



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA BREŽICE

Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice

T: 07 499 15 50
F: 07 499 15 99
E: ue.brezice@gov.si
www.upravneenote.gov.si/brezice/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Ivan Čakar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00F0BA1AA20000000057
Potek veljavnosti: 28. 02. 2025
Čas podpisa: 13. 09. 2022 10:06
Št. dokumenta: 351-355/2022-6202-16

Številka: 351-355/2022-6202-16
Datum: 13. 09. 2022

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice, izdaja na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 64/20, 15/21 in 199/21, v nadaljevanju GZ), na vlogo za izdajo spremembe namembnosti, investitorja, firme, **LEKARNE BREŽICE, Černelčeva cesta 8, 8250 Brežice**, ki jo po pooblastilu zastopa, projektivni biro, BIRO L, Cesta na Poljane 18, 1210 Ljubljana, Franc Hočevnar u.d.i.a., Pot k studentu 3, 1000 Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1.

Investitorju, **LEKARNI BREŽICE, Černelčeva cesta 8, 8250 Brežice**, se izda gradbeno dovoljenje za spremembo namembnosti lokala 6 v lekarniške prostore, na zemljišču parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: 12301 – lekarne in trgovine. Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt.

Sprememba namembnosti se dovoli v skladu s projektom DSN brez številke, izdelan maja 2022, dopolnitev z dne 1. 8. 2022, 31. 8. 2022 in 5. 9. 2022, vse izdelovalca projektivni biro, BIRO L, Cesta na Poljane 18, 1210 Ljubljana in vsebuje izpolnjeno prilogo 7, tekstualen del in grafične priloge z označeno spremembo namembnosti.

2.

Sprememba namembnosti pritličnega lokala - bara (površine 75,20 m²) v poslovnem objektu na Trdinovi ulici 1, se spremeni v lekarniške prostore. V lokalu so izvedeni estrihi in predelne stene sanitarnega bloka. Predelna stena med obstoječo lekarno in lokalom je nenosilna, pozidana in ometana. Spuščenih stropov ni. Obod lokala tvorijo večje fasadne zasteklitve. Izvedena sta že dva vhoda na krajših stranicah - iz vzhodne in zahodne strani, ki sta dostopna neposredno iz urejenih peščevih površin ob objektu. Tlorisna velikost spremembe namembnosti objekta, je 75,20 m².

Tlaki: V obstoječi lekarni se ohranijo obstoječi finalni tlaki. V novem prostoru se izvede sestava tlaka na obstoječi podložni beton. Skupna debelina tlakov je cca 15 cm. V delu novih prostorov je predvidena izvedba toplotne izolacije in estriha. Z novo ureditvijo celote so predvideni finalni tlaki: oficina – deloma kamen, deloma vinyl, ostali prostori vinyl, razen sanitarij in prostora za čistila, kjer je predvidena keramika. Višinskih razlik (pragov) med prostori ni.

Stene: Nove predelne stene so mavčne, debeline 12,5 cm. Mavčne obložne plošče so položene v dveh slojih, debeline 12,5 mm, v sanitarnih prostorih in prostorih z možnostjo vlaženja so vodoodporne. V prostorih sanitarij so stene do spuščene stropa obložene s keramičnimi ploščicami.

Stropovi: V oficini je predviden spuščen strop iz gladkih gips-kartonskih plošč, v različnih nivojih. Stropovi so bandažirani, kitani in slikani z disperzijsko barvo. Svetilke v delu oficine so vgradne, drugod nadgradne.

Notranja vrata: Predvideni podboji so suho montažni, leseni, vsi robovi zaokroženi.

Fasadne zasteklitve: V lokalu št. 6 se vse fasadne zasteklitve v obstoječih zidnih odprtinah zamenjajo.

Višina: obstoječa višina etaže, nespremenjeno.

Namembnost: Lokal – bar se spremeni v lekarniško dejavnost. Zaradi te spremembe ni posebnih vplivov na okolico.

Infrastruktura: Obravnavajo jih posebni projekti. Obstoječ lokal še ni bil priključen na infrastrukturo.

