



Številka: 351-600/2021-6202-10

Datum: 18. 10. 2021

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice, izdaja na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 61/20, 65/20 in 15/21 - ZDUOP - v nadaljevanju GZ), na vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, investitorke Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, ki jo zastopa župan Ivan Molan, po pooblaščenju NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

### 1.

Investitorki **Občini Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice**, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo razgledne ploščadi Sv. Vid, na zemljišču parc. št. 1747/1 in 131/16 k.o. 1306 Čatež.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: drugi gradbeni inženirski objekt za šport, rekreacijo in prosti čas z oznako 24122.

Zahtevnost gradnje: **nezahtevni objekt**.

Dovoli se **novogradnja razgledne ploščadi**, v skladu z dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevne objekte, ki jo je dne 7. 6. 2021 izdelala Tadeja Šepec Bizjak, u.d.i.a.

Novogradnja razgledne ploščadi je tlorisnih dimenzij 13,7 x 6,3 m in je višine poda nad terenom 4,3 m + višina ograde 1,1 m. Objekt se na javno elektro omrežje priključi preko obstoječega merilnega mesta, ki se uporablja za potrebe razsvetljave cerkve.

### 2.

K predvideni gradnji nezahtevnega objekta so bila pridobljena mnenja naslednjih pristojnih organov in organizacij, katerih pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta mora investitorica upoštevati, in sicer:

- **Direkcija RS za vode**, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-6863-2021-2 z dne 14. 10. 2021:
  - V času izvajanja posegov je stranka dolžna zagotoviti varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda in izlitje nevarnih tekočin na prosto.
  - Po končanju del je potrebno odstraniti vse postavljene provizorije in pomožne objekte ter odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno sanirati in krajinsko ustrezno urediti oziroma vzpostaviti prvotno stanje.
  - Prepovedano je odlaganje viškov zemeljskega in drugih materialov v struge, na brežine in priobalna zemljišča bližnjih vodotokov in odvodnikov ter nekontrolirano po terenu.
- **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije**, kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0335/2021/5 z dne 10. 9. 2021.
- **Občina Brežice, Oddelek za prostor**, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-269/2021 z dne 24. 6. 2021.

3.

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

4.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne vloži popolne prijave začetka gradnje (osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta) v petih letih od njegove pravnomočnosti.

5.

Pred izvedbo gradnje objekta je potrebno imenovati nadzornika. V kolikor gradnjo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje iz 14. člena GZ, imenovanje nadzornika ni obvezno.

6.

Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitorica.

7.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja mora lastnica objekta oziroma njeni pravni nasledniki hraniti dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu.

8.

Posebni stroški pri izdaji te odločbe niso bili zaznamovani.

## O b r a z l o ž i t e v

Investitorica Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, je pri tuk. upravni enoti, dne 23. 9. 2021, po pooblaščenca NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo razgledne ploščadi Sv. Vid, na zemljišču parc. št. 1747/1 in 131/16 k.o. Čatež ter k vlogi priložila pooblastilo o zastopanju, dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt, kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35105-0335/2021/5 z dne 10. 9. 2021 in mnenje Občine Brežice o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-269/2021 z dne 24. 6. 2021.

Nazadnje dne 18. 10. 2021 je bila vloga dopolnjena z dokazilom o pravici gradnje ter mnenjem Direkcije RS za vode, o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda št. 35508-6863-2021-2 z dne 14. 10. 2021.

Ugotovi se, da je investitorica, skladno z določili 35. člena GZ, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložila na obrazcu iz priloge 11B, kot ga predpisuje 5. točka 3. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. list RS, št. 36/18 in 51/18, v nadaljevanju pravilnik) ter ji priložila dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahtevni objekt, katere obseg je podrobneje predpisan v 26. členu pravilnika in predpisana mnenja (Direkcija RS za vode, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije in Občina Brežice, Oddelek za prostor).

Glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 37/18) in Tehnično smernico TSG-V-006:2008 Razvrščanje objektov, je razgledna ploščad, ki je predmet postopka, razvrščena pod oznako 24122 – drugi gradbeni inženirski objekt za šport, rekreacijo in prosti čas in je nezahtevni objekt, v kolikor je višina poda do višine 5 m nad terenom. Objekt izpolnjuje tudi splošna merila za nezahtevne objekte, in sicer: njegova višina ne presega 10 m, globina ne presega 4 m ter nosilni razpon ne presega 5 m.

