



Številka: 351-637/2021-6201-16

Datum: 28. 03. 2022

Upravna enota Ajdovščina izdaja na zahtevo Občine Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, ki jo zastopa Studio Pikapulus Tina Lipovž s.p., Bevkova ulica 7, 5270 Ajdovščina, za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo manj zahtevnega objekta - športnega parka Gaberje, na parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje, na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 65/20 in 15/21 – ZDUOP) (v nadaljevanju: GZ), v povezavi z določbami 157. člena Gradbenega zakona (GZ-1) (Ur. list RS, št. 199/2021), naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Občini Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, se dovoli novogradnja športnega parka Gaberje, na parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje.
2. Znotraj funkcionalno zaokroženega območja športnega parka Gaberje – CC SI 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, z bruto tlorisno površino 0,4 ha, kot manj zahtevnega objekta, bodo izvedeni naslednji objekti:

a) Stavba za šport:

- Klasifikacija: CC SI 12650 Stavbe za šport
- Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt
- Opis objekta:
 - Zemljišče za gradnjo: parc. št. 299 k. o. Gaberje
 - Namen: garderobe, sanitarije, prostori za športne rekvizite, večnamenski prostor, prostor za agregat in terasa
 - Maksimalni tlorisni gabariti: 12,70 m x 8,5 m (10,40 m x 7,0 m (stavba) + 2,30 x 7,0 m (odprt prostor za agregat in ekološki otok na zahodni strani) + terasa s pergolo na južni strani)
 - Etažnost: P
 - Maksimalna višina: 4,40 m, merjeno od kote tlaka v pritličju ± 0.00 m na 210,00 m nmv. Objekt bo s severne in zahodne strani delno vkopan
 - Streha: simetrična dvokapnica z naklonom 23°
 - Ob stavbi bo urejeno eno PM za invalide
 - Odmiki: od parc. št. 293 k. o. Gaberje 3,88 m

b) Športno igrišče s tribunami:

- Klasifikacija: CC SI 24110 Športna igrišča
- Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt
- Opis objekta:
 - Igrišče s tribuno, ki bo izvedeno na parc. št. 299 k. o. Gaberje, bo maksimalnih tlorisnih dimenzij 23,0 m x 34,8 m. S severne in delno z zahodne strani bo vkopano v brežino, tako da bo ta zavarovana s podpornim zidom kot delom igrišča. Igrišče bo asfaltirano, dimenzij 17,0 m x 28,0 m. Kota igrišča bo na 210 m nmv. Tribuna, ki bo del igrišča, bo izvedena kot AB dvojni zid z dvema klopema širine 1,0 m in višine 0,5 m.
 - Odmiki:
 - od parc. št. 109/1 k. o. Erzelj 2,0 m
 - od parc. št. 293 k. o. Gaberje 2,85 m

- od štirimeje parc. št. 299, 2399/1, 2399/2 k. o. Gaberje in 109/1 k. o. Erzelj 20,70 m
- od vodotoka na parc. št. 2399/1 k. o. Gaberje bo v najbolj izpostavljenem delu odmaknjeno 13,15 m

c) Parkirišče:

- Klasifikacija: CC SI 21122 Samostojna parkirišča
- Zahtevnost gradnje: nezahteven objekt
- Maksimalne tlorisne dimenzije: 20,6 m x 5,30 m
- Urejenih bo 8 PM
- Kota parkirišča bo na cca 206 m nmv
- Parkirišče, ki bo izvedeno delno na parc. št. 296, delno pa na parc. št. 299 k. o. Gaberje v makadamski izvedbi, bo po izravnavi terena z zahodne in severne strani podpiral podporni zid višine do 1,0 m kot njegov sestavni del
- Odmiki:
 - od parc. št. 295 k. o. Gaberje 2,80 m
 - od parc. št. 293 k. o. Gaberje 13,15 m
 - od vodotoka na parc. št. 2399/1 k. o. Gaberje pa v najbolj izpostavljenem delu 8,05 m

3. Priključki na GJL:

- oskrba z električno energijo: ker v bližini ni elektroenergetskega omrežja, bo oskrba z električno energijo zagotovljena z samooskrbo (agregat);
- javni vodovod: priključitev bo v obstoječem jašku na parc. št. 296 k. o. Gaberje, nato bo priključek izveden po parc. št. 299 k. o. Gaberje do objekta;
- priključek na javno cesto: objekt bo priključen na kategorizirano javno pot LC 001 100 »Planina – Križišče proti Gaberjam« na parc. št. 2397/4 k. o. Gaberje preko novega priključka v makadamski izvedbi, urejenega po obstoječi poljski poti po parc. št. 289/4, 296 in 299 k. o. Gaberje;
- odvajanje fekalnih vod: fekalne odpadne vode bodo speljane v novo MBČN, locirano južno od stavbe za šport, prečiščene pa bodo vodene v zadrževalnik vode;
- odvajanje meteornih vod: meteorne odpadne vode s strehe in utrjenih površin bodo vodene preko peskolovov, meteornih cevi in revizijskih jaškov v zbiralnik vode volumna 25 m³, presežke iz zadrževalnika pa se bo odvajalo preko razpršene odvodnje z drenažo (drenažna cev fi 300, dolžine 2x 25 m), urejeno med potjo ter strugo hudournika, na južnem delu parc. št. 299 k. o. Gaberje in severnem delu parc. št. 298/1 in 298/2 k. o. Gaberje.

