



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Številka: 35105-82/2023-2560-60
Datum: 16. 2. 2026
Dato: 82_23_gd_fashion outlet_zavrnilna odl.

Ministrstvo za naravne vire in prostor izdaja na podlagi tretjega odstavka 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 postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje: Trgovski objekt – »FASHION OUTLET CENTER«, uvedenem na zahtevo investitorja HG INVEST d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa BIRO BIRO, d.o.o., Beloruska ulica 7, 2000 Maribor, naslednjo

O D L O Č B O

I. Zahteva investitorja HG INVEST d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje: Trgovski objekt – »FASHION OUTLET CENTER« na zemljiščih s parc. št. 1031, 1032, 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1034/4, 1034/8, 1035, 1036/1, 1036/2, 1037/2, 1039/1, vse k.o. 564 Šentilj v Slovenskih Goricah, se zavrne.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor HG INVEST d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana, je po pooblaščenju BIRO BIRO, d.o.o., Beloruska ulica 7, 2000 Maribor, pri Ministrstvu za naravne vire in prostor podal zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo objekta z vplivi na okolje: Trgovski objekt – »FASHION OUTLET CENTER« na zemljiščih s parc. št. 1031, 1032, 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1034/4, 1034/8, 1035, 1036/1, 1036/2, 1037/2, 1039/1, vse k.o. 564 Šentilj v Slovenskih Goricah, vključno z izvedbo novih in prestavitvijo obstoječih komunalnih priključkov na zemljiščih s parc. št. 1030/2, 1030/3, 1040/1, 1040/3, 1043, vse k.o. 564 Šentilj v Slovenskih Goricah.

Predmetna gradnja obsega trgovski objekt z bruto tlorisno površino 46.763,3, m², zato je skladno s točko G.II.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Ker torej predmetna gradnja predstavlja objekt z vplivi na okolje, je skladno s tretjim odstavkom 9. člena GZ-1 za vodenje predmetnega postopka in za izdajo predmetne odločbe pristojno ministrstvo za naravne vire in prostor.

Pogoji za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja so določeni v 70. členu GZ-1 in sicer, je določeno, da se integralno gradbeno dovoljenje izda, če:

- so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja iz 54. člena GZ-1, in sicer:
 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,
 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,
 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 (odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in komunalni prispevek), plačani oziroma so na drug način izpolnjene investitorjeve obveznosti.

in

- če so za obvladovanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje za nameravano gradnjo predvideni ukrepi za njihovo preprečevanje, odpravo, zmanjšanje ali izravnavo in je ta skladna s predpisi, ki urejajo varstvo okolja, ohranjanje narave, upravljanje voda ali varstvo kulturne dediščine.

Ker gre za objekt z vplivi na okolje, je torej upravni organ postopek izvedel skladno z določili 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) in določili IV. poglavja četrtega dela GZ-1.

Upravni organ je z dopisi št. 35105-82/2023-2560-2 z dne 4. 12. 2023, št. 35105-82/2023-2560-27 z dne 5. 7. 2024 in št. 35105-82/2023-2560-31 z dne 28. 8. 2024 investitorja pozval k dopolnitvi vloge, projektne dokumentacije in poročila o vplivih na okolje ter na predložitev dokazil o pravici graditi.

Upravni organ je skladno s 65. členom GZ-1 pozval mnenjedajalce k podaji mnenja z dopisom št. 35105-82/2023-2560-4 z dne 29. 2. 2024, št. 35105-82/2023-2560-5 z dne 4. 3. 2024, št. 35105-82/2023-2560-32 z dne 30. 8. 2024, št. 35105-82/2023-2560-33 z dne 30. 8. 2024, št. 35105-82/2023-2560-35 z dne 2. 9. 2024 in št. 35105-82/2023-2560-41 z dne 14. 10. 2024.

Skladno z določili 68. člena GZ-1 je bila v postopku izvedena javna objava, ki je trajala od 29. 1. 2025 do 27. 2. 2025. V času javne objave in tekom postopka udeležbe v postopku ni priglasil nihče, zato se ustna obravnava ni izvedla.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da so izpolnjeni vsi zgoraj naštetih pogoji, razen pogoja iz 7. točke 54. člena GZ-1, saj investitor ni izkazal, da je poravnal obveznost iz naslova komunalnega prispevka.

