



Številka: 351-65/2026-6201-14

Datum: 19. 6. 2026

Upravna enota Ajdovščina izdaja, na zahtevo D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopa Detajl infrastruktura, Na Produ 13, 5271 Vipava, za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo parkirišča na Slomškovi ulici v Ajdovščini, na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US in 75/25), naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorju D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, **se dovoli** novogradnja parkirišča na parc. št. 826/2 k. o. 2392 Ajdovščina.
2. Osnovni podatki o gradnji in objektih:
 - a) Vrsta gradnje: novogradnja – novozgrajen objekt.
 - b) Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt – gradbeno inženirski objekt.
 - c) Klasifikacija objekta: CC-SI 21122 Parkirišča izven vozišča.
 - d) Gradbena parcela: Gradnja bo potekala na delu zemljiške parcele 826/2 k. o. k. o. 2392 Ajdovščina. V celoti zemljiška parcela meri 993,0 m², območje gradbene parcele obsega 552,0 m².
 - e) Odmiki parkirišča od sosednjih zemljišč:
 - od parc. št. 817/1, k. o. 2392 Ajdovščina – 0,0 m,
 - od parc. št. 1715/3, k. o. 2392 Ajdovščina – 36,7 m,
 - od parc. št. 826/1, k. o. 2392 Ajdovščina – 0,0 m,
 - od parc. št. 826/3, k. o. 2392 Ajdovščina – 0,0 m.
 - f) Dimenzije objekta:
Samostojno parkirišče:
 - širina: 11,30 m
 - dolžina: 40,0 m
 - bruto tlorisna površina: 552,0 m²
 - g) Opis objekta: Samostojno parkirišče za osebna vozila, ki ni namenjeno javni rabi. Parkirišče obsega 13 parkirnih mest (11 + 1 za električna vozila + 1 parkirno mesto za invalide). Parkirišče je predvideno v skupni površini 552 m² in je členjeno na dva dela. Prvi del je površine 499,5 m², drugi 52,5 m². Členitev je izvedena z ozelenitvijo – živo mejo. Dostop do parkirišča je predviden enako kot v obstoječem stanju preko drsnih vrat, ki vodijo na dvorišče iz smeri Polževe ulice. Med parkiriščem in obstoječim zidom je predvidena izvedba novega AB zidu in na južni strani izvedba ograje. Podorni zid in ograja nista predmet gradbenega dovoljenja.

3. Komunalna oskrba in priključevanje na javno gospodarsko infrastrukturo:

- Meteorne odpadne vode iz vseh utrjenih površin se vodijo do dveh cestnih požiralnikov s peskolovom in rešetko. Iz peskolovov se vodijo v sevni zadrževalnik. Iztok iz zadrževalnika se preko dušilke in lovilca olj poveže z najbližjim obstoječim jaškom meteorne kanalizacije.
- Objekt se priključuje na cestno infrastrukturo na kategorizirano občinsko cesto LK 001 601 Polževa ulica.
- Objekt se na oskrbo z električno energijo (električna polnilnica, luči, kontrola vstopa itd.) priključuje preko obstoječega priključka oziroma obstoječe interne električne inštalacije.

Investitor je pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobil vsa mnenja pristojnih upravljalcev javne gospodarske infrastrukture, na katero se novogradnja priključuje, skupaj s pogoji priključevanja, ki so navedeni v 6. točki izreka.