4. Gradnja mora biti izvedena skladno z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 149-2020 – februar 2021 in dopolnitvijo – februar 2022, ki ju je izdelal Studio Pikapulus Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34/a, 5270 Ajdovščina.

5. Zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del tega gradbenega dovoljenja.

6. Pri gradnji, uporabi in vzdrževanju objekta je potrebno upoštevati pogoje, navedene v pridobljenih mnenjih in soglasjih:

- Občine Ajdovščina, št. 3511-072/2021-3, z dne 29. 3. 2021, na podlagi določb 31. člena GZ;
- Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/V1, z dne 8. 4. 2021, za priključitev na vodovod, dano s pogoji:
 - priključitev je možna preko ustrezne vodomerne garniture (DN 20), prirejene za daljinsko odčitavanje, skladno s sistemom, ki ga ima upravljalec z vodovodom – KDS. Vodomerni jašek za posamezni hišni vodomerni mora biti dimenzij min. 80 x 80 cm ter globine 20 cm pod cevjo in s pokrovom iz lahke pločevine dimenzij min. 60 x 60 cm;
 - po možnosti naj bo jašek v zelenici na začetku parcele. Dovodna cev mora biti kovinska, pocinkana ter izolirana s trdo PVC izolacijo ali PE-HD cev 12 bar v zaščitni

- cevi;
- projektant mora zagotoviti minimalni odmik objektov – 2m od javne vodovodne linije;
- pred priključitvijo si mora investitor zagotoviti dovoljenje KSD Ajdovščina za priklop vode, za kar je pogoj veljavno gradbeno dovoljenje;
- pred pričetkom gradbenih del v neposredni bližini vodovoda je potrebno zaprositi KSD Ajdovščina za zakoličenje obstoječega vodovoda;
- po izgradnji je investitor dolžan izvesti geodetski posnetek dejanskega položenega vodovoda, ter posnetek v digitalni obliki dostaviti na KSD, ki vodi kataster komunalnih naprav;
- Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/V2, z dne 14. 2. 2022, za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda, dano s pogoji:
 - pred pričetkom z gradbenimi deli v neposredni bližini javnega vodovoda, je potrebno zaprositi KSD Ajdovščina za zakoličenje obstoječega vodovoda;
 - pri morebitnem poškodovanju vodovoda je potreben takoj poklicati dežurno službo vodovoda.
- Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/K, z dne 31. 3. 2021, za čiščenje odpadnih vod z MBČN, dano s priporočili:
 - lastnik objekta mora v skladu z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 49/20 — ZIUZEOP) pisno obvestiti izvajalca javne službe o začetku obratovanja male komunalne čistilne naprave najpozneje 15 dni po začetku njenega obratovanja. Iz obvestila morajo biti razvidni podatki o lastniku objekta (ime, priimek in naslov lastnika objekta);
 - lastnik oz. upravljalec MKČN mora po zagonu naprave pridobiti Poročilo o prvih meritvah za malo komunalno čistilno napravo z zmogljivostjo, manjšo od 50 PE, katerega priloga je analizni izvid, iz katerega so razvidni rezultati prvih meritev emisije snovi na iztoku iz MKČN. Meritve in analizni izvid izvede laboratorij, vpisan v evidenco izvajalcev obratovalnega monitoringa;
 - v kolikor bo na ureditvenem območju, kjer investitor načrtuje gradnjo, v skladu z Operativnim programom odvajanja in čiščenja odpadnih voda naknadno zgrajena javna kanalizacija, bo moral investitor grede na zahteve iz občinskega Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS. St. 67/18) svoje odpadne vode priključiti na javno kanalizacijo, malo komunalno čistilno napravo pa izključiti iz sistema za odvajanje odpadne vode;
- Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/O, z dne 1. 4. 2021, izdanega na podlagi določb Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina (Ur. list RS, št. 79/03), dano s pogojem, da investitor pred pričetkom uporabe športnega parka Komunalno stanovanjski družbi d.o.o. Ajdovščina odda prijavo ravnanja s komunalnimi odpadki;
- Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin, št. 3407-175/2019-4, z dne 24. 3. 2021, dano s pogoji:
 - Pri spremembi gozdnega zemljišča v stavbno zemljišče kot jo določa občinski prostorski načrt, se z gozdom gospodari v skladu z zakonom, ki ureja gozdove, do sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki lahko opredeljuje tudi etapnost izvedbe prostorske ureditve. Krčitev gozda se lahko izvede po izdaji gradbenega dovoljenja ob predhodni označitvi in evidentiranju gozdnega drevja, ki ga izvede Zavod. Zavod izda na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja ugotovitevno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek (sedmi odstavek 21. člena ZG).
 - Investitor mora urediti dovozne poti in izvesti novogradnjo tako, da bo tudi v prihodnje omogočeno neovirano gospodarjenje s sosednjim gozdom in zagotoviti, da se pogoji za gospodarjenje in dostop z običajno gozdarsko mehanizacijo do sosednjih gozdnih zemljišč po izvedenem posegu ne bodo poslabšali, še zlasti po obstoječih prometnicah.
 - Panje, gradbeni material, gradbene odpadke in morebitne viške odkopane zemlje, ki bi nastali pri gradnji, se ne sme odlagati v gozd, oz. je morebitne viške treba odložiti v

