

19.8.2024



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: 19. 08. 2024 09:13
Št. dokumenta: 351-20/2024-6202-19

Številka: 351-20/2024-6202-19

Datum: 19. 8. 2024

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice, izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 199/21, 105/22 - ZZNŠPP, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 121/23 - skl. US, 131/23 - ZORZFS, 133/23, v nadaljevanju GZ-1), na zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, investitorke Občine Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, po pooblaščenju Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1.

Investitorki **Občini Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice**, se izda gradbeno dovoljenje za **rekonstrukcijo strehe in ureditev podstrešnih prostorov Mestne hiše Brežice**, na zemljišču parc. št. 579/2 k.o. 1300 Brežice.

Mestna hiša Brežice je tlorisnih dimenzij 14,88 x 13,83 m, etažnosti pritličje, nadstropje in podstrešje. Streha objekta je v osnovi dvokapnica z naklonom strešin 45°, na osnovno streho sta priključeni manjši enokapnici prizidkov. Izvede se rekonstrukcija strehe na jeklenih profilih v isti obliki in naklonu kot je obstoječa streha ter se izvede nova jeklena konstrukcija tlaka podstrešja. Za osvetlitev strešnih prostorov se v streho vgradijo strešna okna. Na vhode v posamezne prostore iz obstoječega stopnišča se montirajo požarna vrata ter se delno pregradi vhodna avla v pritličju. V predelno požarno steno v avli se montirajo dvojna zastekljena požarna vrata na magnet. Podstrešni prostori se uredijo v pisarniške prostore.

Predmetna gradnja se izvede v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD), št. 3392/A-23, katero je januarja 2024 (dopolnitev junij 2024), izdelalo projektivno podjetje Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice.

Odmiki objekta od sosednjih zemljišč:

Objekt se nahaja v strnjem mestnem jedru Brežic, zato se severna in južna fasada objekta stikata s sosednjimi objekti na zemljišču parc. št. 1510/1, 577/2 in 577/4 k.o. 1300 Brežice. Na zemljišče parc. št. 1510/1 k.o. Brežice sega tudi napušč površine 1 m². Na zahodni strani objekt meji na glavno ulico (zemljišče parc. št. 1500 k.o. 1300 Brežice), na vzhodni strani pa je od meje z zemljiščema parc. št. 582 in 1510/1 k.o. 1300 Brežice oddaljen min. 1,80 m.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: stavba javne uprave z oznako 12201.

Zahtevnost gradnje: **manj zahtevni objekt**.

2.

Minimalna komunalna oskrba: Vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so obstoječi. Nove inštalacije podstrešnih prostorov se priključijo na obstoječe inštalacije v objektu.

3.

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

- **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije**, kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0612/2023/2 z dne 20. 12. 2023.
- **Občina Brežice, Oddelek za komunalno infrastrukturo in gospodarske javne službe**, mnenje upravljavca ceste, št. 3502-14/2024 z dne 18. 1. 2024:
 - Investitorica oz. uporabnik objekta mora spoštovati vso veljavno zakonodajo, posebej določila in prepovedi Zakona o cestah, ter v skladu s 6. členom ne sme odvajati meteorne vode, odplake in druge tekočine iz parcele in objekta na in v cestno zemljišče, ter je dolžan skrbeti za nemoteno delovanje odtočnega sistema javne ceste na območju pozidave in ga tudi redno vzdrževati.
 - Izkopani material se ne sme odlagati na notranjo stran cestnega telesa. Zaradi preglednosti na cesti mora biti ves material od cestne meje oddaljen vsaj 3,0 m ali tudi več, če to zahteva preglednost na cesti.
 - Zaradi predmetnega posega in prometne ureditve ne sme biti ogrožena varnost na javni cesti, stabilnost te ceste in njeni interesi in ne sme biti moteno odvodnjavanje ter redno in zimsko vzdrževanje.
- **Občina Brežice, Oddelek za prostor**, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom, št. 3502-18/2024 z dne 17. 1. 2024.

4.

DGD št. 3392/A-23, januar 2024 (dopolnitev junij 2024), izdelovalca projektivno podjetje Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice, je sestavni del tega gradbenega dovoljenja.

5.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne prijavi začetka gradnje (po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja) in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti

6.

Pred prijavo začetka gradnje je potrebno imenovati nadzornika.

7.

Gradbene odpadke je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo.

8.

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.

9.

Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje.

10.

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

11.