4. Gradnja mora biti izvedena skladno s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD št. 25/65, datum izdelave 31. 12. 2025, dopolnitev 5. 5. 2026, ki jo je izdelal projektant DETAJL INFRASTRUKTURA, projektiranje, inženiring, izvajanje
5. infrastrukture, d.o.o., vodja projektiranja Marko Lavrenčič, dr. mag. inž. grad. (IZS G-4843), odgovorna oseba projektanta Marko Lavrenčič.
6. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
7. K projektu so bila pridobljena mnenja in soglasja naslednjih mnenjedajalcev, katerih pogoje je potrebno upoštevati pri izvedbi gradnje in uporabi objekta:
 - Občina Ajdovščina: mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti, št. 3511-341/2025 z dne 20. 5. 2026 (nadomestno mnenje, ki je v celoti nadomestilo mnenje št. 3511-341/2025 z dne 30. 12. 2025).
 - Občina Ajdovščina: mnenje glede gradnje v varovalnem pasu občinske ceste ter izvedba cestnega priključka na občinsko cesto št. 3511-342/2025-3 z dne 27. 1. 2026 z naslednjimi pogoji:
 - Ureditev parkirišča na Slomškovi ulici- Objekt 1 parcela št. 826 k.o. 2392 Ajdovščina in gradnja podpornega zidu – Objekt 2 nista predvidena varovalnem pasu občinske ceste »LK 001 601 Polževa Ulica«.
 - Po predloženi projektni dokumentaciji se objekt priključuje na cestno infrastrukturo kategorizirano občinsko cesto »LK 001 601 Polževa Ulica« preko parceli št. 817/1 k.o. 2392 Ajdovščina v lasti Občine Ajdovščina z obstoječim priključkom. Predviden cestni priključek ustreza tehničnim in varnostnim zahtevam, zato so izpolnjeni pogoji za izdajo pozitivnega mnenja.
 - Pozitivno mnenje ne nadomešča gradbenega dovoljenja pristojnega organa, zato gradnja objekta brez pravnomočnega gradbenega dovoljenja po tem mnenju ni mogoča.
 - Investitor mora med izvajanjem del in med uporabo objekta zagotoviti vse razpoložljive ukrepe za zavarovanje gradbišča in prometa na občinski cesti v območju izvajanja del.
 - Morebitno izvajanje drugih posegov v območju ceste, ki v dokumentaciji ni predvideno, ni predmet tega mnenja, temveč si mora zanje investitor oz. upravljavec pridobiti soglasje oz. mnenje v ločenem postopku
 - Investitor je odgovoren za upoštevanje pogojev izdanega mnenja ter materialno in kazensko odgovoren za vso škodo, ki bi nastala na občinski cesti, ali bi bila povzročena uporabnikom te ceste zaradi gradnje in uporabe objekta.

- To mnenje ne nadomešča soglasja lastnikov drugih zemljišč oz. parcel, ki niso v lasti Občine Ajdovščina, prav tako ne zemljiških razmerij, pogodb in podobnega.
 - V času uporabe objekta ni dovoljena zasaditev vegetacije ali postavitve drugih ovir v območje preglednostnega trikotnika priključka na občinsko cesto.
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Soče: mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35508-9964/2025-2 z dne 6. 1. 2026,
- Pri izdelavi PZI mora biti upoštevana navedena DGD in Geološko geomehansko poročilo, št.poročila: 25/65-Geo, izdelal: Detajl infrastruktura d.o.o. Na produ 13, 5271 Vipava, oktober 2025. Izdelovalec zgoraj citirane DGD dokumentacije je odgovoren za pravilnost podatkov in vseh izračunov, elementov odvodnjavanja na območju posega ter za pravilnost pozicioniranja objektov v prostor, kot tudi za morebitno škodo, ki bi nastala zaradi eventualne napačne interpretacije podatkov, navodil in pogojev izvedbe iz geološko geomehanskega poročila. Gradnja se mora izvajati po navedeni dokumentaciji ob doslednem upoštevanju navedenega geotehničnega poročila.
 - Gradnja se mora izvajati po navedeni dokumentaciji ob upoštevanju Geološko geomehansko poročilo, št. poročila: 25/65-Geo, izdelal: Detajl infrastruktura d.o.o., Na produ 13, 5271 Vipava, oktober 2025.
 - V času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in stalni geomehanski nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečena kakršnakoli destabilizacija okoliškega terena.
 - V času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bodo preprečeni škodljivi vplivi na vodni režim in stanje podzemnih voda, ki bi nastali zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi, oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsačasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla ali okolje.
 - Predvideti je potrebno tudi ukrepe za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje. Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno odlagati na trajne deponije.
- Proinženiring d. o. o. ; mnenje z vidika varovanja energetskih sistemov št. AJ-25-28 z dne 6. 1. 2026 z naslednjimi pogoji:
- Iz predložene projektne dokumentacije je razvidno, da je predviden poseg v območju varovalnega pasu obstoječega distribucijskega sistema zemeljskega plina- hišni priključek PE63 (v nadaljevanju plinovodni sistem), delovnega tlaka (OP) 220 mbar in najvišjega delovnega tlaka (MOP) 1000 mbar.
 - Trasa obstoječega plinovodnega sistema na obravnavanem območju posegov je vrisana v kataster gospodarske javne infrastrukture občine Ajdovščina in je razvidna iz priložene projektne dokumentacije. Priključek ni bil geodetsko posnet med gradnjo ter je vrisan v kataster gospodarske javne infrastrukture občine Ajdovščina približno s široko toleranco natančnosti. Lego priključka v prostoru je potrebno sondirati na terenu z ročnim odkopom pod stalnim nadzorom upravljavca. V primeru odstopanj lege plinovodnega sistema mora izvajalec gradnje prilagoditi izkope in dela nad deli plinovodnega sistema tako, da bodo zagotovljeni vsaj zahtevani minimalni odmiki in nadkritja nad temenom cevi.
 - Načrtovana dela so predvidena tudi v varovalnem pasu distribucijskega plinovodnega sistema, ki po energetskem zakonu EZ-2 113. člen (1) alineja poteka v širini 5 m na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi. Za vsa dela

