



Številka: 351-300/2025-6232-5
Datum: 28. 03. 2025

Upravna enota Novo mesto izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena v zvezi 54. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23; v nadaljevanju GZ-1), na zahtevo investitorke Mestne občine Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za izgradnjo meteorne in fekalne kanalizacije v delu naselja Ždinja vas, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. 1. Investitorka: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto.
2. Opis gradnje:
 - vod meteorne kanalizacije v dolžini 88 m + 16 m (ponikovalnica s prelivom);
 - vod fekalne kanalizacije v dolžini 135 m;vse v skladu s priloženo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.
Vrsta objektov:
kanalizacija – manj zahtevna objekta.
Klasifikacija objektov po CC-SI:
meteorna in fekalna kanalizacija – 22231 – cevovodi za odpadno vodo.
3. Zemljišča za gradnjo:
 - meteorna kanalizacija na parc. št. 1045/12, 1045/18 in 1045/14, vsa k.o. 1457 – Ždinja vas;
 - fekalna kanalizacija na parc. št. 1045/12, 1045/7, 1045/14 in 2492/5, vsa k.o. 1457 – Ždinja vas.
4. Komunalna oskrba in priključevanje na infrastrukturo:
 - novi vod fekalne kanalizacije se bo priključil na obstoječe omrežje fekalne kanalizacije.
5. Podatki o dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD):
številka: 202211/080, izdelana v avgustu 2024.
izdelovalec: Vodar d. o. o., Pečovnik 24, 3000 Celje.
6. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati tudi pogoje, ki imajo ustrezno pravno podlago in so jih k izvedbi gradnje in uporabi objekta iz vidika njihove pristojnosti podali v točki 7 navedeni mnenjedajalci, med drugim tudi posebne pogoje:
 - Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, da če se na območju ali predmetu posega najde arheološka ostalina, morata investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS.
 - Komunale Novo mesto, da jim je potrebno pred začetkom gradnje obvezno dostaviti v pregled in potrditev projektno dokumentacijo PZI.
 - Telekom Slovenije, da mora investitor oziroma izvajalec najmanj 30 dni pred pričetkom del, zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite elektronsko komunikacijskega omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, obvestiti odgovornega skrbnika Telekoma Slovenije.

7. Pridobljena mnenja:

- Mestna občina Novo mesto, št. 3512-0517/2024-2 (515), z dne 19. 9. 2024,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35105-0066/2023/4, z dne 6. 9. 2024,
- Elektro Ljubljana d.d., št. 1394627, z dne 20. 8. 2024,
- Komunala Novo mesto, d.o.o., št. 63-DF-418/2024, z dne 25. 9. 2024,
- Telekom Slovenije d.d., št. 135353-NM/1255-SH, z dne 21. 8. 2024 in
- Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35508-5736/2024-2, z dne 16. 8. 2024.

8. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

II. Navedena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja je sestavni del gradbenega dovoljenja.

III. Stroškov postopka ni bilo.

O b r a z l o ž i t e v

Investitorka Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, je dne 19. 3. 2025 pri upravnem organu vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo meteorne in fekalne kanalizacije v delu naselja Ždinja vas. Gradnja je predvidena na zemljiščih parc. št. 1045/12, 1045/18, 1045/14, 1045/7 in 2492/5, vsa k.o. Ždinja vas. Vlogi so bila priložena soglasja lastnikov zemljišč, na delu katerih so za čas predvidene začasne ureditve oziroma na njih sega območje gradbišča.

V skladu z določbami 1. odstavka 54. člena GZ-1 pristojni 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 odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
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.

V skladu z določili 138. člena GZ-1 se do vzpostavitve sistema eGraditev, ne glede na 1. odstavek 54. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje izda, če je poleg prej navedenih pogojev tudi 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.

Nadalje je z drugim odstavkom 54. člena GZ-1 določeno, da se gradbeno dovoljenje za izvedbo rekonstrukcije, prizidave ali spremembe namembnosti lahko izda le za objekt, ki je legalen, ali za objekt, ki ima uporabno dovoljenje, odločbo o legalizaciji, odločbo o objektu daljšega obstoja oziroma gre za objekt, zgrajen pred 31. 12. 1967. V konkretnem primeru ne gre za gradnjo, ki bi se nanašala na že obstoječi objekt.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) se obravnavani objekti razvrščajo in klasificirajo kot je razvidno iz I.2. točke izreka.

V zvezi z izpolnjevanem pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja upravni organ v posebnem ugotovitvam postopku ugotavlja kot je navedeno v nadaljevanju.