Upravni organ je v skladu z določili 43. člena GZ preveril, ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in ugotovil naslednje:

*Skladnost s prostorskim aktom:* Obravnavani zemljišči se nahajata v območju, kjer se gradnja objektov in drugi posegi na območju občine Brežice urejajo z občinskim prostorskim načrtom občine Brežice, sprejetim z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/14, 43/16, 70/18 in 80/21 - v nadaljevanju OPN). Parc. št. 1747/1 in 131/16 k.o. Čatež sta v delu, kjer se nahaja predmetna gradnja opredeljeni kot stavbni zemljišči in sta locirani v prostorski enoti PREN-28, kjer je določena osnovna namenska raba druga območja centralnih dejavnosti (CD), podrobna namenska raba – kulturne in verske dejavnosti (CDk) in v enoti urejanja prostora ČAT-23. Za enoto urejanja prostora ČAT-23 v OPN ni predvidenih posebnih prostorsko izvedbenih pogojev (PIP) ter tako tudi ne usmeritev za Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN).

PREN-28 (Območje Šentvid) predpisuje, naj se območje nameni za športno-rekreacijsko dejavnost.

Dopustni so objekti, posegi, dela in druge prostorske ureditve v skladu z namensko rabo prostora. Oblikovanje in drugi pogoji:

- vse ureditve morajo biti usklajene z naravnim okoljem (iz naravnih materialov),
- označbe morajo biti usklajene z naravnim okolje – ne smejo biti pretirano izstopajoče,
- prostorske ureditve za šport, rekreacijo in turizem v gozdu in gozdnem prostoru naj se načrtujejo tako, da se ohrani čim več obstoječe naravne gozdne vegetacije.

Iz vloge je razvidno, da želi investitorica na predmetni parceli zgraditi razgledno ploščad tlorisnih dimenzij 13,7 x 6,3 m (86,3 m<sup>2</sup>) in je višine poda nad terenom 4,3 m + višina ograje 1,1 m. Objekt se na javno elektro omrežje priključi preko obstoječega merilnega mesta, ki se uporablja za potrebe razsvetljave cerkve. Skladno s 14. točko Priloge 1 OPN so športna igrišča na prostem (med katere spada tudi razgledna ploščad) na površinah CDk dopustna, v kolikor so površine do vključno 1000 m<sup>2</sup>, brez spremljajočih objektov.

Prav tako se ugotovi, da so izpolnjeni pogoji glede oddaljenosti objekta od mej sosednjih zemljišč. Na podlagi drugega odstavka 77. člena OPN morajo biti namreč nezahtevni objekti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih zemljišč najmanj 1,50 m, če so objekti taki, da imajo enega ali več prostorov v katerega človek lahko vstopi, pri ostalin nezahtevnih objektih pa 0,5 m. Na podlagi tretjega odstavka 77. člena OPN je mogoče nezahtevne objekte graditi do ali na parcelni meji sosednjega zemljišča na podlagi pridobljenega soglasja lastnikov sosednjih zemljišč. Razgledna ploščad se locira več kot 0,5 m od najbližjih sosednjih zemljišč v lasti drugih oseb, s tem pa je pogoj minimalnih odmikov zagotovljen.

Investitorica si je za novogradnjo razgledne ploščadi Sv. Vid, skladno s tretjim odstavkom 31. člena GZ, pridobila mnenje Občine Brežice o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-269/2021 z dne 24. 6. 2021, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja skladna z OPN.

Upravni organ ugotavlja, da iz urbanističnih razlogov ni zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, ker so pri oblikovanju in umestitvi v prostor upoštevani splošni in posebni pogoji določeni v OPN in je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora.

*Pridobitev predpisanih mnenj:* V postopku izdaje gradbenega dovoljenja so bila upravnemu organu predložena predpisana mnenja, navedena v 2. točki izreka te odločbe, kot to določata 31. in 40. člen GZ. Varovanja in omejitve določene za obravnavano nepremičnino je upravni organ preveril v prostorsko informacijskem sistemu Občine Brežice (PISO) preko internetnega dostopa. Ugotovi se, da je nameravana gradnja skladna s predpisom, ki je podlaga za izdajo mnenja.

*Minimalna komunalna oskrba objekta:* Objekt ne bo imel samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, kljub temu, da so le ti dovoljeni (14. točka priloge 1 OPN). Na javno elektro omrežje se objekt priključi preko obstoječega merilnega mesta, ki se uporablja za potrebe razsvetljave cerkve.

*Vpliv gradnje na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost:* Za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, ni potrebno izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Objekt se namreč ne nahaja v območju naravne dediščine oz. območju varovanem s predpisi o ohranjanju narave.