v varovalnem pasu je potrebno upoštevati zahteve iz tega mnenja, Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje, in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14-EZ-1 in 38/24 – EZ-2, v nadaljevanju Pravilnik), veljavna Sistemska obratovalna navodila za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Nova Gorica, Občine Šempeter - Vrtojba, Občine Ajdovščina, Občine Vipava, Občine Logatec, Občine Kamnik, Občine Bled, Mestne občine Ptuj, Občine Vojnik, Občine Rogaška Slatina, Občine Krško, Občine Brežice, Občine Zagorje ob Savi, Občine Laško, Občine Radeče, Občine Štore, Občine Šentjur, Občine Gorje, Občine Lendava, Občine Ljutomer, Mestne občine Murska Sobota, Občine Ormož, Občine Hrastnik brez Podkrajja, Občine Središče ob Dravi, Občine Polzela, Občine Prebold, Občine Radenci, Občine Zreče in Občine Žalec (Uradni list RS št. 6/2020 z dne 30.1.2020, v nadaljevanju SON) in naše Tehnične zahteve za graditev in vzdrževanje distribucijskega sistema plina, marec 2025, (v nadaljevanju Tehnične zahteve) po katerih izvaja dejavnost operaterja distribucijskega sistema zemeljskega plina ADRIAPLIN d.o.o.

- Tehničnih zahtevah so zbrane zahteve, ki med drugim opredeljujejo varnostne odmike pri križanjih, približevanjih in podvrtavanjih plinovodne infrastrukture (poglavje 2.3.), dovoljena globina gradbenega posega (poglavje 2.9.5.), sajenje dreves (2.9.8.), zaščite plinovoda (poglavje 2.9.) in drugo.
- Zaradi možnosti odstopanja obstoječega plinovodnega sistema od dejanske situacije na terenu se mora izvesti, na mestu križanja ali približevanja komunalnih vodov ali spremembe končne kote terana, sondažni izkop za ugotovitev dejanske lege plinovoda v prostoru. Na podlagi sondažnega izkopa se potrdi projektna rešitev s strani nadzora in upravljavca plinovodnega sistema. V primeru odstopanja dejanske lege plinovoda od predvidene se projektna rešitev po potrebi prilagodi stanju na terenu. Spremembo je potrebno vpisati v gradbeni dnevnik.
- Investitor mora zagotoviti, da so vsi izkopi v varovalnem pasu plinovodov izjemno pazljivi z ročnim odkopom v bližini plinovodov po navodilih in ob prisotnosti upravljavca plinovodnega sistema. Prav tako mora biti tehnologija odkopa prilagojena zahtevam ODS glede sondažnih odkopov, ročnega odkopa v bližini plinovoda ter pravilnega obsipa in zasutja plinovodne cevi po končani gradnji. Posegi na globini 0,5 m nad plinovodom niso dovoljeni. Na mestih, kjer je zaradi predvidenih del potreben globlji poseg, je potrebno plinovodni sistem za čas gradnje ali trajno zaščititi skladno s Tehničnimi zahtevami ali izvajati ustrezne organizacijske ukrepe, ki morajo biti odobreni s strani upravljavca plinovodnega sistema z vpisom v gradbeni dnevnik.
- V primeru, da se pri predvideni graditvi v času nadaljnjega projektiranja ali v času izvajanja del ugotovi potreba po prestavitvi plinovodnega sistema, je potrebno postopati v skladu s 26. členom SON in 2. poglavjem Tehničnih zahtev.
- Čez dele plinovodnega sistema izven utrjenih površin ni dovoljen transport za težka vozila brez dodatne zaščite in dovoljenja upravljavca plinovodnega sistema.
- V varovalnem pasu je prepovedano trajno odlaganje ali posnemanje materiala nad njim. V bližini plinovodnega sistema ni dovoljen strojni izkop.
- Investitorja bremenijo stroški zakoličbe plinovoda, nadzora med gradnjo ter tudi morebitni drugi stroški, ki bi nastali po krivdi investitorja ali njegovih izvajalcev zaradi poškodb na obstoječem plinovodnem sistemu zaradi načrtovanih del med gradnjo ali bi bili ugotovljeni naknadno med obratovanjem ali vzdrževanjem plinovoda.

