupom v smeri stanovanjske pozidave je predvideti zelene varovalne pasove ob predvidenih conah, po potrebi pa tudi protihrupne ograje ali nasipe." Glede na to, da sta načrtovani dve 6 metrov široki asfaltirani cesti, obrnjeni neposredno k obstoječemu bloku na Sokolski ulici 13, in umestitev parkirišča tik do meje, meni, da predlagani panelna ograja in minimalna zasaditev na ozkem zelenem pasu ne bosta zmanjšali okoljskih obremenitev (in omejili vseh negativnih posledic, ki jih bo prineslo novonastalo parkirišče) na njihovo lastnino. Dodaja, da trenutna obstoječa rešitev močno slabša kakovost bivanja stanovalcev Sokolske ulice 13. Dodaja, da tik ob njihovi parceli bo posledično več prometa, emisij, toplotne obremenitve (vozila, asfalt ...), hrupa, manj zasebnosti. Vse to bo (vključno z onesnaženim zrakom in svetlobno onesnaženostjo avtomobilskih žarometov, ne le uličnih svetilk močno vplivalo na kakovost bivanja stanovalcev, ki imamo v tem delu spalnice in otroške sobe (motnje spanca, dolgoročno gledano slab vpliv na dihanje in splošno počutje), pritlična stanovanja pa terase. Dodaja, da se s tem povzroča neposredna škoda na naši nepremičnini, kar ni skladno s Stvarnopravnim zakonikom Republike Slovenije. Navaja, da mesta v razvitih državah sveta stremijo k ozelenitvi mest, vse bolj je v ospredju pravilo 3-30-300 glede načrtovanja zelenih površin v urbanih okoljih. Dodaja, da tudi portal Republike Slovenije GOV.SI omenja, da je "ozelenitev mest ... ključna za izboljšanje kakovosti bivanja, blaženje podnebnih sprememb, zmanjšanje vročinskih otokov in čiščenje zraka. Vključuje trajnostno urejanje zelenih površin, ozelenjevanje streh in vertikalnih površin, s čimer se povečuje biotska raznovrstnost ter izboljšuje zdravje prebivalcev." Podoba Mirne pa se je v zadnjih 6 letih iz zelenih gredic spremenila v betonsko džunglo. Na podlagi navedenega je dodatno navedla apel na investitorja, da ponovno razmisli in upošteva njihove predloge o umestitvi zelenega pasu v obsegu 4 metrov od meje in zasaditvi avtohtonih listnatih dreves.

Projektant je dne 17.4.2026 podal predlog dodatnih sprememb DGD dokumentacije in podal obrazložitev k predlogu DGD za izdajo gradbenega dovoljenja in sicer je navedel, da so ponovno preučili navedbe stranskih udeležencev in upravnika, ki so jim bili posredovani ter na podlagi tega ter dobrih med sosedskih odnosov dodatno preučili spremembe ureditve okolice bodočih večstanovanjskih objektov v okviru katerega so dodatno umestili zeleni pas med parkirišči in objektom na Sokolski ulici 13 v Mirni. Nadalje je projektant predstavil dodaten predlog: Rešitev predvideva umestitev zelenega pasu v povprečni širini 4m. Zaradi konusne oblike parcele širina varira od 5 m na severu do 3 m na skrajnem jugu, kjer je potrebna umestitev AB zidu. V pasu je predvidena zasaditev 8 dreves, vrste stebrasti gaber (*Carpinus betulus* "Pyramidalis"), velikosti 4 m ob saditvi. Dodaja, da so za ustreznost predlagane spremembe dne 17.4.2026 pridobili tudi pisno potrditev Občine Mirna in novo mnenje SOUODBK št. 3510-175/2025-9, da je predlagana rešitev skladna z zahtevami veljavnega prostorskega akta (priloženo dopolnitvi). Nadalje pojasnjuje, da se odmik parkirišč od roba parcele doseže s prerazporeditvijo dreves iz osrednjega dela med parkirnimi prostori, na rob v zeleni pas. S tem se število predvidenih dreves ohrani in ustreza zahtevam prostorskega akta (najmanj 1 drevo na 6 PM). Drevesa tvorijo zeleni pas med parkiriščem in objektom na parceli 25/431, k.o. 1410 Mirna, s čimer se zmanjša vpliv parkirišča na sosednji objekt. Drevesa ugodno vpliva na zastiranje žarometov in razsvetljave, zameji vpliv hrupa avtomobilov, prispeva h kakovosti zraka in omili vizualni vpliv. Zaradi konusne oblike parcele, širina zelenega pasu