skladu z Uredbo o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08 in 61/11) brez zasipanja delov drevnin in vodotokov ali razsipanja po pobočju oz. jih je treba oddati skladno z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08). Po končanem posegu je potrebno sanirati morebitne nastale poškodbe na okoliškem gozdnem drevju in začasni gradbenih površinah.

- Pri kakršnemkoli posegu s stroji, orodji in napravami je potrebno uporabljati biološko razgradljiva olja. Za dela v gozdu oz. gozdnem prostoru je dovoljeno uporabljati stroje oziroma naprave, razen odprtih mazalnih sistemov verižnih žag, ki ne puščajo sledi olj in drugih maziv in imajo ustrezno opremo za preprečitev oziroma sanacijo morebitnega razlitja olj (10. člen Pravilnika o varstvu gozdov; Uradni list RS, št. 114/09 in 31/16).
 - Pri poseku in spravilu lesa se mora upoštevati določila Pravilnika o izvajanju sečnje, ravnanju s sečnimi ostanki, spravilu in zlaganju gozdnih lesnih sortimentov (Uradni list RS, št. 55/94, 95/04, 110/08 in 83/13) in Uredbo o varstvu pred požarom v naravnem okolju (Uradni list RS, št. 20/14).
 - Če dela ne izvaja lastnik gozda, morajo dela izvajati registrirani izvajalci, ki izpolnjujejo pogoje za dela v gozdu, kot jih določa Pravilnik o minimalnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati izvajalci del v gozdovih (Uradni list RS, št. 35/94, 50/06, 74/11 in 80/12).
 - Izogibati se je potrebno kakršnemkoli posegu, ki bi povzročal erozijo.
 - Drevesa, ki jih bo potrebno posekati (odstraniti) zaradi predmetnega poseganja v gozd oz. gozdni prostor mora ob sodelovanju lastnika parcele predhodno označiti gozdar Zavoda, Krajevna enota Ajdovščina, Gregorčičeva 44, 5270 Ajdovščina, Robert Bizjak, mbt: 041 657 045. Pred začetkom predmetnih del investitor poskrbi za jasno označitev območja predmetnega poseganja na terenu (60. člen GZ). Zavod na tej osnovi lastniku gozda izda odločbo o odobritvi poseka izbranih dreves.
- Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 5-II-359/3-O-21/AL, z dne 1. 4. 2021, za gradnjo na posebnem varstvenem območju Dolina Branice (SAC-Si 3000225), dano z ugotovitvijo, da posledice učinka načrtovane gradnje ne bodo bistvene (ocena C) in ne bodo škodljivo vplivale na stanje varovanih vrst in habitatnih tipov ter na varstvene cilje varovanega območja, na njegovo celovitost in povezanost, ob upoštevanju sledečih omilitvenih ukrepov (pogojev):
 - Zaradi zmanjšanja negativnih učinkov svetlobnega onesnaževanja in možnosti poslabšanja ugodnega stanja varovanih živalskih vrst (nočnih metuljev, hroščev, dvoživk), se objekta ne osvetljuje. Če je to iz varnostnih razlogov nujno potrebno, se morebitno osvetljevanje omeji zgolj na čas trajanja aktivnosti oz. uporabe objekta, po končanih aktivnostih se svetilke ugasne. Uporabljajo se svetilke, ki ne oddajajo svetlobe v UV spektru, so usmerjene v tla in so neprodušno zaprte, da ne predstavljajo pasti za žuželke.
 - Zaradi ohranjanja razmnoževalnega habitata laške žabe, se v potok Gaberšček oz. v njegovo neposredno bližino, ne posega. Ohranja se lesno zarast s podrastjo v 5-metrskem pasu ob potoku. Ob potoku se ohranja lesno zarast tako, da bodo krošnje nad potokom sklenjene. Dela se izvajajo na način, da ne bo prišlo do spiranja in plazenja zemljine v potok.
 - Zaradi ohranjanja ugodnega stanja varovanih habitatnih tipov, kot npr. vzhodna submediteranska suha travišča, se poškodbe tal, nastale zaradi ureditve športnega parka po posegu zatravi s semeni sene, ki je bilo pokošeno na okoliških travnikih oz. z avtohtono travno mešanico.
 - Dela se izvajajo na način, da bo preprečeno razširjanje invazivnih vrst. Za preprečitev razrasti invazivnih tujerodnih vrst, kot so topinambur (*Helianthus tuberosus*), japonski dresnik (*Fallopia japonica*), črnoplodni mrkač (*Bidens frondosa*), kanadska zlata rozga (*Solidago canadensis*) in žvrklja (*Ambrosia* sp.) se na območje ne dovaža in nasipa neavtohtonega materiala, ki bi lahko vseboval dele tujerodnih rastlinskih vrst.Obenem je potrebno upoštevati še sledeče usmeritve za ustreznejšo izvedbo del in zmanjšanje morebitnih vplivov posega ter opozorila:
 - Odstranjevanje lesne zarasti naj se izvede izven spomladanskega časa, ki je gnezditveno obdobje ogroženih, zavarovanih vrst ptic, kot je npr. rjavi srakoper (*Lanius collurio*) (Pravilnik o uvrstitvi ogroženih rastlinskih in živalskih vrst v rdeči seznam (Ur. list RS, št. 82/02, 42/10), Uredba o zavarovanih prosto živčih živalskih vrstah (Ur. list