- Komunalno stanovanjska družba d. o. o. Ajdovščina: mnenje h gradnji v varovalnem pasu vodovoda, št. 3692/V z dne 16. 1. 2026.
- Komunalno stanovanjska družba d. o. o. Ajdovščina: mnenje h gradnji v varovalnem pasu kanalizacija Ajdovščina, št. 3692K z dne 9. 1. 2026.
- Elektro Primorska d. d.: mnenje št. 1565211 (EVPrik 5854/2025) z dne 20. 1. 2026 z naslednjimi pogoji:
 - Vsa križanja in približevanja objekta k obstoječim elektroenergetskim vodom in napravam morajo biti v dokumentaciji PZI ustrezno detajlno obdelana z vsemi pripadajočimi prerezi, iz katerih bo razvidno izpopolnjevanje zahtev glede varnostnih višin, razdalj in oddaljenosti.
 - Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestativte vodov, ureditve mehanskih zaščit,...) je v fazi PZI potrebno projektno obdelati v skladu z navedenimi pogoji, SONDO, ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
 - Po območju predvidenem za gradnjo parkirišča poteka podzemni vod nizkonapetostnega omrežja (NNO).
 - Z ozirom na to, da se bodo predvidena dela izvajala v območjih varovalnih pasov elektroenergetskega omrežja je investitor dolžan najmanj osem (8) dni pred začetkom del pisno sporočiti Elektru Primorska, d.d. lokacijo z nameravano gradnjo in datum začetka gradnje, kar je v skladu z 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabo objektov ter opravljanje dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/10).
 - Najmanj osem (8) dni pred pričetkom del je potrebno obvestiti Elektro Primorsko d.d., ki bo iz varnostnih razlogov izvršilo zakoličbo vseh obstoječih podzemnih elektroenergetskih vodov, ki potekajo na obravnavanem območju, kar je v skladu s 13. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur.l. RS, št. 101/10).
 - Pri delih v bližini električnih vodov in naprav je potrebno upoštevati veljavne varnostne in tehnične predpise za delo v bližini naprav pod napetostjo.
 - Vsa dela v bližini električnih vodov in naprav je možno izvajati samo ročno in pod nadzorom predstavnika Elektro Primorska d. d., nadzorništvo Ajdovščina.
 - Na bolj obremenjenih površinah (cestišče) je potrebno podzemne EE vode mehansko zaščititi. Vodi morajo biti v zaščitni cevi, ustreznega premera, dodatno ojačani s slojem suhega betona.
 - Na lomih trase kableske kanalizacije ter na razdaljah do 50 m predvideti kableske jaške min. dimenzij 1,2 × 1,2 m, z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti.
 - Morebitna križanja in približevanja podzemnih elektroenergetskih vodov z ostalimi komunalnimi vodi je potrebno urediti v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi, standardi in tipizacijami. Potrebno je upoštevati predpisane minimalne varnostne odmike med komunalnimi vodi (minimalno 0,5 m).
 - Predstavnik nadzorništva Ajdovščina lahko glede na dejanski potek tras elektroenergetskih vodov na terenu, poda dodatne pogoje za zaščito oziroma prestativte elektroenergetskih vodov, katere je potrebno upoštevati pri gradnji.
 - V kolikor bo izvajalec pri izkopih naletel na elektroenergetski kabel, ki ni vrisan v situaciji, mora prenehati z izkopi in poklicati lastnika elektroenergetskih naprav.
 - Investitorja bremenijo vsi stroški morebitne prestativte ali predelave elektroenergetske infrastrukture, kijih povzroča z omenjeno gradnjo.
 - Morebitne poškodbe elektroenergetskih vodov oziroma naprav je potrebno javiti na nadzorništvo Ajdovščina.