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, po pooblaščenju Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice, dne 22. 1. 2024, vložila

zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo strehe in ureditev podstrešnih prostorov v Mestni hiši Brežice, na zemljišču parc. št. 579/2 k.o. 1300 Brežice ter k vlogi priložila DGD št. 3392/A-23, katerega je januarja 2024, izdelalo projektivno podjetje Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice.

Glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 96/22) in Tehnično smernico TSG-V-006:2022 Razvrščanje objektov je predmetni objekt razvrščen pod oznako 12201 – stavba javne uprave ter spada med manj zahtevne objekte.

Upravni organ je, v skladu z določili 54. člena GZ-1 preveril, ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in ugotovil naslednje:

Projektna dokumentacija: Predložen DGD št. 3392/A-23, katerega je januarja 2024, izdelalo projektivno podjetje Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice, je izdelan v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 in ga je podpisal projektant Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice ter vodja projekta, pooblaščen inženirka Dijana Pavleković, ZAPS 9086, ki je bila v času izdelave projektne dokumentacije vpisana v imenik pristojne poklicne zbornice.

Pridobitev predpisanih mnenj: V postopku izdaje gradbenega dovoljenja so bila upravnemu organu predložena strokovno in pravno utemeljena ter obrazložena predpisana mnenja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v 3. točki izreka te odločbe, kot to določata 43. in 47. člen GZ-1, v katerih so jasno izražena stališča mnenjedajalcev. Na podlagi izdanih pozitivnih mnenj h gradnji se ugotovi, da zadržkov za izdajo gradbenega dovoljenja, zaradi gradnje objekta na varovanem območju (poseg se izvaja na objektu kulturne dediščine Brežice – Hiša Cesta prvih borcev 22 (EID 1-7155), znotraj kulturnega spomenika lokalnega pomena Brežice – Mestno jedro (EID 1-07132) in znotraj arheološke dediščine Brežice – Arheološko najdišče Mestno jedro – Sejmišče (EID 1-10777) in varovalnem pasu ceste, ni. V nadaljevanju upravni organ ugotavlja, da zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja ni tudi iz urbanističnih razlogov. Zemljišče parc. št. 579/2 k.o. 1300 Brežice se nahaja v območju, kjer se gradnja objektov in drugi posegi na območju občine Brežice urejajo z Odlokom o ureditvenem načrtu Mestno jedro – Brežice (Ur. list RS, št. 27/94, 74/97, 69/01, 4/02, 36/02, 82/04, 118/05 – v nadaljevanju UN) in je v delu, kjer se nahaja predmetna gradnja opredeljeno kot stavbno zemljišče. Pri oblikovanju in umestitvi v prostor so upoštevani splošni in posebni pogoji določeni v UN, gradnja pa je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora.

Minimalna komunalna oskrba objekta: Vsi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo so obstoječi. Nove inštalacije podstrešnih prostorov se priključijo na obstoječe inštalacije v objektu.

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. 579/2 k.o. 1300 Brežice ter ugotovil, da je investitorica Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, zemljiškoknjižna lastnica zemljišča. Investitorica je v postopku, dne 23. 4. 2024, upravnemu organu dostavila notarsko overjeno pogodbo o ustanovitvi služnostne pravice z zemljiškoknjižnim predlogom, in sicer za izvedbo napušča (površine 1 m²) v zračnem prostoru zemljišča parc. št. 1510/1 k.o. 1300 Brežice, ki je v lasti podjetja Skala, podjetje za gradbena dela in trgovina na debelo in drobno Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 24, 8250 Brežice. S tem je, v skladu s 46. členom GZ-1, izkazana pravico graditi.

Plačilo dajatev in prispevkov: Skladno s 6. točko prvega odstavka 54. člena GZ-1 se ugotovi, da investitorica ni zavezanka za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora iz 106. člena GZ-1, ker ne gre za nedovoljeno gradnjo. Glede na določila Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-1O, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 23/24, 38/24) je Občina Brežice stranki izdala odločbo št. 35016-107/2024 z dne 10. 7. 2024, iz katere je razvidno, da le ta komunalnega prispevka ne plača.

Legalnost obstoječega objekta: Za uporabo pritličja in nadstropja objekta Mestne hiše Brežice, je bilo dne 14. 11. 2012 izdano uporabno dovoljenje št. 351-566/2012/12, saj je bila gradnja izvedena v skladu z gradbenim dovoljenjem št. 351-488/2011/10 z dne 31. 8. 2011, in sicer za 1. fazo, ki je obsegala rekonstrukcijo objekta v pritlični in nadstropni etaži objekta.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega se ugotovi, da so izpolnjeni predpisani pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za obravnavani objekt, kot jih določa 54. člen GZ-1.

