



Številka: 351-605/2020-9

Datum: 20. 10. 2020

Upravna enota Šmarje pri Jelšah izdaja na podlagi 7. člena Gradbenega zakona - GZ (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 - popr., 65/20), na zahtevo Občine Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek, ki o zastopa župan Peter Misja, po pooblaščenju, družbi IBT SPI, d. o. o., Trg revolucije 14, 1420 Trbovlje, ki jo v tem postopku zastopa Jernej Jevševar, v zadevi nove gradnje kompleksa DU in ZD Podčetrtek, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

Investitorici, Občini Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek, se dovoli nova gradnja kompleksa DU in ZD Podčetrtek, v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD, št. 8250/20/DGD, avgust 2020 in dopolnitev oktober 2020, izdelovalca IBT SPI, d. o. o., Trbovlje, vodja projekta Polona Žilnik, univ. dipl. inž. arh.

I. OPIS GRADNJE, VRSTA OBJEKTA IN KLASIFIKACIJA:

opis gradnje: gradnja nove stavbe za uresničevanje programa socialnega varstva za Dom upokojencev - DU in dodatni prostori Zdravstvenega doma - ZD, s pripadajočimi priključki na gospodarsko javno infrastrukturo in drugo zunanjo ureditvijo

vrsta gradnje: novogradnja - novozgrajeni objekt

glavni objekt: stanovanjska stavba za druge posebne družbene skupine

pripadajoči objekti: priključki na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro in telekomunikacijsko omrežje, urejene parkirne površine, dostop do javne poti

zahtevnost glavnega objekta: zahteven

požarno zahteven objekt: ne

objekt z vplivi na okolje: ne

klasifikacija po CC-SI: 11302 - stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine

klasifikacija posameznih delov stavbe po CC-SI:

11302 - stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: 94 %

12640 - stavbe za zdravstveno oskrbo: 6%.

II. ZEMLJIŠČA ZA NAMERAVANO GRADNJO IN ZA PRIKLJUČKE NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO:

Seznam zemljišč za nameravano gradnjo: parc. št. 89/9, 97/2, k. o. Podčetrtek

Seznam zemljišč preko katerih potekajo priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:

- **vodovod:** parc. št. 89/9, 89/2, k. o. Podčetrtek

- **odvajanje fekalnih odpadnih voda:** parc. št. 89/9, 89/2, k. o. Podčetrtek

- **odvajanje padavinskih odpadnih voda:** parc. št. 89/9, 89/2, k. o. Podčetrtek

- **elektrika:** parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek

- **telekomunikacije:** parc. št. 89/9 k. o. Podčetrtek

- **priključek na javno cesto in parkirišča:** parc. št. 89/9, 89/2, k. o. Podčetrtek.

III. LOKACIJSKI PODATKI:

Lokacija: v območju obstoječega ZD Podčetrtek in bivalne enote Doma upokojencev Šmarje pri Jelšah v Podčetrtku

Občina: Podčetrtek

Prostorski akt: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 63/18) - OPN

Zazidana površina nove stavbe: 1.231,10 m²

Odmiki od sosednjih, tujih zemljišč: najmanjši predpisani odmik znaša 2,00 m, v konkretni zadevi pa so predvideni naslednji odmiki:

- od parc. št. 87/3, k. o. Podčetrtek min. 2,15 m

- od parc. št. 86, k. o. Podčetrtek min. 0,74 m

- od parc. št. 101, k. o. Podčetrtek min. 0,00 m

- od parc. št. 89/8, k. o. Podčetrtek min. 17,20 m
- od parc. št. 90/1, k. o. Podčetrtek min. 17,20 m,

vse merjeno od najbolj izpostavljenega dela stavb.