- Vsi stroški popravil poškodb, ki bi nastali na el. vodih in napravah, kot posledica predmetnega posega bremenijo investitorja predmetnih del, kar je v skladu z 10. členom Pravilnika o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. L. RS, št. 101/10, 17/14-EZ-1).
8. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja se v delu, ki se nanaša na enostavna objekta – podporni zid in ograja na zemljišču s parc. št. 826/2 k. o. 2392 Ajdovščina, zavrže.
 9. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v petih letih od pravnomočnosti, v primeru spremembe namembnosti pa, če investitor ne izvede spremembe namembnosti v petih letih od njegove pravnomočnosti.
 10. Pravnomožno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo manj zahtevnega in nezahtevnega objekta. Ne glede na navedeno, investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
 11. V tem postopku niso nastali stroški, ki bi bremenili organ ali stranko.

O b r a z l o Ź i t e v

D. S. U., družba za svetovanje in upravljanje, d. o. o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: investitor, vlagatelj, stranka), je dne 23. 2. 2026, pri Upravni enoti Ajdovščina, po pooblaščenju Detajl infrastruktura, Na Produ 13, 5271 Vipava (v nadaljevanju: pooblaščenec), vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo parkirišča (manj zahteven objekt), podpornega zidu in ograjo (oba enostavna objekta) na Slomškovi ulici v Ajdovščini, na zemljišču s parc. št. 826/2 (pred parcelacijo, ki je izvedena tekom postopka del 826) k. o. 2392 Ajdovščina.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je bila predložena naslednja dokumentacija:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja DGD št. 25/65 z dne 31. 12. 2025., ki jo je investitor kasneje dne 5. 5. 2026 dopolnil, in je navedena pod 4. točko izreka te odločbe,
- mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev, navedenih pod 6. točko izreka tega dovoljenja, pri čemer je bilo mnenje o skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti na poziv organa dopolnjeno oziroma v celoti nadomeščeno,
- pooblastilo za zastopanje v upravnem postopku,
- odločba o odmeri komunalnega prispevka Občine Ajdovščina št. 3510-20/2026-2 z dne 19. 2. 2026,
- soglasje Občine Ajdovščina za gradnjo v manjšem odmiku,
- soglasje stranskega udeleženca Eda Pejakića za gradnjo v manjšem odmiku,
- geološko geomehansko poročilo št. 25/65-Geo z dne 13. 10. 2025, ki ga je izdelal projektant Detajl infrastruktura d.o.o., Na Produ 13, 5271 Vipava,
- dokazilo za odobritev oprostita plačila upravne takse.

54. člen Gradbenega zakona 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 četrtem odstavkom 43. člena tega zakona, iz katerih izhaja, da je mnenjedajalec potrdil skladnost dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti, če upravni organ v skladu z drugim in tretjim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja v skladu s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, ali se šteje, da je mnenje dano v skladu s četrtem odstavkom 47. člena tega zakona,
3. bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti v skladu s predpisi, 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 odstavka, drugega, tretjega ali četrtega 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
7. so nadomestila in prispevki, določeni s posebnimi zakoni, plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

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

Upravni organ je opravil preveritev v smislu izpolnjevanja določb iz 54. in 138. člena GZ-1 ter ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, Št. 30/2023), zato se šteje, da je DGD izdelan skladno s predpisom iz 10. odstavka 39. člena GZ-1
2. Z vpogledom v uradne prostorske evidence GIS iObčina Ajdovščina je bilo ugotovljeno, da se gradnja nahaja na območju stavbnih zemljišč s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, v enoti urejanja prostora AJ-064, v ureditveni enoti trška zazidava - tz . Prostorsko enoto [AJ-064 CU] urejajo prostorski izvedbeni akti Občine Ajdovščina, ki je k projektu izdala pozitivno mnenje o skladnosti s prostorskimi akti. Po določbah petega in osmega odstavka 41. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25, v nadaljevanju ZUrep-3) je občina lokalni nosilec urejanja prostora in s tem pristojni mnenjedajalec v postopkih dovoljevanja po gradbeni zakonodaji. Upravni organ je navedeno mnenje v celoti preučil in ugotavlja, da so v njem podane ugotovitve o skladnosti projekta z vsemi prostorskimi izvedbenimi pogoji OPN (dopustnost gradnje, vrsta gradnje, vrsta objektov, odmiki, faktor zazidanosti, gabarit, oblikovanje, priključevanje na GJI in cesto, oblikovanje terena, parcelacija, parkirna mesta, itd.) pravilne in strokovno utemeljene. Prav tako se gradnja izvaja v varovalnem pasu GJI elektrovoda, plinovoda, vodovoda ter v varovanem območju voda. K nameravani gradnji so pridobljena vsa mnenja pristojnih mnenjedajalcev v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona. Predložena mnenja jasno izražajo stališče mnenjedalca in so strokovno in pravno

utemeljena ter obrazložena. Vsa mnenja skupaj s pogoji za izvedbo in uporabo objekta so navedena pod 6. točko izreka te odločbe.