RS, št. 46/04, 109/04, 84/05, 115/07, 32/08 – odl US, 96/08, 36/09, 102/11, 15/14, 64/16, 62/19)).

Morebitno poseganje v vegetacijo in odstranjevanje lesne zarasti se izvaja v času od 1. avgusta tekočega leta do 1. marca prihodnjega leta.

- V času gradnje in po njej je potrebno zagotoviti vse tehnične in druge ukrepe za preprečitev kakršnegakoli onesnaženja tal in okolice (npr. z naftnimi derivati, hidravličnimi olji, odplakami).
 - Ves odpadni gradbeni material, zemeljski višek in druge odpadke naj investitor oz. izvajalec del odpelje na za ta namen urejeno odlagališče. Odlaganje odpadkov v naravo ni sprejemljivo.
- Direkcije RS za vode, Sektorja območja Soče, št. 35508-7584/2021-7, z dne 15. 3. 2022, o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, dano pod naslednjimi pogoji:
 - Gradnja mora biti izvedena po DGD št. 149-2020, ki jo je v februarju 2021 izdelal Studio Pikapulus Tina Lipovž s.p., elaboratu geomehanika št. 062/201, ki ga je v februarju 2022 izdelal AC&P inženirski biro d.o.o. in hidrotehničnem elaboratu št. 080/21-204, ki ga je v septembru 2021 izdelal Corus inženirji d.o.o., Žapuže 19, Ajdovščina.
 - V času gradnje je stranka dolžna uvesti stroge varstvene ukrepe in nadzor ter tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečena kakršna koli destabilizacija okoliškega terena
 - Predvideti je potrebno tudi vse ukrepe za preprečevanje oz. maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega. Vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oz. 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.
 - Izdelovalec zgoraj citirane DGD dokumentacije je odgovoren za pravilnost podatkov in vseh izračunov elementov odvodnjavanja na območju posega ter za pravilnost njihovega pozicioniranja v prostor, kot tudi za morebitno škodo, ki bi nastala zaradi eventuelne napačne interpretacije podatkov in pogojev izvedbe iz elaborata geomehanika in hidrotehničnega elaborata.
7. To gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitorica v roku petih let od njegove pravnomočnosti pri upravnem organu, ki je gradbeno dovoljenje izdal, ne vloži popolne prijave pričetka del.
8. V tem postopku niso nastali stroški, ki bi bremenili organ ali stranko.

O b r a z l o ž i t e v :

Občina Ajdovščina, Cesta 5. maja 6/a, 5270 Ajdovščina, je z vlogo, z dne 22. 12. 2021, 26. 1. 2022, 27. 1. 2022 in 24. 3. 2022, po pooblaščenju Studio Pikapulus Tina Lipovž s.p., Bevkova 7, 5270 Ajdovščina, zaprosila za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo manj zahtevnega objekta - športnega parka Gaberje, na parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje. Znotraj območja športnega parka bodo izvedeni: stavba za šport, asfaltirano športno igrišče s tribunami in parkirišče.

Zahtevi, vloženi na predpisanem obrazcu, je poleg pooblastila za zastopanje priložila: dva izvoda DGD št. 149-2020 – februar 2021 in dopolnitev – februar 2022, ki ju je izdelal Studio Pikapulus Jana Hladnik Tratnik s.p., Idrijska cesta 34/a, 5270 Ajdovščina; mnenje Občine Ajdovščina, št. 3511-072/2021-3, z dne 29. 3. 2021; mnenje Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/V1, z dne 8. 4. 2021, za priključitev na vodovod; mnenje Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/V2, z dne 14. 2. 2022, za gradnjo v varovalnem pasu vodovoda; mnenje Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/K, z dne 31. 3. 2021, za čiščenje odpadnih vod z MBČN; mnenje Komunalno stanovanjske družbe d.o.o. Ajdovščina, št. 1858/O, z dne 1. 4. 2021, izdanega na podlagi določb Odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Občine Ajdovščina (Ur. list RS, št. 79/03); mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin, št. 3407-175/2019-4, z dne 24. 3. 2021; mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Nova Gorica, št. 5-II-359/3-O-21/AL, z dne 1. 4.