Velikost gradbene parcele: 3.832,00 m², ki zajema parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, v površini 3.273,00 m² in parc. št. 97/2, k. o. Podčetrtek, v površini 3.273,00 m²

Zagotavljanje komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo:

- **vodovod:** nov priključek, ki se mora izvesti z odcepom od javnega omrežja na zemljišču parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, vsa dela je potrebno izvajati pod pogoji upravljavca omrežja, in sicer:
 - objekt se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje preko dveh tipskih vodomernih jaškov po pogojih upravljalca vodovoda, predviden je vodomerni jašek za zdravstveni dom in vodomerni jašek za dom upokoencev
 - vodomerni mora imeti možnost daljinskega brezžičnega prenosa podatkov; velikost vodomernega jaška mora biti usklajena z zahtevami upravljalca vodovodnega omrežja
 - cevovod mora biti položen v zemlji na posebno posteljico iz peska oz. mivko dovolj globoko, da je preprečena morebitna zamrznitev; po končanem polaganju in spajanju cevi, vendar pa pred zasutjem, je treba opraviti še tlačni preizkus s tlakom najmanj 12 bar
 - po geodetskem posnetku in po opravljenem kontrolnem pregledu s strani predstavnika upravljalca vodovoda se lahko cev obsuje z 2x sejanim peskom do predpisane višine
 - montažna dela na izvedbi priključka lahko izvaja strokovno usposobljena oseba pod nadzorom upravljavca vodovodnega omrežja
 - vodovodni priključek in vse morebitne spremembe na omrežju je potrebno katastrsko posneti, podatke pa posredovati v zbirni kataster komunalnih naprav pri upravljalcu vodovoda
 - po končani izvedbi mora izvajalec predati investitorju vso potrebno tehnično dokumentacijo: projekt izvedenih del, navodila za uporabo in vzdrževanje v uradnem jeziku države, v kateri se objekt nahaja, ateste vgrajenih materialov ter garancijske liste za vgrajene naprave
 - pri križanju vodovodnih cevi z cevmi kanalizacije (meteorne, fekalne ali tehnološke), je potrebno upoštevati predpisane odmike, ki pa so obvezni, saj se v nasprotnem primeru ne more zagotoviti varnosti pri morebitnih posegih na cevovodih; za sama križanja je potrebno upoštevati detajle križanj
 - zunanje hidrantno omrežje mora biti zgrajeno v skladu zasnovo požarne varnosti, predvidena sta dva zunanja nadzemna hidranta NH DN80, ki bosta priklopljena na zunanje vodovodno omrežje, do zadnjega hidranta bo vodena cev, hidrantni vod bo pretočen
- **odvajanje odpadnih voda:**
 - fekalne vode se morajo speljati v obstoječi revizijski jašek na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, ki je priključen na sistem javnega kanalizacijskega omrežja naselja, vse pod pogoji upravljavca omrežja
 - padavinske vode je potrebno preko lovilca olj in peskolovov speljati do obstoječega revizijskega jaška na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, v sistem javnega kanalizacijskega omrežja naselja, vse pod pogoji upravljavca omrežja
- **elektrika:** nov priključek se mora izvesti z odcepom od javnega omrežja, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, predvidena je nova prostostoječa priključna merilna omarica - PMO, za izvedbo nn priključka do omarice PMO, se od TP ZDRAVSTVENI DOM PODČETRTEK izvede nova kabelska kanalizacija
 - ker na zemljiščih, kjer je predvidena gradnja novega objekta, poteka obstoječ 20kV daljnovod, je potrebno le-tega pred začetkom gradnje prestaviti zunaj območja gradnje ter ga kablirati v predvideno novo kabelsko kanalizacijo, nova trasa bo potekala po zemljiščih parc. št. 89/9, , 86, 97/2, 101, k. o. Podčetrtek, vsa dela je potrebno izvajati pod pogoji upravljavca omrežja
- **telekomunikacije:** nov priključek na optično omrežje se izvede z odcepom od obstoječega omrežja na zemljišču parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, v novem betonskem jašku, skladno s pogoji upravljavca
 - ker na zemljišču, kjer je predvidena gradnja novega objekta, parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, poteka obstoječe TK omrežje (bakreni vod), je potrebno le-tega pred začetkom gradnje prestaviti zunaj območja gradnje pod pogoji upravljavca omrežja
 - ob predvidenem objektu je iz grafičnih prilog razviden potek nove oziroma prestavljene trase TK voda, ki je na območju prometnih površin skladno s projektnimi pogoji tudi ustrezno zaščiten
 - v kolikor bo obstoječe TK omrežje oviralo gradnjo objekta, komunalnih priključkov ali dovoza je potrebna zaščita in položitev rezervnih cevi, ali prestavitev, ki se izvede po navodilih in pod nadzorom predstavnika Telekoma Slovenije

- najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, termenske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije na telefonsko številko kontaktne osebe, za prestavitev TK naprav mora investitor pridobiti vsa potrebna dovoljenja in soglasja lastnikov zemljišč.
- gradbena dela v bližini telefonskega podzemnega omrežja je potrebno obvezno izvajati z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še dodatne potrebne ukrepe za zaščito TK omrežja; nasip ali odvzem materiala nad traso TK kabla ni dovoljen; v telefonskih kabelskih jaških ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav
- vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije d. d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del)
- po zaključku del, ter pred izvedbo tehničnega pregleda oz. pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo je potrebno pri upravljalcu TK omrežja naročiti kvalitativni pregled izvedenih del prestavitve oz. zaščite tangiranega TK omrežja in pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.
- **priključek na javno cesto:** obstoječ cestni priključek do ZD in DU Podčetrtek, že izveden z odcepom od občinske javne poti JP 817 351, ki je priključena na LC 317 051.

IV. PRIDOBLJENA MNENJA s pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta, določenimi v postopkih izdaje mnenj:

- **mnenje o skladnosti s prostorskim planom:** Občina Podčetrtek, mnenje št. 3502-0039/2020, od 24. 6. 2020,
- **mnenja v varovanih območjih:**
 - **varstvo kulturne dediščine (naselbinski spomenik Podčetrtek – Trško jedro, EŠD 4595):** Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje, kulturnovarstveno mnenje št. 35108-0201/2020-12-LČO, MR, AMK, od 2. 10. 2020, med drugimi pogoji, tudi:
 - priložena projektna dokumentacija - DGD, ie skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS in opredeljenih v kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS št. 35108-0201/2020-9 LCO, MR, AMK, z dne 31. 8. 2020 ter s pozitivnim mnenjem Strokovne komisije za arheološke raziskave (10. točka potrjenega zapisnika 377. seje SKAR št. 012-5/2020, z dne 28. 9. 2020 - zadeva št. 62240-400/2020)
 - pri izdelavi projektne dokumentacije za izvedbo gradnje naj investitor upošteva še:
 - posamične detajle (senčila, stavbno pohištvo, ograjne elemente, lesene elemente,...), izbrane materiale in barvne tone je potrebno pred izvedbo uskladiti z odgovornim konservatorjem,
 - izvedbo zasaditve in ureditev zunanjih površin je potrebno pred izvedbo uskladiti z odgovornim konservatorjem
 - investitor je pred izgradnjo kompleksa že izvedel predpisane predhodne arheološke raziskave, to je arheološki testni izkop v obliki strojnih testnih jarkov, po I. točki izdanih kulturnovarstvenih pogojev.; investitor je kot izvajalca arheološke raziskave izbral podjetje PJP d.o.o, Slovenska Bistrica, ki je ZVKDS, Območni enoti Celje, predložilo preliminarno poročilo o opravljeni arheološki raziskavi (preliminarno Poročilo o predhodni arheološki raziskavi, arheološki testni izkop v Podčetrtku, oktober 2020, avtorja G. Čakša, podjetje PJP d.o.o.)
 - v skladu s 84. členom ZVKD-1 pristojni Zavod izvaja konservatorski nadzor nad posegi v dediščino, zato ga je potrebno vsaj 10 dni pred pričetkom del pisno ali po elektronski pošti (tajnistvo.ce@zvkd.si), o tem obvestiti, da se lahko pravočasno zagotovi strokovni nadzor, ki ga ZVKDS izvaja v okviru svoje redne dejavnosti
 - če na območju ali predmetu posega naključno vseeno najde arheološka ostalina, mora najditelj/lastnik zemljišča/drug stvarnopravni upravičenec na zemljišču ali njegov posestnik/investitor in odgovorni vodja del poskrbeti, da ta ostane nepoškodovana ter na mestu in v položaju, kot je bila odkrita, o najdbi pa morata najpozneje naslednji delovni dan obvestiti ZVKDS (prvi odstavek 26. člena ZVKD-1),
 - **mnenja v varovanih pasovih infrastrukture:**
 - **elektro omrežje:** Elektro Celje, d. d., Celje, mnenje k projektu št. 1223899, od 17. 9. 2020
 - **telekomunikacijsko omrežje:** Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Celje, mnenje k projektnim rešitvam št. 87836-CE/3512-LM, od 14. 9. 2020
 - **vodovodno omrežje:** OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu št. 007-9544/2-2020-UK/AG, od 15. 9. 2020