V zvezi s plačilom komunalnega prispevka je upravni organ z dopisom št. 35105-82/2023-2560-54 z dne 7. 5. 2025 investitorja pozval, naj predloži dokazilo o tem, da je za predmetno gradnjo plačan komunalni prispevek oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka, sicer bo njegov zahtevek zavrnjen.

Investitor se je dne 6. 6. 2025 na dopis odzval s prošnjo za podaljšanje roka, v kateri je navedel, da zaradi vložene pritožbe zoper odločbo o odmeri komunalnega prispevka še ne razpolaga z pravnomočno odločbo o odmeri komunalnega prispevka, saj višina in temelj za odmero prispevka še nista dokončna. V dopisu je prosil za podaljšanje roka vsaj do izdaje pravnomočne odločbe o odmeri komunalnega prispevka, za kar naj bi zadostovalo 30 dni.

Upravni organ je prošnji investitorja za podaljšanje roka ugodil in rok s sklepom podaljšal za 60 dni. Sklep o podaljšanju roka je bil investitorju pomotoma vročen šele dne 30. 10. 2025, zato je 60 dnevni rok za predložitev dokazila potekel šele dne 30. 12. 2025. Investitor do dne 30. 12. 2025 upravnemu organu ni predložil ne pravnomočne odločbe o odmeri komunalnega prispevka in ne dokazila o plačilu komunalnega prispevka, niti ni podal dodatnih pojasnil.

Upravni organ je dne 5. 1. 2026 z dopisom št. 35105-82/2023-2560-57 investitorja dodatno poučil, da Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3), v sedmem odstavku 331. člena določa, da v kolikor odmerna odločba ni izdana v roku 30 dni od vložitve zahteve za odmero oz. v kolikor o pritožbi zoper odmerno odločbo ni odločeno v roku 30 dni, plačilo komunalnega prispevka ni pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, in investitorja pozval, naj upravnemu organu v roku 5 dni sporoči, ali je postopek izdaje odmerne odločbe že pravnomočno končan in ali je bilo o pritožbi investitorja odločeno v zgoraj navedenem zakonskem roku oz. naj v roku 5 dni predloži dokazila o poravnanih obveznostih iz naslova komunalnega prispevka za predmetno gradnjo, sicer bo upravni organ zahtevek za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja zavrnil. Na podlagi navedenega dopisa je investitor po svojem pooblaščenecu dne 7. 1. 2026 zahtevo za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja umaknil in ob tem navedel, da so vprašanja v zvezi s potekom postopka odmere komunalnega prispevka brezpredmetna, saj investitor ne želi nadaljevanja postopka izdaje integralnega gradbenega dovoljenja.

Ker pooblaščenec investitorja ni odvetnik oz. odvetniška družba, in je bilo v postopku predloženo le splošno pooblastilo, je upravni organ skladno z določili četrtega odstavka 59. člena ZUP, ki določa, da lahko pooblaščenec, ki ni odvetnik na podlagi splošnega pooblastila opravlja vsa procesna dejanja, vendar pa mora imeti izrecno pooblastilo za umik zahteve, z dopisom št. 35105-82/2023-2560-59 z dne 27. 1. 2025 pooblaščenca pozval, naj v osmih dneh od prejema tega dopisa predloži posebno pooblastilo za umik zahtevka. Ker se pooblaščenec na zadnji poziv ni odzval, je upravni organ po poteku roka iz poziva o zahtevku investitorja odločil, kot izhaja iz I.

točke izreka te odločbe.

Posebni stroški v postopku niso nastali in niso bili zaznamovani, zato je upravni organ skladno s petim odstavkom 213. člena ZUP, ki mu nalaga, da v izreku odločbe odloči tudi o tem, ali so nastali stroški postopka, o stroških postopka odločil, kot izhaja iz II. točke izreka te odločbe.

Ta odločba je izdana v elektronski obliki. 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 roka (65.b člen Uredbe o upravnem poslovanju, Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22, 77/23 in 24/24).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravno sodišče Republike Slovenije v roku 30 dni od vročitve odločbe. Tožbo se vloži neposredno pri pristojnem sodišču ali pošlje po pošti.

Sandi Rutar
Vodja Sektorja za dovoljenja

Postopek vodila:

Marjeta Demojzes, univ.dipl.prav.
sekretarka

Miha Frece, dipl.posl.pravnik
višji svetovalec