Predložena DGD je izdelana je v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23, v nadaljevanju Pravilnik). DGD sta podpisala projektant Vodar d. o. o., Pečovnik 24, 3000 Celje, zanj njegova odgovorna oseba Andrej Hercog, ki je hkrati tudi vodja projektiranja, IZS G-4018, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, kar je bilo ugotovljeno z vpogledom v imenik, dostopen na spletu. Sestavni del DGD je tudi izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz predpisov s področja graditve (1. alineja 1. točke 1. odstavka 46. člena GZ-1).

K nameravani gradnji so bila pridobljena mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev, navedena v točki I.7. izreka te odločbe. Mnenja, v skladu z določili 4. odstavka 43. člena GZ-1 jasno izražajo stališča mnenjedajalcev in so strokovno in pravno utemeljena ter obrazložena. Mnenja so izdali pristojni mnenjedajalci z navedbami relevantnih zakonskih podlag oz. predpisov iz njihove pristojnosti in upravni organ ne dvomi v njihovo strokovnost. Izdana so bila pozitivna mnenja, pri čemer so mnenjedajalci Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Komunala Novo mesto in Telekom Slovenije opodali še posebne pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta, ki so navedeni v točki I.6. izreka tega gradbenega dovoljenja. Upravni organ posebej opozarja, da je treba pri gradnji, vzdrževanju in uporabi objekta upoštevati vse morebitne pogoje, navodila in priporočila, če so zapisana v mnenjih pristojnih mnenjedajalcev.

Na podlagi mnenja Mestne občine Novo mesto, št. 3512-0517/2024-2 (515), z dne 19. 9. 2024, izhaja, da je predvidena gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov ter glede skladnosti s predpisi iz pristojnosti varovanja občinskih cest.

Zemljišča nameravane gradnje se nahajajo na območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Novo mesto (Dolenjski uradni list, št. 24/22 – uradno prečiščeno besedilo). Gradnja je predvidena na zemljiščih s podrobnejšo namensko rabo SKs – površine podeželskega naselja, PC – površine cest in K1 – najboljše kmetijska zemljišča. Območje gradnje se nahaja v enotah urejanja prostora ŽDV_6 in OPR_4. Skladno s 70. členom OPN je gradnja fekalne in meteorne kanalizacije kot gospodarske javne infrastrukture dopustna na vseh PNR.

Mestna občina Novo mesto je v istem mnenju podala tudi mnenje glede skladnosti iz pristojnosti varovanja občinskih cest in glede minimalne komunalne oskrbe z vidika dostopa do javne poti ali ceste in ugotovila, da je dokumentacija skladna z navedenimi predpisi in se z njo strinjajo. Načrtovana gradnja ne bo imela škodljivih posledic za zmogljivost ceste in varnost prometa na

njej oziroma načrtovani poseg ne bo imel negativnih vplivov na interese varovanja občinske ceste in prometa na njej.

Zemljišča, na katerem bo obravnavana gradnja, ne spadajo med varovana območja varstva narave, zato ni bilo treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

Dokazilo o pravici graditi za investitorja je v delu upravni organ pridobil po uradni dolžnosti, na podlagi vpogleda v elektronsko evidenco zemljiške knjige, iz katere je razvidno, da je investitorka Mestna občina Novo mesto lastnica dela zemljišč, na katerih se bo izvedla gradnja. Za gradnjo na zemljiščih, ki niso v lasti investitorke je bila izkazana pravica graditi s predložitvijo pogodb o ustanovitvi služnosti za gradnjo kanalizacije.

Posegi se nanašajo tudi na druge nepremičnine, ki niso navedene v izreku gradbenega dovoljenja, in sicer bo območje gradbišča tudi na zemljiščih parc. št. 1045/9, 1044/2 in 1045/8 in 1047, vsa k.o. Ždinja vas, za kar pa je investitorka pridobila pisna soglasja oziroma ima za eno od navedenih zemljišč pridobljeno služnostno pravico izgradnje kanalizacije.

Zahteva ne spada med posege, za katere se plačuje nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo.

V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22; v nadaljevanju ZKZ) za vrsto predmetne gradnje ni potrebno plačati odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

Skladno z določili 240. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) se komunalni prispevek ne plača za novo in obstoječo komunalno opremo za objekte, investitor katerih je občina ali pravna oseba javnega prava, ustanoviteljica katere je občina.

Z upoštevanjem določil 48. in 51. člena GZ-1 je upravni organ v predmetni zadevi ugotovil, da predmetna gradnja ne bo imela vpliva na lastnike sosednjih zemljišč, zato jih z gradnjo ni seznanjal oziroma jih ni vabil v postopek.

Glede na navedeno ni bila razpisana ustna obravnava.