- **kanalizacijsko omrežje:** OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu št. 007-9544/2-2020-UK/AG, od 15. 9. 2020
- **cestno omrežje:** Občina Podčetrtek, cestno soglasje št. 3502-0071/2020, od 11. 6. 2020,
- **mnenja za priključitev:**
- **oskrba s pitno vodo:** OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu št. 007-9544/2-2020-UK/AG, od 15. 9. 2020
- **odvajanje odpadnih voda:** OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu št. 007-9544/2-2020-UK/AG, od 15. 9. 2020
- **oskrba z električno energijo:** Elektro Celje, d. d., Celje, soglasje za priključitev št. 1223899, od 7. 9. 2020
- **dostop do tk omrežja:** Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Celje, mnenje k projektnim rešitvam št. 87836-CE/3512-LM, od 14. 9. 2020
- **dostop do javne ceste:** Občina Podčetrtek, cestno soglasje št. 3502-0071/2020, z dne 11. 6. 2020.

V. PODATKI O NOVEM OBJEKTU:

a. velikost:

- **tlorisna velikost (max. zunanje mere na stiku z zemljiščem):** 25,60 x 22,90 + 27,10 x 22,90 + 2,30 x 3,10 m (požarno stopnišče)
- **bruto tlorisna površina:** 3.388,76 m²
- **bruto prostornina:** 13.864,50 m³
- **višina objekta:** 16, 15 m, merjeno od kote tal pritličja, kjer je kota +- 0,00, do kote slemena strehe; največja razdalja od kote tal tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje kote mora znašati 17,40 m
- **absolutna višinska kota +- 0,00:** 218,50 m n.v.
- **število etaž:** 3 - pritličje, nadstropje, izkoriščeno podstrešje (mansarda)
- **število nastanitvenih enot:** 22
- **število ležišč:** 24
- **število parkirnih mest:** obstoječa v neposredni bližini ter novih 12 PM + 1 PM za invalida v pritlični etaži nove stavbe

b. oblikovanje objekta: stavba bo zgrajena v mešanem konstrukcijskem sistemu, predvidoma temeljena na armiranobetonski temeljni plošči na utrjenem nasutju ustrezne zbitosti in debeline, varovanje izkopa gradbene jame je predvideno z armiranobetonsko pilotno steno po načrtu varovanja gradbene jame v fazi PZI; nosilna konstrukcija objekta predvidena v masivni armirano betonski izvedbi po skeletno panelnem sistemu (mešani konstrukcijski sistem); vertikalna nosilna konstrukcija bo sestavljena iz stebrov in sten med okvirji, horizontalne nosilne konstrukcije pa iz medetažne plošče in nosilcev; vertikalne komunikacije sestavljata glavno notranje AB stopnišče in dvigalo, evakuacijsko zunanje (požarno) stopnišče je predvideno v ab in jekleni izvedbi; ostrešje objekta bo izvedeno kot klasično leseno ostrešje iz masivnega lesa primerne kvalitete