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, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPDE, 3/22 - Zdeb, 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 48. členu GZ-1 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 bo nameravana gradnja, razen če upravni organ 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. Na podlagi opisa pričakovanih vplivov predvidenega objekta na okolico v projektni dokumentaciji in odmikih objekta od parcelnih mej sosednjih zemljišč je bilo ugotovljeno, da je v postopku potrebno sodelovanje drugih strank, in sicer lastnikov objekta parc. št. 577/2 k.o. 1300 Brežice, Nataše Aleksič Šval, Velika Dolina 3, 8261 Jesenice na Dolenjskem ter parc. št. 577/4 k.o. 1300 Brežice, podjetja Gemis d.o.o., Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice. Objekt Mestne hiše Brežice je namreč lociran na mejo s predmetnima zemljiščema. Imenovana lastnika citiranih zemljišč sta k predvideni gradnji podala soglasje, gradbeno dovoljenje pa se jima kot strankama v postopku, v skladu s 4. odst. 51. člena GZ-1, vroči. Gradbeno dovoljenje se vroči tudi stranskemu udeležencu, lastniku zemljišča parc. št. 1510/1 k.o. 1300 Brežice, podjetju Skala, podjetje za gradbena dela in trgovina na debelo in drobno Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 24, 8250 Brežice, ki je z investitorico sklenil že zgoraj omenjeno služnostno pogodbo za izvedbo napušča v zračnem prostoru zemljišča, in sicer v skladu z 2. odst. 51. člena GZ-1, na podlagi katerega se šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pisno pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje. K priglasitvi udeležbe v postopek izdaje gradbenega dovoljenja je upravni organ vabil tudi etažne lastnike zemljišča parc. št. 582 k.o. 1300 Brežice, Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana, podjetje Zlata doba, nepremičninsko posredovanje d.o.o., Cesta prvih borcev 24A, 8250 Brežice in podjetje Geodetski biro d.o.o., Trdinova ulica 1, 8250 Brežice. Imenovani v postavljenem roku niso priglasili udeležbe v postopek, zato se v skladu s prvim odst. 50. člena GZ-1 šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo več vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe.

Kot je navedeno v izreku te odločbe je DGD, na podlagi drugega odstavka 56. člena GZ-1, sestavni del gradbenega dovoljenja, določila o veljavnosti gradbenega dovoljenja pa temeljijo na prvem odstavku 59. člena GZ-1.

Pred prijavo začetka gradnje je potrebno imenovati nadzornika (74. člen GZ-1).

Gradbene odpadke je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo (4. člen Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Ur. list RS, št. 34/08).

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.

Po dokončanju gradnje je treba pridobiti uporabno dovoljenje (80. člen GZ-1).

Glede na 87. člen GZ-1 mora lastnica objekta hraniti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, mikrofilmu ali elektronskem mediju.

Gradbene odpadke je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo (4. člen Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Ur. list RS, št. 34/08).

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-1 odločeno tako, kot izhaja iz izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire 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. Za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje se, skladno s sedmim odstavkom 141. člena GZ-1, zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta (vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov) in znaša 130 eurov.

Postopek vodila:

Maja Rožman
višja svetovalka I

Ivan Čakar
vodja Oddelka za prostor, kmetijstvo
in gospodarstvo

Vročiti:

- Region d.o.o. Brežice, Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice – osebno
- Skala, podjetje za gradbena dela in trgovina na debelo in drobno Brežice d.o.o., Cesta prvih borcev 24, 8250 Brežice – osebno
- ✓ Gemis d.o.o., Cesta prvih borcev 11, 8250 Brežice – osebno
- Nataša Aleksić Šval, Velika Dolina 3, 8261 Jesenice na Dolenjskem – osebno

Seznanimi:

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, OE Novo mesto, Skalickega ulica 1, 8000 Novo mesto, tajninstvo.nm@zvkd.si – po el. pošti

- Občina Brežice, Oddelek za prostor in Oddelek za komunalno infrastrukturo in gospodarske javne službe, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, obcina.brezice@brezice.si – po el. pošti
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Območna enota Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Brežice, Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice, oe-nm.irsnp@gov.si – po el. pošti