Dostop: Obstoječe se ne spreminja preko parc. št. 1/436, 1/423 in 1/422 vse k. o. 1298 Trnje. Dostop iz SV strani – na parkirišče in na servisno dvorišče za dostavo blaga. Na parceli investitorja je predvidenih 7PM in 1PM za invalide.

Vodovod: Lokal, ki se mu spreminja namembnost se priključuje na javno vodovodno omrežje preko internih priključkov obstoječe lekarne. Zaradi predvidene gradnje bo povečava porabe vode na obstoječem odjemnem mestu zanemarljiva.

Električne inštalacije: Predmetni lokal, ki se mu spreminja namembnost in se ga neposredno povezuje z obstoječo lekarno v celoto, bo priključen na interno instalacijo obstoječe lekarne. Priključna moč in velikost priključnih varovalk na obstoječe odjemnem mestu, po izjavi projektanta, ostane nespremenjena.

Telekomunikacije: Obstoječe.

Kanalizacija: Lokal, ki se mu spreminja namembnost se v soglasju z upravljavcem priključuje na javno fekalno in meteorno kanalizacijo preko obstoječih internih priključkov obstoječe lekarne.

Plinovodno omrežje: Načrtovani lokal, ki se mu spreminja namembnost, se priključuje na javno plinovodno omrežje preko obstoječih priključkov lekarne.

Zbiranje in odvoz odpadkov: Za zbiranje komunalnih odpadkov ima lekarna že urejeno odjemno mesto. Zaradi povečanja se količina in vrsta odpadkov ne spreminja.

Gradbeni odpadki: Z gradbenimi odpadki morata investitor in izvajalec ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

3.

K predvideni spremembi namembnosti so bila pridobljena soglasja oziroma mnenja naslednjih pristojnih mnenjedajalcev, katerih pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta mora investitor upoštevati, in sicer:

Komunala d. o. o., Cesta bratov Milavcev 42, 8250 Brežice mnenje upravljavca javnega vodovoda in javne kanalizacije št.: M-093/2022-30-sž (114/22) z dne 24. 8. 2022:

- Ne posega v varovalni pas vodovoda in kanalizacije.
- Priključek bo na obstoječ priključek pri obstoječem poslovne objektu.
- Upoštevati je potrebno projektne pogoje in tehnične zahteve pravilnikov, ki veljajo za občino Brežice (določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice (U. r. l. RS št. 69/19, ter Tehničnega pravilnika o skrbi s pitno vodo na območju Občine Brežice (JP Komunala Brežice, december 2019)

Občina Brežice, C p. b. 18, 8250 Brežice, Oddelek za komunalno infrastrukturo in gospodarske javne službe mnenje-odločba št. 3502-409/2022 z dne 5. 9. 2022.

- Cestni priključek je obstoječ in se ne spreminja.

Občina Brežice, Oddelek za prostor, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-264/2022 z dne 26. 5. 2022, sprememba namembnosti je skladna z OPN.

4.

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

5.

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

6.

Posebni stroški pri izdaji te odločbe niso bili zaznamovani.

Obrazložitev

Investitor, **LEKARNA BREŽICE, Černelčeva cesta 8, 8250 Brežice**, ki jo po pooblastilu zastopa projektivni biro, BIRO L, Cesta na Poljane 18, 1210 Ljubljana, Franc Hočevnar u.d.i.a., Pot k studencu 3, 1000 Ljubljana, je pri Upravni enoti dne 27. 5. 2022, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti bara v lekarniške prostore, na zemljišču parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje in k vlogi priložil izvod projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti (DSN) brez številke, izdelane 26. 5. 2022, izdelovalca, projektivni biro, BIRO L, Cesta na Poljane 18, 1210 Ljubljana, Franc Hočevnar u.d.i.a., Pot k studencu 3, 1000 Ljubljana. Investitor oziroma pooblaščenec je dne 1. 8. 2022, 31. 8. 2022 in 5. 9. 2022 vlogo dopolnil.

S 1. 6. 2022 je pričel veljati Gradbeni zakon (Uradni list RS št. 199/21, v nadaljevanju GZ-1), ki v 128. členu določa, da se začeti postopki končajo po dosedanjih predpisih.

