



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA BREŽICE

Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice

UPRAVNA ENOTA BREŽICE potrjuje

da je odločba sklep številka 351-687/2020/21

(ustrezno obkroži)

T: 07 499 15 50 izdan/a dne: 3.2.2021 postal/a

F: 07 499 15 99

E: ue.brezice@gov.si dokonšen/na dne: 13.2.2021

www.upravneenote.gov.si/brezice/

-pravnomočen/na dne: 13.2.2021

(ustrezno označi)

351-2/2021-63

Številka: podpis uradne osebe

Številka: 351-687/2020/21

Datum: 3. 2. 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 - 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 **rekonstrukcijo vodovodnega stolpa, spremembo namembnosti iz gostinske stavbe v objekt za kulturo ter dozidavo nadstreška**, na zemljišču parc. št. 730 k.o. 1300 Brežice, v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. A-19-22, ki jo je novembra 2020, izdelalo projektivno podjetje NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice.

Izvede se rekonstrukcija vodovodnega stolpa, in sicer se uredi klet, pritličje in 6. nadstropij – skupaj 8 etaž (K+P+6). Rekonstrukcija zajema odstranitev vseh obstoječih etaž od pritličja do 4. etaže in izvedbo novih etaž z notranjim samonosnim dvigalom iz kleti do razglednih točk na nivoju balkonov (5.nad.) in vodohrana (6. nad). Na nivoju vodohrana izvedenega iz armiranega betona, se izvede več prebojev sten, ki vodijo do obstoječih oken v osmerokotnem lesenem ovoju rezervoarja. Spodnji del rezervoarja se napolni z vodo v višini cca. 30 cm, nad tem pa izvedejo steklena tla (varnostno kaljeno steklo). Na nivoju pritličja se uredi info/zbirna točka za ogled obiskovalcev. Prvo nadstropje do četrtega se uredi za predstavitev vsebin iz preteklosti povezanih s stolpom, tehnična plat delovanja stolpa in raznovrstne predstavitve znamenitosti in ponudbe v sami občini. V kleti se obstoječe prostore prilagodi dostopu z dvigalom in uporabi za invalida, zato se izvedejo kombinirane sanitarije invalidi/ženske in pa ločene manjše sanitarije za moške. Izvede se dozidava nadstreška pred vhodom, ki je pritlične etažnosti, dimenzij 7,0 x 4,3 m in višine 4,5 m ter je konstrukcijsko ločen, vendar funkcionalno povezan s stavbo in nudi senco oziroma zaščito pred vremenskimi vplivi.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: muzeji, arhivi in knjižnice z oznako 12620.

Zahtevnost gradnje: **zahteven objekt**.

2.

Minimalna komunalna oskrba: Objekt ima obstoječe priključke na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje.

3.

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

– **Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije**, kulturnovarstveno mnenje št. 35105-0468/2020/2 z dne 4. 12. 2020:

- Pri izvedbi del je potrebno zagotoviti konzervatorski nadzor.

- Če na območju ali predmetu posega obstaja ali se najde arheološka ostalina, mora investitor od Ministrstva za kulturo Republike Slovenije pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.
- **Komunala d.o.o.**, mnenje upravljalca javnega vodovoda in javne kanalizacije št.: M-172/2020-30-SŽ (200/20) z dne 4. 12. 2020:
 - Pri gradnji predmetnega objekta je potrebno upoštevati določila Odloka o oskrbi s pitno vodo v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19), določila Tehničnega pravilnika o oskrbi s pitno vodo na območju občine Brežice (JP Komunala d.o.o., december 2019), določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Občini Brežice (Ur. list RS, št. 69/19) in Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju občine Brežice (JP Komunala Brežice d.o.o., december 2019).
- **KOP Brežice d.d.**, mnenje upravljalca občinskih javnih cest, št. VC-232/20-MN z dne 30. 11. 2020:
 - Na podlagi 98. in 99. člena Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 109/10, 48/12, 36/14 - odl. US, 46/15 in 10/18, v nadaljevanju ZCes-1) v območju cestnih priključkov na občinsko cesto (pregledno polje) ter na notranjih straneh cestnih krivin (pregledna berma) ni dovoljeno vzpostaviti kakršnekoli vegetacije ali postaviti objekte, naprave in druge predmete ter storiti kar koli drugega, kar bi oviralo preglednost cest, križišča ali priključka. V kolikor priključek zaradi povečanega prometa ali uporabe za drugačen promet, kot je bil upoštevan ob izdaji mnenja, ni več ustrezen, se lahko zahteva prilagoditev priključka.
 - Investitor oz. uporabnik priključka mora spoštovati vso veljavno zakonodajo, posebej določila in prepovedi Zakona o cestah, ter v skladu s 5. členom ne sme odvajati meteorne vode, odplake in druge tekočine iz parcele in objekta na in v cestno telo, ter je dolžan skrbeti za nemoteno delovanje odtočnega sistema javne ceste na območju priključka in ga tudi redno vzdrževati.
- **Občina Brežice, Oddelek za prostor**, mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-385/2020 z dne 7. 12. 2020.