variira vzdolž parcelne meje. V severnem in osrednjem delu je širina zelenega pasu med 4,2 m in 4,9 m. To je tudi območje, kjer so stanovanja sosednjega objekta najbolj izpostavljena. V južnem delu, kjer je parcela ožja, se pas zoži na širino 3,1 m, ter zaradi umestitve AB zidu na 2,8 m v skrajnem južnem delu (sama parkirna mesta so oddaljena od parcelne meje 3,7m, preostanek je odmik zaradi AB zidu). V tem delu se več ne nahajajo stanovanja - delno se v tem območju nahajajo garaže sosednjega delno pa samo njegova okolica. V tem delu je višina parkirišč ca. 80-90cm pod nivojem objekta, stanovanj sosednjega objekta, kar dodatno omeji svetlobni vpliv. V nadaljevanju je projektant podal odgovore po posameznih točkah:

1. Oporni zid in posegi v teren - Izkopi za izvedbo opornih zidov so predvideni v okviru parcele investitorja. Temelj opornih zidov sledi terenu, zato globokih izkopov ni predvidenih, s čimer tudi ne bo poslabšanja stanja na sosednji parceli. Zid je v predlagani rešitvi od parcelne meje oddaljen 2,9 m, kar zadostuje za izvedbo opornega zidu brez vplivov na sosednjo parcelo. Tehnična rešitev vseh opornih zidov je natančno prikazana v dokumentaciji PZI

2. Parkirišča tik ob meji - S predlagano rešitvijo, ki je posegla in spremenila zunanjo ureditev na parceli investitorja, so se parkirna mesta odmaknila od parcelne meje, na območju stanovanj min. 4,2 m, na preostalem območju min. 3,5 m. Predvidena je zasaditev 8 dreves, vrste stebrasti gaber, na (*Carpinus betulus* 'Pyramidalis'), velikosti 4 m ob saditvi. S tem dosežejo ločitev parkirišč in stanovanjskega objekta z zeleno bariero, ki bo omejila vpliv hrupa, žarometov in emisij na sosednjo parcelo

3. Poslabšanje bivalnih pogojev - Občinski prostorski načrt (v nadaljevanju OPN) na obravnavanem območju predvideva območje centralnih dejavnosti, kar ustreza programu, ki je predmet projekta (večstanovanjske stavbe). Projekt je skladen z zahtevami prostorskega akta in je nanj pridobljeno pozitivno mnenje Občine Mirna za skladnost s prostorskim aktom. OPN za predmetno območje nima predpisanega faktorja zazidanosti niti faktorja zelenih površin. V projektu je izračunan faktor zazidanosti parcele 0,2, kar je bistveno manj kot predvideva državni prostorski red za območja centralnih dejavnosti (0,9). Glede primerjave deleža zelenih površin okoliških objektov, ki so navedeni v dopisu, opozarjajo, da se le ti nahajajo na območju stanovanjske poselitve. Primerljivi objekti, ki se nahajajo na območju centralnih dejavnosti, imajo delež zelenih površin manjši. Objekti, ki se nahajajo v nadaljevanju stavbnega niza na zahodu (na parc. 25/450 in 25/475, obe 1410 k.o. Mirna) imajo delež zelenih površin 5%, objekti v nadaljevanju stavbnega niza na vzhodu (parc. št. 25/431, k.o. 1410 Mirna) pa ca. 17%. Projekt, ki je predmet dokumentacije za gradbeno dovoljenje ima delež zelenih površin 20%. Poleg samih zelenic je predvidena tudi zasaditev 26 dreves, več grmovnic in pokravnih rastlin. Umeščeno je otroško igrišče ter zunanje urbane površine (klopi, pešpoti), ki se pri preostalih objektih ne nahajajo. Z navedenim menijo, da je umestitev objekta skladna z namembnostjo prostora in bivalnimi pogoji, ki jih namenska raba prostora omogoča..