*Pravica graditi:* Upravni organ je po uradni dolžnosti na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo preveril pravico graditi na parc. št. 1747/1 in 131/16 k.o. Čatež ter ugotovil, da je lastnica zemljišča parc. št. 1747/1 k.o. Čatež, Župnija Čatež ob Savi, Rimska cesta 12, 8250 Brežice, lastnica zemljišča parc. št. 131/16 k.o. Čatež, pa je Kmečka zadruga Brežice z.o.o., Pod Obzidjem 39, 8250 Brežice. Investitorica Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, je za gradnjo razgledne ploščadi z zgornjima lastnicama zemljišč sklenila pogodbe o stavbni pravici, in sicer za dobo 99 let. Stavbna pravica je že zabeležena v zemljiški knjigi, s tem pa je, skladno s 35. členom GZ, izkazana pravica graditi.

*Plačilo dajatev in prispevkov:* Skladno s 7. in 8. točko prvega odstavka 43. člena GZ se ugotovi, da investitorica ni zavezanka za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora iz 93. člena GZ, ker ne gre za nedovoljeno gradnjo. Odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, se v skladu s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12 in 27/16), za gradnjo nezahtevnih objektov ne obračuna. Prav tako se komunalni prispevek za gradnjo nezahtevnih objektov, ki nimajo samostojnih priključkov na komunalno opremo in se gradijo kot pomožni objekti ter tako dopolnjujejo funkcijo osnovnega objekta, ne plača, glede na določilo 226. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17).

Na podlagi vsega zgoraj navedenega se ugotovi, da so izpolnjeni predpisani pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za obravnavani objekt, ki jih določa 43. člen GZ.

*Stranski udeleženci:* V postopku izdaje tega gradbenega dovoljenja je bilo glede na določila 44. 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, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A, v nadaljevanju ZUP), ki določa, da mora organ ves čas med postopkom po uradni dolžnosti skrbeti za to, da so v postopku udeleženi vsi, na katerih pravice in pravne koristi bi lahko vplivala odločba, preverjeno, ali imajo v tem postopku pravico sodelovati tudi morebitni stranski udeleženci, ki bi imeli pravni interes. V 36. členu GZ je predpisano, da je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor. Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja 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 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. Na podlagi odmkov objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč je bilo ugotovljeno, da v postopku ni potrebno sodelovanje drugih strank.

Glede na določilo tretjega odstavka 37. člena GZ je upravni organ investitorke, z dopisom št. 351-600/2021-6202-7 z dne 29. 9. 2021, posredoval vabilo k udeležbi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ter ji naložil, da ga mora nemudoma namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Ugotovi se, da se do izdaje gradbenega dovoljenja v postopek ni priglasila nobena stranka.

Zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja, kot je navedeno v 3. točki izreka odločbe, na podlagi drugega odstavka 45. člena GZ.

Določila o veljavnosti gradbenega dovoljenja, navedena v 4. točki izreka te odločbe, temeljijo na 48. členu GZ.

Pred izvedbo gradnje objekta je potrebno imenovati nadzornika. V kolikor gradnjo izvaja izvajalec, ki izpolnjuje pogoje iz 14. člena GZ, imenovanje nadzornika ni obvezno, skladno z 62. členom GZ.

Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitorka.

Glede na 110. člen GZ mora lastnica objekta oziroma njeni pravni nasledniki hraniti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu.


V skladu z določbami 118. člena ZUP je treba odločiti tudi o stroških postopka. Ker v tem postopku stroški niso nastali, o njih tudi ni bilo odločeno.

Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi predložene dokumentacije in listin, dejansko in pravno stanje predmetne zadeve popolno ugotovljeno, zato je bilo na podlagi določb ZUP in GZ odločeno tako, kot izhaja iz izreka te odločbe.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od vročitve te odločbe. Pritožba se lahko vloži pisno ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Brežice, Oddelku za prostor, kmetijstvo in gospodarstvo, Cesta prvih borcev 24 a, 8250 Brežice, ki je odločbo izdala. Po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10-ZUT-UPB5, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16-ZUT-I in 30/18 – ZKZaš, v nadaljevanju ZUT) je za pritožbo predpisana upravna taksa v višini 18,10 EUR.

Postopek vodil/a:  
Maja Rožman  
višja svetovalka I

Ivan Čakar  
vodja Oddelka za  
prostor, kmetijstvo in  
gospodarstvo



VROČITI:

- Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice - osebno
- Kmečka zadruga Brežice z.o.o., Pod Obzidjem 39, 8250 Brežice - osebno
- Župnija Čatež ob Savi, Rimska cesta 12, 8250 Brežice - osebno
- MOP, Direkcija RS za vode, Sektor za Spodnjo Savo, Novi trg 9, 8000 Novo mesto, gp.drsv-nm@gov.si - ePošta
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto, tajnistvo.nm@zvks.si - ePošta
- Občina Brežice, Oddelek za prostor, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, obcina.brezice@brezice.si - ePošta
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Brežice, Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice, irsop.oe-nm@gov.si - ePošta