Dokumentacija obravnava spremembo namembnosti bara v lekarno, na zemljišču parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje. Objekt zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja št. 351/02-82/96-5 z dne 9. 9. 1997, ter odloča o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351/02-82/96-5 z dne 30. 11. 1998 in uporabnega dovoljenja št. 351/02-82/96-5 z dne 20. 1. 1999 za poslovno trgovski objekt do IV. gradbene faze (gradnja za trg) in za zunanjo ureditev z izgradnjo dovozne ceste in plinske postaje in gradbeno dovoljenje št. 35102-82/96-5/2 z dne 10. 9. 1999 za ureditev lokalov (lekarna), ki ga je izdala Upravna enota Brežice.

V navedenem Poslovno trgovskem objektu, na Trdinovi 1 že deluje enota Lekarne Brežice – Lekarna Trnje. Obstoječa lekarna in dodatno pridobljeni lokal neposredno mejita – namen investitorja je iz obeh lokalov urediti enoten prostor za opravljanje lekarniške dejavnosti.

V lokalu so izvedeni estrihi in predelne stene sanitarnega bloka. Inštalacije niso izvedene. Predelna stena med obstoječo lekarno in lokalom je nenosilna, pozidana in ometana. Spuščenih stropov ni. Neposredno pred lokalom sta urejeni 2 PM. Obravnavani lokal št. 6, ki se mu spreminja namembnost iz CC SI 12112, bo po preureditvi v celoti namenjen opravljanju lekarniške dejavnosti – CC SI 12301. Skupaj z obstoječo lekarno bo tvoril enoten prostor lekarne.

Ugotovi se, da je investitor, skladno z določili 35. člena GZ, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložila na obrazcu iz priloge 11C, kot ga predpisuje 6. točka 3. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. list RS, št. 36/18, 51/18 in 197/20, v nadaljevanju pravilnik), ter priložil izvod projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti DSN brez št., izdelan 26. 5. 2022 in dopolnitev z dne 1. 8. 2022, 31. 8. 2022 in 5. 9. 2022, ki ga je izdelal projektivni biro, BIRO L, Cesta na Poljane 18, 1210 Ljubljana, Franc Hočevnar u.d.i.a., Pot k studencu 3, 1000 Ljubljana, ki vsebuje izpolnjeno prilogo 7, tekstualen del in grafični prikaz objekta s spremembo namembnosti, ter podatkom o udeleženi strokovnjaki pri projektiranju:

Pooblaščen projektant: Franc Hočevnar, univ. dipl. inž. arh., ZAPS-0459, ki je tudi odgovorni vodja projekta.

Glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. list RS št. 37/18) in Tehnično smernico TSG-V-006:2008 Razvrščanje objektov je sprememba namembnosti, ki je predmet postopka, razvrščena pod oznako 12301 – lekarne in trgovine. Zahtevnost gradnje glede na Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 37/2018) je manj zahteven objekt.

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: Obravnavano zemljišče se nahaja 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, 41/19 in 80/2021 - v nadaljevanju OPN). Parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje je opredeljena kot stavbna zemljišča in je v prostorski enoti PREN-08, ki nima posebnih določil, ter v namenski rabi Cu – osrednje območje centralnih dejavnosti, kjer so predvidene storitvene dejavnosti, kjer velja zazidalni načrt ob Cesti svobode-jug v Brežicah (Ur. l. RS št. 70/96, 13/97 popr., 4/02, 121/04, 95/07), ki še velja v enoti urejanja prostora BRZ-66 za to območje in pozitivnim mnenjem Občine Brežice o skladnosti predvidenega posega z veljavnim prostorskim aktom. Upravni organ ugotavlja, da iz teh razlogov ni zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, ker so upoštevani splošni in posebni pogoji določeni v OPN in UN.

Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja so podpisali projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njihova podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona. Upravni organ je skladno z določili 12. člena v povezavi z 29. členom GZ ugotovil, da izdelovalci projekta izpolnjujejo predpisane pogoje za projektante, kar je preverjeno na spletnem portalu AJPES. Ravno tako odgovorni vodja projekta in odgovorni projektanti, ki so izdelali posamezne načrte, izpolnjujejo predpisane pogoje, kar je upravni organ pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril pri pristojnih poklicnih zbornicah, po uradni dolžnosti, z vpogledom v evidenčno knjigo imenika zbornic (informatizirano bazo podatkov ZAPS in IZS).