4.

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

5.

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.

6.

Pred izvedbo gradnje objekta 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 mora investitorica vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

10.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja in dokumentacijo za izvedbo gradnje, 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.

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, ki jo zastopa župan Ivan Molan, je pri tuk. upravni enoti, dne 9. 12. 2020, po pooblaščenju NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo vodovodnega stolpa, spremembo namembnosti iz gostinske stavbe v objekt za kulturo ter dozidavo nadstreška, na zemljišču parc. št. 730 k.o. Brežice, v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. A-19-22, ki jo je novembra 2020, izdelalo projektivno podjetje NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice. Iz zahteve je razvidno, da je bilo za obstoječi objekt izdano gradbeno dovoljenje št. 35102-34/00-152 z dne 20. 7. 2000.

Ugotovi se, da je investitorica, skladno z določili 35. člena GZ, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložila na obrazcu iz priloge 11A, kot ga predpisuje 4. 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 projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), izdelano v skladu z določili 7. do 10. člena pravilnika.

Glede na določila Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 37/18) in Tehnično smernico TSG-V-006:2008 Razvrščanje objektov je objekt, ki je predmet postopka, razvrščen pod oznako 12620 – muzeji, arhivi in knjižnice ter je 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: Zemljišče parc. št. 730 k.o. Brežice se nahaja v območju, kjer se gradnja objektov in drugi posegi na območju občine Brežice urejajo s prostorsko izvedbenim aktom - Občinskim prostorskim načrtom Občine Brežice (Ur. list RS, št. 61/14, 43/16 in 70/18 – v nadaljevanju OPN), ki določa, da je za predmetno zemljišče še vedno v veljavi Odlok o Ureditvenem načrtu Mestno jedro Brežice (Ur. list RS, št. 27/94, 74/97, 69/01, 4/02, 36/02, 82/04 in 118/05 – v nadaljevanju UN Mestno jedro Brežice).

Zemljišče parc. št. 730 k.o. Brežice je v grafičnem delu prostorskega plana opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) in se nahaja v enoti urejanja prostora BRŽ-189, PREN-18.

Rekonstrukcija, sprememba namembnosti in dozidava nadstreška je dovoljena na podlagi 6. člena UN Mestno jedro Brežice. 12. člen nadalje določa, da se vsi posegi na območju starega mestnega jedra Brežic in na razglašeni kulturni spomenik izvajajo v skladu s pogoji in smernicami, ki jih predpiše pristojna organizacija za varstvo naravne in kulturne dediščine (investitorica si je h gradnji pridobila kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, št. 35105-0468/2020/2 z dne 4. 12. 2020). UN Mestno jedro Brežice v 73. členu določa tudi, da se vodovodnemu stolpu nameni vsebina, ki ne bo posegala v konstrukcijo spomenika in bo omogočala v vsakem trenutku usposobitev stolpa za osnovno funkcijo.

Po pregledu vloge in projektne dokumentacije se ugotovi, da želi investitorica rekonstruirati vodovodni stolp, in sicer se uredi klet, pritličje in 6. nadstropij – skupaj 8 etaž (K+P+6). Rekonstrukcija zajema odstranitev vseh obstoječih etaž od pritličja do 4. etaže in izvedbo novih etaž z notranjim samonosnim dvigalom iz kleti do razglednih točk na nivoju balkonov (5.nad.) in vodohrana (6. nad). Na nivoju vodohrana izvedenega iz armiranega betona, se izvede več prebojev sten, ki vodijo do obstoječih

oken v osmerokotnem lesenem ovoju rezervoarja. Spodnji del rezervoarja se napolni z vodo v višini cca. 30 cm, nad tem pa izvedejo steklena tla (varnostno kaljeno steklo). Na nivoju pritličja se uredi info/zbirna točka za ogled obiskovalcev. Prvo nadstropje do četrtega se uredi za predstavitev vsebin iz preteklosti povezanih s stolpom, tehnična plat delovanja stolpa in raznovrstne predstavitve znamenitosti in ponudbe v sami občini. V kleti se obstoječe prostore prilagodi dostopu z dvigalom in uporabi za invalida, zato se izvedejo kombinirane sanitarije invalidi/ženske in pa ločene manjše sanitarije za moške. Izvede se dozidava nadstreška pred vhodom, ki je pritlične etažnosti, dimenzij 7,0 x 4,3 m in višine 4,5 m ter je konstrukcijsko ločen, vendar funkcionalno povezan s stavbo in nudi senco oziroma zaščito pred vremenskimi vplivi. Nadstrešek izveden na podlagi gradbenega dovoljenja št. 35102-34/00-152 z dne 20. 7. 2000 se predhodno odstrani.