2021, za gradnjo na posebnem varstvenem območju Dolina Branice (SAC-Si 3000225); mnenje Direkcije RS za vode, Sektorja območja Soče, št. 35508-7584/2021-7, z dne 15. 3. 2022, o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda in dokazilo o plačilu komunalnega prispevka.

4. člen GZ določa, da je za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti objekta treba imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje. Za izdajo dovoljenj po tem zakonu, razen za objekte državnega pomena in objekte z vplivi na okolje, je v skladu s 7. členom pristojna upravna enota, na območju katere je objekt, za katerega je predpisana pridobitev gradbenega dovoljenja. 35. člen določa, da zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za manj zahteven objekt vloži investitor na obrazcu, ki je priloga 11A Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr. in 197/20) (v nadaljevanju: Pravilnik), in ji priloži: (1) dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja s podatki, določenimi v Pravilniku, (2) mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno, (3) če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja: notarsko overjeno pogodbo o pridobitvi te pravice, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo; sodno ali upravno odločbo, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del; sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja, razen če je iz uradnih evidenc razvidno, da je investitor zakoniti upravljavec, ali drugo listino, ki v skladu z zakonom omogoča gradnjo oziroma izvajanje del. Pri nameravani gradnji objektov gospodarske javne infrastrukture, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste, skupaj s priključki, se ne glede na določbe tega člena za dokazilo iz 3. točke prejšnjega odstavka šteje soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu. Na nepremičninah, na katerih so predvidene začasne ureditve za potrebe gradnje, se za dokazilo iz 3. točke drugega odstavka tega člena šteje tudi notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, ki omogoča takšno ureditev na tuji nepremičnini. Šteje se, da je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja popolna, če so priloženi dokumenti iz 1. in 3. točke drugega odstavka tega člena.

Upravna enota je ugotovila, da je investitorica z vlogo in priloženo dokumentacijo izpolnila pogoje, ki jih glede zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 35. člen Gradbenega zakona. Vloga je popolna, saj je bila vložena na predpisanem obrazcu, ki je priloga 11A Pravilnika, priložena pa ji je bila predpisana dokumentacija iz prve točke drugega odstavka 35. člena GZ, iz katere je razvidno, da bo gradnja športnega parka Gaberje s pripadajočimi objekti ter prometno in komunalno ureditvijo izvedena na parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje, za katere je bilo z vpogledom v zemljiško knjigo 25. 1. 2022 ugotovljeno, da so v lasti investitorice. S tem ima investitorica izkazano pravico za gradnjo obravnavanega objekta.

Prisojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni pogoji iz 43. člena GZ, in sicer:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. 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,
6. 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 drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,

7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka,
9. poleg pogojev iz točk 1-8 mora biti pri gradnji, ki se nanaša na obstoječi objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, izpolnjen pogoj, da obstoječi objekt ni zgrajen brez gradbenega dovoljenja. Ne glede na prejšnji odstavek se gradbeno dovoljenje za gradnjo, ki se nanaša na obstoječi objekt, ki je nelegalen, lahko izda, če se postopek izdaje gradbenega dovoljenja združi z izdajo gradbenega dovoljenja za že obstoječi objekt ali izdajo odločbe iz V. poglavja devetega dela tega zakona in se obstoječi objekt v tem postopku legalizira.

V postopku je bilo ugotovljeno, da je predvidena gradnja športnega parka Gaberje s prometno in komunalno ureditvijo na parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje, skladna z določbami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v občini Ajdovščina (Ur. gl. št. 1/98, Ur.l. RS, št. 96/04, 92/05, 108/06, 45/08, 95/08, 105/08, 19/09, 100/11 in 14/12) (v nadaljevanju: Odlok), ki se na podlagi 165. Člena Odloka o prostorskem načrtu Občine Ajdovščina (Ur. list RS, št. 5/2022) (v nadaljevanju: OPN), uporablja za dokončanje postopkov izdaje gradbenih dovoljenj, uradno začetih do uveljavitve OPN, v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora, in sicer:

- iz lokacijske informacije št. 3512-44/2022-2, z dne 11. 2. 2022, je razvidno, da so parc. št. 299, 298/1, 298/2 in 296 k. o. Gaberje, na katerih bo urejen športni park, po Odloku opredeljene kot gozd.

Glede dopustnosti gradnje 42. člen Odloka določa, da so na območjih, kjer niso posebej poudarjene ekološke, socialne in lesno-proizvodne funkcije gozdov, možni posegi v prostor z obstoječo zakonodajo in s soglasjem zavoda za gozdove.

Ker obravnavano območje gozda ne sodi med gozd z ekološko, socialno in lesno-proizvodno poudarjeno funkcijo, investitor pa je za gradnjo pridobil pozitivno mnenje Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Tolmin, št. 3407-175/2019-4, z dne 24. 3. 2021, je gradnja v tem delu skladna z Odlokom.