Pridobitev predpisanih mnenj: V postopku izdaje gradbenega dovoljenja so bila upravnemu organu predložena vsa predpisana mnenja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v 1. 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), ter Atlasu okolja preko internetnega dostopa. Ugotovi se, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.

Minimalna komunalna oskrba objekta: Objekt ima obstoječ priključek na cesto, električno, vodovodno, plinsko, telekomunikacijsko in kanalizacijsko omrežje od obstoječega lokala lekarne.

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.

Pravica graditi: Upravni organ je po uradni dolžnosti na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo preveril pravico graditi na parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje, ter ugotovil, da ima firma LEKARNA BREŽICE, Černelčeva cesta 8, 8250 Brežice, kot zemljiškoknjižna solastnica parc. št. 1/334 k. o. 1298 Trnje, izkazano lastninsko pravico na delu stavbe ima vpisano etažno lastnino, skladno s 35. členom GZ, ter ima s tem pravico graditi.

Plačilo dajatev in prispevkov: Sprememba namembnosti kmetijskega zemljišča na podlagi 3. g člena Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS št. 58/2012

– ZKZ-D, v nadaljevanju ZKZ-D) se ne odmeri, ker so zemljišča, kjer je objekt, pozidana zemljišča, za kar se sprememba namembnosti ne obračunava. Skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21) je Občina Brežice izdala odločbo št. 35016-114/2022 z dne 12. 7. 2022, za komunalni prispevek za katerega investitor ni zavezanec.

Na podlagi zgoraj navedenega se ugotovi, da so izpolnjeni predpisani pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za obravnavan 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 (Ur. list RS, št. 24/06 – UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 48/09 – Odl.US (48/09 popr.), 8/10 in 82/13, 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. Etažni lastnik Igor Sakač, Velike Malence 49 I, 8262 Krška vas, ki zgoraj meji na lokal je podal pisno soglasje k spremembi namembnosti. Na podlagi opisa pričakovanih vplivov predvidenega objekta na okolico v projektni dokumentaciji in odmikov objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč je bilo ugotovljeno, da ni v postopku potrebno vabiti drugih stranskih udeležencev. Gradbeno dovoljenje bo vsem strankam v postopku vročeno.

Glede na določilo tretjega odstavka 37. člena GZ je upravni organ investitorju, z dopisom št. 351-355/2022-6202-8 z dne 4. 8. 2022, posredoval vabilo k udeležbi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, ter mu naložil, da ga mora nemudoma namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Investitor je dne 16. 8. 2022 sporočil, da je bilo vabilo nameščeno dne 16. 8. 2020 na vidnem mestu na fasadi objekta in poslal fotografije namestitve. Ugotovi se, da se do izdaje gradbenega dovoljenja v postopek ni priglasila nobena stranka.

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

Zahtevk za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja, kot je navedeno v 5. točki izreka odločbe, na podlagi drugega odstavka 45. člena GZ.

V skladu z določbami 118. člena ZUP je treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da 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 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16-ZUT-I in 30/18 – ZKZaš) je za pritožbo predpisana upravna taksa v višini 18,10 EUR. Stranka ali druga oseba, v katere pravice ali pravne koristi posega odločba se lahko v postopkih, ki se začno na zahtevo stranke, do poteka roka za pritožbo odpove pravici do pritožbe. Izjava o odpovedi pravici do pritožbe se da pisno ali ustno na zapisnik (prvi odstavek 229. a člena ZUP).

Postopek vodil/a:
Mihaela Prevejšek
višja svetovalka I



Ivan Čakar
vodja Oddelka za
prostor, kmetijstvo in
gospodarstvo



Vročiti:

- ✓ Franc Hočevar u.d.i.a., Pot k studencu 3, 1000 Ljubljana - osebno
- Igor Sakač, Velike Malence 49 I, 8262 Krška vas - osebno
- 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 24 a, 8250 Brežice, irsop.oenm@gov.si - ePošta
- Občina Brežice, C p. b. 18, 8250 Brežice, obcina.brezice@brezice.si - ePošta
- Komunala d. o. o., info@komunala-brezice.si - ePošta