Z upoštevanjem vsega zgoraj navedenega je upravni organ ugotovil, da je bila predložena vsa zahtevana dokumentacija v skladu z določili 46. GZ-1 in da so izpolnjeni vsi relevantni pogoji 54. člena GZ-1 za izdajo gradbenega dovoljenja, zato se je zahtevku investitorjev ugodilo, kot to izhaja iz izreka te odločbe.

V skladu z določili 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V skladu z določili 2. odstavka 56. člena GZ-1 je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sestavni del gradbenega dovoljenja, kot je navedeno v točki II. izreka te odločbe.

V postopku niso nastali stroški, zato je upravni organ, v skladu s prvim odstavkom 118. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), odločil, kot je navedeno v III. točki izreka te odločbe.

S tem je odločba utemeljena.

V skladu z določili 57. člena GZ-1 se gradbeno dovoljenje stranskim udeležencem vroči brez sestavnih delov, investitorju pa se vroči z izvodom dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, če sta bila zahtevi priložena dva izvoda dokumentacije, sicer mora investitor sam zagotoviti svoj izvod identične dokumentacije. Z gradbenim dovoljenjem se seznani tudi mnenjedajalce in gradbeno inšpekcijo, in sicer v skladu z določili 5. odstavka 137. člena GZ-1 do vzpostavitve sistema eGraditev mnenjedajalce po elektronski pošti, gradbeno inšpekcijo pa z evidentiranimi podatki v PIS (samo z odločbo brez DGD).

Upravni organ samo še seznani investitorja z njegovimi obveznostmi v zvezi z gradnjo, ki niso predmet tega dovoljenja, so pa predpisane v GZ-1. Za gradnjo predmetnega objekta je obvezna izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje (73. člen GZ-1). Investitor mora imenovati nadzornika (74. člen GZ-1) in mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve 8 dni pred začetkom gradnje tudi prijaviti začetek gradnje (76. člen GZ-1). V skladu z določili 8. člena GZ-1 je za začetek uporabe objekta za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja, treba imeti uporabno dovoljenje, razen za nezahteven objekt. Po dokončanju gradnje mora investitor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu z določili 80. člena GZ-1. Objekte je treba uporabljati v skladu z uporabnim in gradbenim dovoljenjem (8. člen GZ-1). V skladu z določili 1. odstavka 87. člena GZ-1 mora lastnik objekta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, kot tudi dokumentacijo v zvezi s pridobitvijo uporabnega dovoljenja, oz. projektno dokumentacijo izvedenih del in dokazilo o zanesljivosti objekta, hraniti dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Investitor je dolžan urediti vse sestavine gradbene parcele, najpozneje do vložitve zahteve za izdajo uporabnega dovoljenja, kot to določa 190. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O, ZUreP-3).

Upravni organ mora dokumentacijo, v postopkih začelih pred vzpostavitvijo sistema eGraditev, hraniti deset let po izdaji takšnih dovoljenj (4. odstavek 137. člena GZ-1).

Pouk o pravnem sredstvu: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožbo se vložijo pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Novo mesto, Defranceschijeva ulica 1, 8000 Novo mesto. Glede na vrednost investicije, ki znaša 169.500,00 EUR, je potrebno za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje plačati upravno takso v višini 169,50 EUR. O pritožbi odloča pritožbeni organ Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana.

Mestna občina Novo mesto je skladno s 23. členom Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) oproščena plačila upravne takse.

Po pooblastilu:
Roman Jenič
višji svetovalec I

Vročiti:

- Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto, natasa.engel@novomesto.si - ZUP – navadni e-predal
- Marko Miklič, Ždinja vas 52D, 8000 Novo mesto - osebno
- Sonja Arnšek, Ždinja vas 52D, 8000 Novo mesto - osebno
- Miroslav Mišič, Jakčeva ulica 25, 8000 Novo mesto - osebno
- Miroslav Zarabec, Ždinja vas 3, 8000 Novo mesto - osebno

- Damjan Kusić, Ždinja vas 51a, 8000 Novo mesto - osebno
- Marko Lukšič, Ždinja vas 52a, 8000 Novo mesto - osebno
- Tadeja Strmole, Ždinja vas 52a, 8000 Novo mesto - osebno
- Ranko Kusić, Ždinja vas 51a, 8000 Novo mesto - osebno
- Vera Kusić, Ždinja vas 51a, 8000 Novo mesto - osebno
- Mestna občina Novo mesto, mestna.obcina@novomesto.si - ePošta
- Elektro Ljubljana d.d., elektronm@elektro-ljubljana.si - ePošta
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, tajnistvo.nm@zvkds.si - ePošta
- Telekom Slovenije d.d., sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Komunala Novo mesto d.o.o., info@komunala-nm.si - ePošta
- Direkcija Republike Slovenije za vode, gp.drsv-nm@gov.si - ePošta