- streha zasnovana kot simetrična dvokapnica s sodobnimi frčadami na zahodni in vzhodni fasadi, naklona strešin 35 stopinj, strešna kritina opečnata v naravni opečnati barvi, frčade sodobno oblikovane z ravno streho in oblečene v pločevino, v odtenku enakemu barvi opečne kritine
- vse fasadne odprtine na objektu bodo med seboj dimenzijsko ter kompozicijsko skladno oblikovane ter ritmično razporejene po fasadi, večje odprtine bodo vertikalno členjene; fasada objekta bo kontaktna v pastelnih zemeljskih tonih, stavbno pohištvo bo leseno s troslojno zasteklitvijo, garažna vrata bodo v ALU izvedbi, v barvi enaki lesenemu stavbnemu pohištvo; za razčlenitev fasade bodo uporabljeni sekundarni elementi/obloge v naravnih barvah, terase bodo na posameznih segmentih zasenčene z pergolami izvedenih iz lesenih elementov ter ozelenjene- točne definicije posameznih obdelav, barvnih tonov, ograje, senčenje in posamezni izvedbeni detajli bodo natančno definirani v fazi PZI, morajo pa biti usklajeni z odgovornim konzervatorjem ZVKDS, OE Celje, oz. tudi z drugimi pogoji in priporočili ZVKDS, OE Celje kot so bili podani v postopku izdaje kulturnovarstvenega mnenja št. 35108-0201/2020-12-LČO, MR, AMK, od 2. 10. 2020.

VI. VELJAVNOST GRADBENEGA DOVOLJENJA

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

Investitorica mora pri pristojnem upravnemu organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom gradnje novega objekta, prijaviti začetek gradnje na predpisanem obrazcu. Prijavi je potrebno med drugim, obvezno priložiti tudi projekt za izvedbo - PZI.

Pred začetkom gradnje novega objekta mora izvajalec poskrbeti za zakoličenje objekta, ki se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju. Zakoličenje objekta se izvede kot geodetska storitev po predpisih o geodetski dejavnosti.

Investitorica mora pred začetkom gradnje novega objekta imenovati nadzornika.

Investitorica mora po dokončanju gradnje pri pristojni upravni enoti vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, ki se vloži na predpisanem obrazcu.

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

VIII. V postopku posebni stroški postopka niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitorica, Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek, ki o zastopa župan Peter Misja, je z zahtevkom od 23. 9. 2020 po pooblaščenca, družbi IBT SPI, d. o. o., Trg revolucije 14, 1420 Trbovlje, ki jo v tem postopku zastopa Jernej Jevševar, zaprosila za izdajo gradbenega dovoljenja za novo gradnjo kompleksa ZD in UD Podčetrtek, na zemljiških parc. št. 89/9, 97/2, k. o. Podčetrtek.

K zahtevku, ki je bil nazadnje dopolnjen 19. 10. 2020, je bila priložena naslednja dokumentacija:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD, št. 8250/20/DGD, avgust 2020 in dopolnitev oktober 2020, izdelovalca IBT SPI, d. o. o., Trbovlje, vodja projekta Polona Žilnik, univ. dipl. inž. arh.

- pooblastilo investitorice iz maja 2020

- mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki so jih izdali:

- Občina Podčetrtek, mnenje št. 3502-0039/2020, od 24. 6. 2020 in cestno soglasje št. 3502-0071/2020, od 11. 6. 2020

- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje, kulturnovarstveno mnenje št. 35108-0201/2020-12-LČO, MR, AMK, od 2. 10. 2020,

- Elektro Celje, d. d., Celje, mnenje k projektu št. 1223899, od 17. 9. 2020 in soglasje za priključitev št. 1223899, od 7. 9. 2020

- Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Celje, mnenje k projektnim rešitvam št. 87836-CE/3512-LM, od 14. 9. 2020

- OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu št. 007-9544/2-2020-UK/AG, od 15. 9. 2020