4. Odvajanje meteorne vode - Vse meteorne vode parkirišč in ostalih povoznih površin so zajete v meteorno kanalizacijo, ki je priklopljena na javni kanal. Meteorna kanalizacija ima pred iztokom v javni kanalizacijski sistem predvidena lovilca olj, za lovljenje morebitnih nečistoč, ter zadrževalnike hipnega odtoka, v skupni velikosti 100m³. Meteorne vode z območja predmetnega projekta se zadržujejo na lastni parceli, odtekanje na sosednjo parcelo ni predvideno. Teren na sosednji parceli se ne spreminja, s čimer ni vpliva na odtekanje meteorne vode na sosednjem zemljišču. Tehnična rešitev je natančno prikazana v dokumentaciji PZI.

Svetlobno onesnaževanje

5. Svetlobno onesnaženje - Vsa zunanja razsvetljava je predvidena z usmerjenimi svetilkami, ki omejujejo osvetlitev navzgor ter izven območja parkirišč, s predlagano rešitvijo se umesti zeleni pas med parkirišča in sosednji stanovanjski objekt. S tem se doseže ločitev parkirišč in stanovanjskega objekta z zeleno bariero, ki bo omejila vpliv hrupa, žarometov in emisij na sosednjo parcelo.

6. Odmik funkcionalnih površin - S predlagano rešitvijo umestitve zelenega pasu se odmik funkcionalnih površin od parcelne meje poveča. V severnem delu so funkcionalne površine odmaknjene med 4,2 m in 4,9 m, v skrajnem južnem delu pa na 3,7 m od parcelne meje.

Nadalje projektant vezano na pripombo, da objekt ni skladen s 157. členom OPN Mirna, dodaja, da omenjeni člen obravnava umestitev gospodarskih con in ne same ureditve znotraj posamezne namenske rabe: Nadalje projektant pojasnjuje navedeni člen odloka z naslednjim, da je namenjen ureditvam med gospodarskimi conami (IG) in stanovanjsko pozidavo. Predmetni projekt se nahaja na območju centralnih dejavnosti, kot tudi objekti na sosednjih zemljiščih, zato navedba dotičnega člena ni relevantna za ta projekt. Ne glede na to, z dopolnjeno rešitvijo DGD predlagajo umestitev zelenega pasu v maksimalnem obsegu, kot jo omogočata prostor in konfiguracija terena.

Na koncu dodaja, da projekt upošteva vse zahteve aktualnih prostorskih aktov in preostale zakonodaje ter zahteve nosilcev urejanja prostora, ki so na projekt že oziroma ponovno izdali pozitivna mnenja.

Upravni organ je dne 24.4.2026 s strani upravnika prejel izjavo, da na predlog spremembe dokumentacije DGD za izdajo gradbenega dovoljenja za večstanovanjska objekta z dne 17.4.2026, predstavnika etažnih lastnikov stavb s strani etažnih lastnikov nista prejela.

Upravni organ je dne 7.5.2026 prejel dopolnitev DGD št. 3, maj 2026, projektanta Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško za novogradnjo dveh večstanovanjskih stavb (objekt A in objekt B) in opornih zidov ter zunanje ureditve. Upravni organ kljub temu, da ni bilo prejetih dodatnih pripomb na predlagano dokumentacijo DGD dodaja, da je bilo kljub že predhodno pridobljenemu pozitivnemu mnenju o skladnosti s prostorskimi akti Občine Mirna (mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine št. 3510-0175/20025-3 z dne 24.9.2025 glede skladnosti s prostorskimi akti občine) pridobljeno novo mnenje o skladnosti s prostorskimi akti (mnenje Skupne občinske uprave občin Dolenjske in Bele krajine št. 3510-0175/2025-9 z dne 17.4.2026 o skladnosti s prostorskim aktom) zaradi spremembe zunanje ureditve večstanovanjskih objektov v projektni dokumentaciji DGD s katero se je na pripombe stranskih udeležencev prestavila lokacija EKO otoka, umestitev polnila na panelni ograji na opornem zidu s katerim se omeji vpliv žarometov, zasaditve dodatnih dreves oziroma zagotovitve dodatnih zelenih pasov pri parkiriščih na meji s sosednjimi zemljišči. Hkrati upravni organ dodaja, da je v projektni dokumentaciji zagotovljen ustrezen odmik predvidenih posegov (opornih zidov in funkcionalnih površin), kateri so skladni s prostorskim aktom in so zanje pridobljena ustrezna soglasja. Upravni organ dodatno pojasnjuje, da je trditveno in dokazno breme o nedovoljenosti nameravane gradnje po ustaljeni sodni praksi na stranki, ki nasprotuje gradnji (stranski udeleženec v postopku izdaje gradbenega dovoljenja), saj dokazno breme (ki hkrati pomeni skrb in odgovornost za uspeh dokazovanja) praviloma nosi tisti, ki zatrjuje obstoj določenega pravno pomembnega dejstva, ki ga je treba upoštevati pri odločanju. V vseh postopkih, ne le v postopkih izdaje gradbenega dovoljenja velja, da morajo biti ugovori stranskega udeleženca, ki nastopa v (tujem) postopku zaradi varstva svojih pravnih koristi, jasni in konkretizirani ter tudi podprti z dokazi. Tako ni dovolj le pavšalno zatrjevanje, ampak morajo biti navedbe oziroma ugovori, s katerimi ugovarjajo nameravani gradnji, tako natančni, da omogočajo konkretizacijo spornih vprašanj in njihovo vsebinsko obravnavo. Na ta način je opredeljena tudi trditvena podlaga, ki jo mora izpolniti stranski udeleženec, ki nasprotuje gradnji: z jasnimi utemeljenimi navedbami, ki so strokovno dovolj kakovostne in izčrpne, da lahko ustvarijo dvom v ustreznost projektnih rešitev, mora zatrjevati, da nameravana gradnja ne ustreza prostorskim aktom oziroma tehničnim standardom za tako gradnjo (tako npr. sodba US RS, I U 1865/2023).