3. Iz projektne dokumentacije izhaja, da ima objekt zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo na način, ki je povzet v tretji točki izreka te odločbe. Priključevanje na komunalno oskrbo (meteorna kanalizacija, cestno omrežje) so z mnenjem potrdili pristojni upravljavci posamezne gospodarske javne infrastrukture.
4. Upravni organ je ugotovil, da za objekt, za katerega se izdaja gradbeno dovoljenje, ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.
5. Iz zemljiške knjige z dne 19. 6. 2026 je razvidno, da ima investitor D.S.U., družba za svetovanje in upravljanje, d.o.o., Dunajska cesta 160, 1000 Ljubljana, izkazano ustrezno lastninsko pravico za predvideno gradnjo samostojnega parkirišča na parc. št. 826/2 k. o. 2392 Ajdovščina.
6. Iz vpogleda v portal Prostor Geodetske uprave RS, prostorski sistem Gis iObčina Ajdovščina izhaja, da je zemljišče ni pozidano in da investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo.
7. Iz predloženih dokazil je razvidno, da je investitor poravnal vsa nadomestila in prispevke, določene s posebnimi zakoni. Odločba o odmeri komunalnega prispevka, ki jo je izdala Občina Ajdovščina, št. 3510-20/2026-2 z dne 19. 2. 2026 investitorja oprošča plačila komunalnega prispevka.

Po določbah 48. člena Gradbenega zakona GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor. Stranski udeleženci v postopku so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja,
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva,
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

V 49. členu Gradbenega zakona GZ-1 je določeno, da pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe, za katere ugotovi, da jim pripada status stranskega udeleženca in ki so mu znane na podlagi uradnih evidenc, seznani o začetku postopka in jih povabi k udeležbi.

V prvem odstavku 50. člena Gradbenega zakona GZ-1 je navedeno, da mora vabljen oseba prigrasiti svojo udeležbo v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi, ki ne sme biti krajši od osem dni in ne daljši od 30 dni. Če svoje udeležbe v določenem roku ne prigrasi, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se kasneje ne more več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe.

V prvem odstavku 51. člena Gradbenega zakona GZ-1 je navedeno, da lahko investitor predloži pisno izjavo stranskega udeleženca, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženec se mora v izjavi izrecno sklicevati na dokumentacijo za izdajo gradbenega dovoljenja, z navedbo številke in datuma njene izdelave. Šteje se, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. Če je mnenjedajalec tudi stranka v skladu z 48. členom tega zakona, lahko v mnenju poda tudi izjavo, da se z nameravano gradnjo strinja. V teh primerih se

stranski udeleženec ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči.

Upravni organ je status stranskega udeleženca v postopku priznal naslednjim osebam:

- Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina kot lastnica sosednjega zemljišča parc. št. 817/1 k. o. 2392 Ajdovščina,
- Edu Pejakiću, Cesta 54, 5270 Ajdovščina kot lastniku zemljišča parc. št. 819/11 k. o. 2392 Ajdovščina,
- Egonu Bizjaku, Polževa ulica 5b, 5270 Ajdovščina kot lastniku zemljišča parc. št. 816/3 k. o. 2392 Ajdovščina.

Upravni organ je z dopisom št. 351-65/2026-6201-10 z dne 22. 5. 2026 s postopkom seznanil in v postopek povabil Eda Pejakića in Egona Bizjaka. Investitor je k vlogi priložil pisno soglasje h gradnji Eda Pejakića in Občine Ajdovščina (soglasje št. 3710-0031/2025-8 z dne 7. 1. 2026). Egon Bizjak se je na vabilo v postopek odzval, dne 27. 5. 2026 v prostorih upravnega organa v prisotnosti uradne osebe vpogledal v dokumentacijo ter izjavil, da se z gradnjo strinja, v kolikor se ne posega v obstoječi kamniti zid na severni strani parcele. Ker je iz projektne dokumentacije razvidno, da se v obstoječi zid s projektom ne posega, upravni organ smatra, da je pogoju za strinjanje stranskega udeleženca zadoščeno.