Za gradnjo izven območja pozidave je investitor pridobil tudi soglasje Odbora za urejanje prostora in varstvo okolja Občine Ajdovščina, z dne 8. 7. 2020 (15. seja), kar je razvidno iz mnenja Občine Ajdovščina, št. 3511-0072/2021-3, z dne 29. 3. 2021.

Dostopna pot bo izvedena tudi po parc. št. 289/4 k. o. Gaberje, ki leži na I. območju kmetijskih zemljišč. Ker bo priključek na kategorizirano cesto v tem delu izveden na lokaciji obstoječe poljske poti, gradnja ni v nasprotju z Odlokom.

- glede lege objektov 19. člen določa, da morajo biti novi objekti odmaknjeni od parcelnih mej z zemljiščem drugih lastnikov (sosednjih parcelnih mej) najmanj 2 m, od obstoječih stanovanjskih objektov drugih lastnikov pa: najmanj za 1,5 x višine novega objekta, če se bo le-ta gradil pretežno na južni, jugovzhodni ali jugozahodni strani obstoječega objekta. Vpliv konfiguracije zemljišča na določitev minimalnega odmika se upošteva z uporabo naslednje formule: $a = (h \times 1,5) - (b - c)$, pri čemer je: a = minimalni odmik predvidenega objekta od obstoječega, b = višinska kota obstoječega objekta, c = višinska kola predvidenega objekta, h = višina predvidenega objekta; v primeru gradnje objekta na severni, vzhodni ali zahodni strani obstoječega objekta, mora znašati minimalni odmik 8 m. Dopusten je tudi manjši odmik, če so zagotovljeni ustrezni požarno-varstveni in zdravstveno-higienski pogoji. V soglasju z lastnikom obstoječega objekta oz. sosednjega zemljišča se nov objekt lahko gradi oziroma poseg izvaja tudi v manjšem odmiku, kot je zgoraj določeno. Določbe prvega odstavka tega člena ne veljajo tudi za novogradnjo ograj, mejnih in podpornih zidov za izvedbo tlakovanja, prometne in komunalne ureditve in izvedbo drugih posegov v prostor ter za gradnjo objektov pod obstoječim nivojem zemljišča.

Gradnja teh objektov oziroma izvedba posegov v prostor je dovoljena v takšnem odmiku od tujih zemljišč ali objektov, da niti pri njeni izvedbi niti zaradi obratovanja ne prihaja do posegov na tuje zemljišče.

Predvideni športni park Gaberje bo od parcelnih mej s sosednjim zemljiščem odmaknjen več kot 2,0 m, v bližini pa ni stanovanjskih objektov drugih lastnikov, zato je gradnja skladna z 19. členom Odloka.

- glede prometnega urejanja 25. člen določa minimalne odmike novih objektov od vaških poti:

stanovanjski objekti - najmanj 4 m od roba cestišča, centralni objekti, turistično-gostinski in rekreacijski objekti - najmanj 5 m, industrijski objekti in objekti proizvodne obrti - najmanj 10 m, pomožni objekti - najmanj 4 m.

Gradnja ne bo izvedena v varovalnem pasu vaških poti.

- 28. člen Odloka določa, da morajo imeti vsi novi objekti zagotovljen priključek na javno cesto v skladu z veljavnimi predpisi. Pri lociranju novih objektov je potrebno težiti k temu, da se za več objektov predvidijo skupni priključki na javne ceste in javne poti. Če se priključek izvaja preko zemljišča drugega lastnika, je pravice glede njegove izvedbe in uporabe potrebno urediti s pogodbo.

Objekt bo priključen na občinsko kategorizirano pot javno LC 001 100 »Planina – Križišče proti Gaberjam« na parc. št. 2397/4 k. o. Gaberje, zato bo gradnja v tem delu skladna z Odlokom.

- glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest 27. člen določa, da mora biti zagotovljeno 1 PM na 7 do 17 gledalcev pri športnih objektih in igriščih. Ker je v objektu predvideno največ 100 gledalcev, mora imeti športni park zagotovljenih najmanj 6 PM.

Ker bo na predvidenem parkirišču urejenih 8 PM, ob stavbi pa še eno PM za invalide, je gradnja v tem delu skladna z Odlokom;

- glede komunalnega urejanja 29. člen določa, da morajo vsi objekti, katerih namembnost je povezana z rabo vode, biti priključeni na javno vodovodno omrežje. Lokacijski podatki v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja morajo določiti mesto priključka in upoštevati pogoje upravljavca omrežja.

Iz DGD je razvidno, da bo oskrba s pitno vodo zagotovljena s priključitvijo na javni vodovod.