Na podlagi opisa usklajenosti projekta s prostorskimi akti in grafičnih prikazov v predloženi projektni dokumentaciji se ugotovi skladnost projektne rešitve.

Investitorka si je za gradnjo objekta, skladno s tretjim odstavkom 31. člena GZ, pridobila mnenje Občine Brežice o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-385/2020 z dne 7. 12. 2020, 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 pogoji določeni v prostorskem aktu 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 pristojnih mnenjedajalcev, 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) 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 obstoječe priključke na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in električno omrežje.

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. 730 k.o. Brežice ter ugotovil, da ima investitorka Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, kot zemljiškoknjžna lastnica, izkazano pravico graditi, skladno s 35. členom GZ.

Plačilo dajatev in prispevkov: Skladno z določili Zakona o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 61/17) je Občina Brežice izdala odločbo št. 35016-194/2020 z dne 17. 12. 2020, o določitvi komunalnega prispevka, ki je bil plačan dne 18. 12. 2020.

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 opisa pričakovanih vplivov predvidenega objekta na okolico v projektni dokumentaciji in odmikov objektov od parcelnih mej sosednjih zemljišč je bilo ugotovljeno, da je v postopek potrebno vabiti lastnika sosednjega zemljišča parc. št. 731 k.o. Brežice, Slava Magdiča, Ulica Stare pravde 30, 8250 Brežice in etažne lastnike zemljišča parc. št. 729/2 k.o. Brežice, Jožico Baškovič in Jožeta Baškoviča, oba Betettova ulica 1, 8250 Brežice ter T2 d.o.o., Verovškova ulica 64A, 1000 Ljubljana. V postopek so bili vabljeni tudi imetniki služnostne pravice na zemljišču predmetne gradnje, A1 Slovenija d.d., Šmartinska cesta 134B, 1000 Ljubljana. Od vseh vabljenih sta udeležbo v postopek priglasila le Jožica in Jože Baškovič, katerih soglasje h gradnji je nato dne 2. 2. 2021 investitorica dostavila upravnemu organu. Gradbeno dovoljenje se jima kot strankama v postopku vroči, za preostale vabljene, ki v postavljenem roku udeležbe v postopek niso priglasili, pa se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne morejo vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe (1. odst. 38. člena GZ).

Glede na določilo tretjega odstavka 37. člena GZ je upravni organ investitorici, z dopisom št. 351-687/2020/8 z dne 15. 12. 2020, 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.

Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja, kot je navedeno v 4. točki izreka odločbe, na podlagi drugega odstavka 45. člena GZ.

Določila o veljavnosti gradbenega dovoljenja, navedena v 5. točki izreka te odločbe, temeljijo na 48. členu GZ.

Pred izvedbo gradnje objekta je potrebno imenovati nadzornika (62. člen GZ).

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 mora investitorica vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja (68. člen GZ).

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

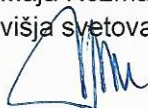
V skladu z določbami 118. člena ZUP je treba odločiti tudi o stroških postopka. Ker v tem postopku stroški niso nastali, o njih tudi ni bilo odločeno.

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 (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš, 189/20 - ZFRO) je za pritožbo predpisana upravna taksa v višini 18,10 EUR.

Postopek vodila:

Maja Rožman
višja svetovalka I



Ivan Čakar
vodja Oddelka za prostor, kmetijstvo
in gospodarstvo



Vročiti:

- ✓ NAINO d.o.o., Bizeljska cesta 80a, 8250 Brežice – poobl. osebi
- Jožica Baškovič, Betettova ulica 1, 8250 Brežice – osebno
- Jože Baškovič, Betettova ulica 1, 8250 Brežice – osebno
- KOP Brežice d.d., Cesta prvih borcev 9, 8250 Brežice, info@kop-brezice.si – po el. pošti
- Komunala d.o.o., Cesta bratov Milavcev 42, 8250 Brežice, info@komunala-brezice.si – po el. pošti
- 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, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, obcina.brezice@brezice.si – po el. pošti
- 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 – po el. pošti