Po ugotovitvah upravnega organa nobena druga oseba ne izkazuje, da bi predvidena gradnja lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi, zato se šteje, da gradnja ne bo imela negativnega vpliva na pravice in pravne koristi drugih oseb.

Na podlagi prve točke prvega odstavka 129. 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) organ najprej preizkusi zahtevo in jo s sklepom zavrže, če stvar, na katero se vloga nanaša, ni upravna zadeva. Upravni organ je ugotovil, da investitor vlaga vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja tudi za dva objekta, ki se po Uredbi o razvrščanju objektov uvrščata med enostavne objekte (podporni zid, ograja), za katera gradbeno dovoljenje po določbah omenjenih uredb in GZ-1 ni predpisano. Skladno z 129. členom ZUP je upravi organ zahtevek investitorke v delu, ki se nanaša na gradnjo enostavnih objektov zavrgel kot je razvidno iz osme točke izreka.

Upravni organ pa pojasnjuje, da kljub temu, da za tovrstno gradnjo enostavnih objektov investitorju ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, ne sme biti tak objekt postavljen v nasprotju z veljavnim prostorskim aktom, izkazana mora biti pravica graditi, prav tako pa morajo biti zanj pridobljena vsa soglasja za gradnjo objektov na varovanih območjih oz. v varovalnih pasovih javne infrastrukture.

Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji iz 54. člena GZ-1, zato je na podlagi prvega odstavka 9. člena tega zakona odločil, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

Po pravnomočnosti oziroma dokončnosti gradbenega dovoljenja se prijavi začetek gradnje skladno s 76. členom GZ-1. To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 5. točke izreka te odločbe.

V tem postopku upravna taksa investitorju ni bila odmerjena na podlagi prve alineje prvega odstavka 24. člena Zakona o upravni taksi (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; v nadaljevanju ZUT), saj je investitor podjetje, ki izvršuje javno pooblastilo.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo, je v roku 8 dni od dneva vročitve, dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor. Pritožbo se lahko vloži pisno ali ustno na zapisnik na Upravni enoti Ajdovščina, Vipavska cesta 11b, 5270 Ajdovščina ali na elektronski način z varnim digitalnim podpisom na elektronski naslov ue.ajdovscina@gov.si. Skladno s 141. členom GZ-1 se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta (68.000.00), vendar največ 1.000 € in ne manj kot 100 €, za nezahtevne objekte pa v višini 100 €.

POUČITEV: Stranka, ki je prejela kopijo odločbe, lahko zahteva od organa, da ji pošlje izvirnik odločbe na sporočen elektronski naslov ali da ji pošlje kopijo odločbe s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahteva se vloži neposredno pri organu, ali se pošlje po pošti ali po elektronski poti. Zahteva za pošiljanje izvirnika ali za izdajo kopije s potrdilom o skladnosti ne vpliva ne tek rokov, določenih v odločbi.

Postopek vodil/a:

Natalija Toplišek Jejčič
višja svetovalka

Ivan Pavlič
višji svetovalec

Vročiti:

- DETAJL INFRASTRUKTURA d. o. o., Na Produ 13, 5271 Vipava, marko.lavrencic@detajl.eu – ZUP e-vročanje
- Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6a, 5270 Ajdovščina, obcina@ajdovscina.si – ZUP e-vročanje
- Egon Bizjak, Polževa ulica 5B, 5270 Ajdovščina – osebno
- Edo Pejakić, Cesta 54, 5270 Ajdovščina – osebno

Poslati:

- Direkcija RS za vode, Sektor območja Soče, Cankarjeva ulica 62, 5000 Nova Gorica, gp.drsv-ng@gov.si
- Proinženiring d.o.o, Mednarodni prehod 2b, 5290 Šempeter pri Gorici, info@proinzeniring.si
- Elektro Primorska d. d., Erjavčeva cesta 22, 5000 Nova Gorica, info@elektro-primorska.si
- Komunala Ajdovščina d. o. o., Goriška cesta 23b, 5270 Ajdovščina, info@ksda.si
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za naravne vire in prostor, Gradbena in geodetska inšpekcija, Območna enota Nova Gorica, Vipavska cesta 11b, 5270 Ajdovščina, oe-ng.irsnp@gov.si