- 30. člen določa, da mora biti vsak objekt, iz katerega so urejeni odtoki, priključen na javno kanalizacijo, ki ima ustrezno urejeno končno dispozicijo odplak. V naseljih, kjer le-te ni, je investitor dolžan speljati odplake v greznico (sedaj MBCN v skladu z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17 in 81/19)). Za priključitev meteornih vod na kanalizacijo veljajo (razen v naseljih, kjer se kanalizacija, priključuje na čistilno napravo) naslednji pogoji: meteorne strešne vode ter vode iz makadamskih in podobnih utrjenih površin je treba speljati preko peskolovov; meteorne vode iz asfaltnih površin, parkirišč, garaž in podobnih površin je treba speljati preko lovilcev olj in maščob. Na zemljiščih z dobro propustnostjo je dovoljena gradnja ponikalnice.

Ker na območju ni javne fekalne in meteorne kanalizacije, bo za čiščenje in odvajanje fekalnih vod postavljena MBCN, prečiščene vode pa se bodo stekale v nov zbiralnik, kamor se bodo stekale tudi meteorne vode s strehe. Meteorne vode z makadamskih utrjenih in povoznih površin bodo prosto ponikale v tla.

Skladnost predvidene gradnje z Odlokom in predpisi o urejanju prostora potrjuje tudi mnenje Občine Ajdovščina št. 3511-072/2021-3, z dne 29. 3. 2021, izdano na podlagi določb 31. člena GZ.

Z vpogledom v AJ PES je bilo 15. 1. 2022 ugotovljeno, da je projektant Studio Pikapulus Jana Hladnik Tratnik s.p., vpisan v ePRS za dejavnost arhitekturnega projektiranja od 21. 11. 2012. Z vpogledom v imenik ZAPS je bilo ugotovljeno, da je odgovorna vodja projekta Jana Hladnik Tratnik v ta imenik vpisana pod št. A-1481 kot pooblaščen arhitekt. S tem je izkazano, da sta omenjeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, njuna podpisana izjava o izpolnjenih bistvenih zahtevah iz 15. člena gradbenega zakona pa je njen sestavni del.

Upravni organ je z vpogledom v PREG-infrastruktura 15. 1. 2022 in v geodetski posnetek, ugotovil, da bo gradnja izvedena v varovalnih pasovih občinske kategorizirane poti in javnega vodovoda, za kar je investitorica pridobila potrebna mnenja pristojnih mnenjedajavcev.

Z vpogledom v DGD je bilo ugotovljeno, da bo imel objekt zagotovljeno oskrbo z električno energijo z agregatom, saj v bližini ni elektroenergetskega omrežja.

Na javni vodovod bo v obstoječem jašku na parc. št. 296 k. o. Gaberje, nato bo priključek izveden po parc. št. 299 k. o. Gaberje do objekta.

Priključek na kategorizirano javno pot LC 001 100 »Planina – Križišče proti Gaberjam« bo na parc. št. 2397/4 k. o. Gaberje izveden preko novega priključka v makadamski izvedbi, urejenega po obstoječi poljski poti po parc. št. 289/4, 296 in 299 k. o. Gaberje.

Fekalne odpadne vode bodo speljane v novo MBCN, locirano južno od stavbe za šport, prečiščene pa bodo vodene v zadrževalnik vode.

Meteorne odpadne vode s strehe in utrjenih površin bodo vodene preko peskolovov, meteornih cevi in revizijskih jaškov v zbiralnik vode volumna 25 m³, presežke iz zadrževalnika pa se bo odvajalo preko razpršene odvodnje z drenažo (drenažna cev fi 300, dolžine 2x 25 m), urejeno med potjo ter strugo hudournika, na južnem delu parc. št. 299 k. o. Gaberje in severnem delu parc. št. 298/1 in 298/2 k. o. Gaberje.

Investitorica je v spis predložila vsa potrebna mnenja za priključitev na navedeno GJI. Izkazano ima tudi pravico za gradnjo priključkov na GJI in s tem zagotovljeno minimalno komunalno oskrbo objekta.

Z vpogledom v I-Občina 15. 1. 2022 je bilo ugotovljeno, da bo gradnja izvedena v bližini potoka Gaberšček in na erozijskem območju ter na območju gozda, za kar je investitorica pridobila pozitivna mnenja pristojnih mnenjedajavcev, navedena 6. točki izreka tega gradbenega dovoljenja.

V postopku presoje sprejemljivosti posega v naravo je bilo ugotovljeno, da pri gradnji na posebnem varstvenem območju Dolina Branice (SAC-Si 3000225), posledice učinka načrtovane gradnje ne bodo bistvene (ocena C) in ne bodo škodljivo vplivale na stanje varovanih vrst in habitatnih tipov ter na varstvene cilje varovanega območja, na njegovo celovitost in povezanost ob upoštevanju omilitvenih ukrepov (pogojev), opozoril in priporočil, navedenih v 6. točki izreka tega gradbenega dovoljenja.

Glede na gornje ugotovitve je načrtovana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, saj je investitorica za gradnjo v varovalnih pasovih GJI, na erozijskem območju, na območju gozda, na območju Nature 2000 in za priključevanje na GJI, v spis dostavila vsa predpisana mnenja pristojnih mnenjedajavcev.