Upravni organ glede navedb o odvajanju meteornih voda navaja, da so bili k projektni dokumentaciji priloženi projektni pogoji Komunale Trebnje d.o.o. št. 19913/2025 z dne 9.7.2025 glede priključitve na kanalizacijski sistem na podlagi katerih je bilo priloženo pozitivno mnenje Komunale Trebnje št. 26066/2025 z dne 11.9.2025 med drugim za odvajanje padavinskih voda s priključitvijo na meteorno kanalizacijo preko zadrževalnika padavinske vode. Glede na določbe 87. člena Stvarnopravnega zakonika (SZP), ki določa, da mora lastnik nepremičnine preprečiti odtekanje meteornih voda na tujo nepremičnino, in ob upoštevanju dejstva, da investitor to rešuje znotraj svoje nepremičnine, upravni organ ugotavlja, da je vlagatelj na lastni parceli zadostil zakonskim zahtevam oziroma ni ovire za izdajo gradbenega dovoljenja.

Glede navedb poslabšanja bivalnih pogojev upravni organ ponovno dodaja, da je bilo glede zagotavljanja zelenih površin in povezavi s tem toplotne obremenitve ter umestitve urbanih površin priloženo mnenje pristojnega mnenjedajalca o skladnosti s prostorskim aktom, hkrati je bila glede dodatnih vplivov na sosednja zemljišča in objekte zaradi umestitve projekta priložena in obrazložena študija osončenosti. Ob tem upravni organ poudarja, da je umestitev projekta skladna z namembnostjo prostora, za kar so pridobljena ustrezna soglasja, projektni pogoji in mnenja (citirana v izreku odločbe). Glede vplivov hrupa, žarometov in emisij na sosednja zemljišča in objekte upravni organ pojasnjuje, da morajo ljudje, ki živijo v neki krajevno povezani skupnosti, nujno trpeti tudi nekatere neprijetnosti, ki so neogibno potrebne zaradi življenja taki skupnosti; za poseg v lastninsko pravico (stranskih udeležencev) gre lahko le v primeru, če so omejitve lastninske pravice prekomerne. Vsebina lastninske pravice namreč zagotavlja uživanje lastninske pravice ob upoštevanju njene gospodarske, socialne in ekološke funkcije (67. člen Ustave) - vsak vpliv torej še ne pomeni prekomernega posega v pravni položaj lastnika.

Skladno z 51. členom GZ-1 se stranskih udeležencev, ki so predložili pisno izjavo, da se strinjajo z nameravano gradnjo, ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se jim gradbeno dovoljenje le vroči.

Glede na to, da je bila k vlogi predložena vsa potrebna dokumentacija, ki jo za pridobitev gradbenega dovoljenja predpisuje 46. člen GZ-1 oziroma da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja tudi v smislu 54. člena GZ-1, je bilo potrebno odločiti, kot se navaja v I. točki izreka tega dovoljenja.