- kopija služnostne pogodbe, ki jo je investitorica sklenila z upravljavcem elektro omrežja, Elektrom Celje d. d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje ter Olgo Cvetič, Trška cesta 73, 3254 Podčetrtek, lastnico zemljišča parc. št. 86, k. o. Podčetrtek, za izvedbo nn priključka po tem zemljišču, overjena pri notarju Sergeju Rojsu pod št. OV. 1311/2020, od 7. 10. 2020

- kopija služnostne pogodbe, ki jo je investitorica sklenila z upravljavcem elektro omrežja, Elektrom Celje d. d., Vrunčeva 2a, 3000 Celje ter Simono Štraus Flajnik, Škofja Gora 35, 3254 Podčetrtek, lastnico zemljišča parc. št. 101, k. o. Podčetrtek, za izvedbo nn priključka po tem zemljišču, overjena pri notarju Sergeju Rojsu pod št. OV. 1358/2020, od 15. 10. 2020

- pisna izjava Olge Cvetič, Trška cesta 73, 3254 Podčetrtek, lastnice sosednjega zemljišča parc. št. 86, k. o. Podčetrtek, da je seznanjena in da se strinja s predvidenim odmikom in gradnjo po priloženem DGD, od 7. 10. 2020

- pisna izjava Simone Štraus Flajnik, Škofja Gora 35, 3254 Podčetrtek, lastnice sosednjega zemljišča, parc. št. 101, k. o. Podčetrtek, da je seznanjena in da se strinja s predvidenim odmikom in gradnjo nove stavbe po priloženem DGD, od 15. 10. 2020

- pisna izjava Leopolda Alegro in Mirjane Alegro, Trška cesta 65, 3254 Podčetrtek, lastnikov sosednjega zemljišča, parc. št. 89/8, 90/5, k. o. Podčetrtek, da sta seznanjena in da se strinjata s predvidenim odmikom in gradnjo nove stavbe po priloženem DGD, od 21. 10. 2020, s pripombo, da naj obstoječi dovoz, ki je edini dovoz do njune parcele, ostane nemoteno

dostopen (tudi za tovorna vozila) in da se ju ob predhodnem zaprtju, pravočasno obvesti (vsaj 24 ure prej), motnja dovoza pa naj ne bi bila daljša od 24 ur

- pisna izjava Milene Jurjec, Trška cesta 71, 3254 Podčetrtek, Rada Jurjeca, Trška cesta 69, 3254 Podčetrtek, ter Damjana Jurjeca, Linhartova ulica 8a, 3250 Rogaška Slatina, lastnikov sosednjega zemljišča, parc. št. 87/3, k. o. Podčetrtek, da so seznanjeni in da se strinjajo s predvidenim odmikom in gradnjo nove stavbe po priloženem DGD, od 15. 10. 2020
- pisna izjava Doma upokoјencev Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah, ki ga zastopa direktorica Gordana Drimel, kot imetnika služnostne pravice hoje in voženj z vsemi vozili po zemljišču parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, da so seznanjeni in da se strinjajo s predvideno gradnjo nove stavbe po priloženem DGD, od 29. 9. 2020
- izjava Občine Podčetrtek od 7. 10. 2020, da predvidena gradnja kompleksa ZD in UD Podčetrtek na zemljiščih parc. št. 89/9, 97/2, k. o. Podčetrtek, predstavlja gradnjo v javnem interesu
- odločba Občine Podčetrtek št. 426-0016/2020, od 7. 10. 2020, da občina kot investitorica ni zavezanka za plačilo komunalnega prispevka.

Upravni organ je v postopku po uradni dolžnosti izvedel vpoglede in preveril ter v zadevo tudi priložil naslednje listine:

- podatke iz Informacijskega sistema eZK, z vpisanimi plombami
- podatke katastra: izris parcel, ortofoto načrt, GJI, REN
- namensko rabo in druge pogoje iz veljavnega prostorskega akta - OPN
- podatke iz Atlasa okolja
- podatke iz Registra kulturne dediščine
- evidenco odgovornih projektantov ZAPS in IZS
- podatke iz Javnega pregledovalnika grafičnih podatkov MKO o dejanski rabi zemljišč.