Iz zemljiške knjige je razvidno, da je investitorica vpisana kot lastnica parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje, kar ji daje pravico graditi na tem zemljišču.

Ker pri predmetni gradnji ne gre za nedovoljeno gradnjo, investitorica ni zavezanka za plačilo nadomestila za uzurpacijo in degradacijo prostora.

Investitorica je 25. 1. 2022 plačala komunalni prispevek, odmerjen z odločbo Občine Ajdovščina št. 3510-8/2022-4, z dne 21. 1.2022, kar je razvidno iz potrdila o predloženega v spis 26. 1. 2022.

Investitorica ni zavezanka za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, predvidene v 3.g členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17), saj je bilo z vpogledom v PREG ugotovljeno, da je obravnavano zemljišče v evidenci dejanske rabe določeno kot gozd, odškodnina pa se zaračuna le za objekte, deloma ali v celoti zgrajene na kmetijskem zemljišču z boniteto 51 in več bonitetnih točk.

GZ določa kdo so lahko stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, in sicer: lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja; lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve 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 oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in druge osebe, če tako določa zakon. Te osebe pridobijo položaj stranskega udeleženca s prigrasitvijo udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v 15 dneh od prigrasitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa te osebe v postopek, pristojni upravni organ za gradbene zadeve pa tiste od navedenih oseb, ki so ji znane na podlagi uradnih evidenc, seznanili o začetku postopka in jih povabili k udeležbi z osebno vročitvijo. Če vabljen oseba ne prigrasi svojo udeležbo v

postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se ne more vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe. Investitor lahko predloži pisno izjavo stranke, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja. Če je investor s stranko sklenil pisno pogodbo, s katero je na njeni nepremičnini pridobil lastninsko ali kakšno drugo stvarno pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje, pa se šteje, da je le-ta z nameravano gradnjo seznanjena in da se z njo strinja.

Pri nepremičninah parc. št. 299, 298/1, 298/2, 296, 289/4 k. o. Gaberje ni drugih imetnikov stvarnih pravic razen investitorice.

Upravna enota je investitorici dne 26. 1. 2022 posredovala vabilo k udeležbi z napotilom, da ga takoj po prejemu namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Dne 27. 1. 2022 je upravna enota prejela obvestilo investitorice, da je na ta dan namestita vabilo na nepremičnini, zato je upravni organ štel, da teče v vabilu določen rok 8 dni za prigrasitev udeležbe od 28. 1. 2022 do 4. 2. 2022.

Z vabilom z dne 26. 1. 2022 sta bila s predvideno gradnjo seznanjena tudi Darja Šatej, Ulica Gradnikove brigade 57, 5000 Nova Gorica, lastnica sosednjih parc. št. 109/1 k. o. Erzelj in 293 k. o. Gaberje ter Adrijan Vales, Cebejeva 39, 5270 Ajdovščina, lastnik sosednje parc. št. 295 k. o. Gaberje, a se v roku, ki jima je bil določen za prigrasitev udeležbe, na to vabilo nista odzvala.

Tudi v roku, ki je bil določen v splošnem vabilu, ni udeležbe kot stranski udeleženec prigrasil nihče, zato je upravni organ štel, da predvidena gradnja ne bo vplivala na pravice lastnikov drugih zemljišč.

V skladu z 48. Členom GZ to gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti. Če se v času veljavnosti gradbenega dovoljenja za območje, na katerem je nepremičnina, ki je predmet gradbenega dovoljenja, spremeni pravno ali dejansko stanje, te spremembe oziroma dopolnitve ne vplivajo na veljavnost gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje se lahko razveljavi tudi na podlagi zahteve investitorja.

Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja ugotovil, da so izpolnjeni vsi pogoji iz 43. člena GZ, katerega določbe se kljub temu, da je prenehal veljati, uporabljajo na podlagi določb 157. člena Gradbenega zakona (GZ-1), do začetka uporabe tega zakona, zato je na podlagi 7. člena GZ odločil, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

Občina Ajdovščina je za vlogo in gradbeno dovoljenje oproščena plačila upravne takse na podlagi druge točke prvega odstavka 23. Člena ZUT.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani, v roku 8 dni po vročitvi. Pritožbo, za katero se plača 18,10 € upravne takse, se vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri tukajšnji upravni enoti.

Postopek vodila:
Branka Likar

Branka Likar
vodja oddelka



Liliana Brauke

VROČITI:

- Studio Pikaplustina Lipovž s.p., Bevkova 7, 5270 Ajdovščina - osebno
- Občina Ajdovščina, obcina@ajdovscina.si - ePošta
- Komunalno stanovanjska družba d.o.o. Ajdovščina, info@ksda.si - ePošta
- Zavod za varstvo narave, OE Nova Gorica, zrsvn.oeng@zrsvn.si - ePošta
- Zavod za gozdove Slovenije OE Tolmin, oetolmin@zgs.si - ePošta
- Direkcija RS za vode Sektor območja Soče, gp.drsv@gov.si - ePošta
- Gradbeni inšpektor, miran.lesar@gov.si - ePošta