Skladno z drugim odstavkom 56. člena GZ-1 je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja. Prvi odstavek 87. člena GZ-1 določa, da mora lastnik objekta 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.

V smislu prvega odstavka 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor 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. Na podlagi 76. člena GZ-1 se po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt in manj zahtevni objekt se prijavi začetek gradnje. Gradnja se lahko začne po preteku osmih dni od prijave začetka gradnje.

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

Investitor mora v skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20 – v nadaljevanju SPZ) urediti stvarnopravna razmerja glede zemljišč, ki niso v lasti investitorja in po katerih bodo potekali ti priključki (ustanovitev služnosti). Stvarnopravna razmerja v zvezi s priključki, da bodo lahko potekali po tujih zemljiščih, mora investitor urediti na podlagi zahtev SPZ, in sicer pred, med ali po izdaji gradbenega dovoljenja, vendar pred izvedbo priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo, ki so pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja.

Na podlagi prvega odstavka 78. člena GZ-1 mora investitor pred začetkom novogradnje, rekonstrukcije ali odstranitve zahtevnih in manj zahtevnih objektov zagotoviti, da se gradbišče ogradi in zavaruje v skladu z načrtom organizacije gradbišča ter označi z gradbiščno tablo. Gradbišče mora biti ograjeno in označeno z gradbiščno tablo od začetka gradnje do pridobitve uporabnega dovoljenja oziroma dokončanja odstranitve objekta.

Investitor je po 23. členu 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, 189/20 – ZFRO in 44/25 – ZDOsk-1B) oproščen plačila upravne takse.

Iz spise dokumentacije izhaja, da v postopku niso nastali posebni denarni izdatki v smislu 113. 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, 3/22 – ZDeb in 85/25 – v nadaljevanju ZUP), zato stroški postopka niso obračunani.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni po prejemu te odločbe. Pritožbo se pošlje pisno Upravni enoti Trebnje, Goliev trg 5, 8210 Trebnje, za katero se plača upravna taksa v višini 0,1% investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov, skladno s sedmim odstavkom 141. členom GZ-1. Pritožba je vložena pravočasno, če se jo pošlje priporočeno po pošti zadnji dan roka za pritožbo.

Če se stranka ali druga oseba, v katere pravice, obveznosti ali pravne koristi posega odločba, do poteka roka za pritožbo pisno ali ustno na zapisnik odpove pravici do pritožbe, postane odločba v skladu z 229.a. členom ZUP pravnomočna, ko se pritožbi odpove zadnja stranka.

Poduk naslovniku, ki je prejel fizično kopijo izvirnika dokumenta v elektronski obliki: 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.

Katja Zupančič
vodja oddelka

Vročiti:

1. Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, blaz.salamon@savaprojekt.si – ZUP navadni e-predal (SMS potrditev)
2. Občina Mirna, Glavna cesta 28, 8233 Mirna, obcina@mirna.si – ZUP navadni e-predal
3. Terca d.o.o., Šentrupert 124, 8232 Šentrupert – osebno ZUP
4. Grahek Pia, Sokolska ulica 15, 8233 Mirna – osebno ZUP
5. Žiga Štirn, Sokolska ulica 7, 8233 Mirna – osebno ZUP
6. Andrej Tomažin, Sokolska ulica 13, 8233 Mirna – osebno ZUP
7. Klemen Kramar, Sokolska ulica 13, 8233 Mirna – osebno ZUP
8. Nastja Stropnik Naveršnik, Sokolska ulica 13, 8233 Mirna – osebno ZUP
9. Skupna občinska uprava občin Dolenjske in Bele Krajine, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, souod@novomesto.si – ePošta
10. Komunala Trebnje d.o.o., Metelkova ulica 30, 8210 Trebnje, info@komunala-trebnje.si – ePošta
11. Občina Mirna, Glavna cesta 28, 8233 Mirna, obcina@mirna.si – ePošta
12. Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Spodnje Save, Novi trg 9, Novo mesto, gp.drsv-nm@gov.si – ePošta
13. Elektro Celje d.d., Vrunčeva ulica 2A, 3000 Celje, info@elektro-celje.si – ePošta
14. Telekom Slovenije d.d., Novi trg 7A, 8000 Novo mesto, sprejemna.pisarna@telekom.si – ePošta
15. Dana d.o.o., Glavna cesta 34, 8233 Mirna, dana@dana.si - ePošta