I. Upravni organ je po pregledu zahtevka in priložene dokumentacije, ugotovil, da je investitorica k zahtevi, vloženi na predpisanem obrazcu, priložil vso predpisano dokumentacijo in druge listine, kot je to določeno v 35. členu GZ. Ta namreč navaja, da je potrebno k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, ki mora biti vložena na obrazcu, priložiti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, mnenja pristojnih mnenjedajalcev (razen v primerih, ko se gradnja izvaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so le-ti že izdali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno), ter dokazilo o pravici graditi, če ta pravica še ni vpisana v zemljiško knjigo. Vsebina predpisanega obrazca zahteve pa je določena v Prilogi 11A iz Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/2018) - v nadaljevanju Pravilnik, v katerem je predpisana tudi vsebina dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V nadaljevanju je bilo ugotovljeno, da se obravnavani objekt v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/2018) - v nadaljevanju Uredba, razvršča med zahtevne objekte, glede na namen pa po pretežnosti (94%) med stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine s klasifikacijo 11302, v manjšem delu (6 %) pa tudi kot stavbe za zdravstveno oskrbo s klasifikacijo 12640.

Po pregledu projektne dokumentacije in listin, je upravni organ tudi ugotovil, da je predmet tega postopka po definiciji 2. člena ZGO-1, točke 24, novogradnja, ki je gradnja, ki ima za posledico novo zgrajen objekt, ta pa se definira kot objekt, ki je popolnoma zgrajen na novo in prej ni obstajal.

Upravni organ je tako v tem postopku na podlagi vpogleda v priloženo projektno dokumentacijo - DGD, ugotovil, da investitorica namerava na obravnavani lokaciji, ki se nahaja v neposredni bližini Zdravstvenega doma Podčetrtek - v nadaljevanju ZD, v delu katere deluje tudi zunanja bivalna enota Doma upokoјencev Šmarje pri Jelšah - v nadaljevanju DU, zgraditi novo stavbo, ki bo namenjena za uresničevanje programa socialnega varstva za DU, v kateri bodo tudi dodatni prostori ZD.

Predvideni objekt bo obsegal pritličje, nadstropje in mansardo. V pritlični, delno vkopani etaži bodo parkirni prostori, skupni in servisni prostori, prostori za potrebe ZD in prostori za dnevno varstvo DU. V nadstropni in mansardni etaži bodo prostori namenjeni bivanju starostnikom v stanovanjskih skupinah, omogočena bo sodobna oblika bivanja. V vsaki etaži je predvidena ena stanovanjska skupina z vsemi pripadajočimi notranjimi prostori in zunanji terasami.

Kot je bilo navedeno v priloženem DGD, je predvidena novogradnja tlorisno zasnovana kot pravokotnik, ki se zalomi pod kotom 35 °. Z zamikanjem višjih etaž je objekt oblikovan terasasto in po zasnovi sledi obstoječemu terenu, višinski gabarit bo znašal P+N+M. Konstruktivno bo izvedena v mešanem konstrukcijskem sistemu, predvidoma temeljena na armiranobetonski temeljni plošči na utrjenem nasutju ustrezne zbitosti in debeline, varovanje izkopa gradbene jame je predvideno z AB pilotno steno po načrtu varovanja gradbene jame v fazi PZI. Nosilna konstrukcija objekta je predvidena v masivni armirano betonski izvedbi po skeletno panelnem sistemu (mešani konstrukcijski sistem). Vertikalne nosilne konstrukcije predstavljajo stebri in stene med okvirji, horizontalne nosilne konstrukcije pa medetažne plošče in nosilci. Vertikalne komunikacije sestavljata glavno notranje AB stopnišče in dvigalo, evakuacijsko zunanje (požarno) stopnišče je predvideno v ab in jekleni izvedbi. Glavni vhod v objekt bo ustrezno oblikovan in zaščiten pred vremenskimi vplivi, omogočen bo tudi dostop za intervencijska vozila. Predvidena je tudi komunikacija preko garaže v prostore dnevnega centra in prostore za potrebe ZD, horizontalne komunikacije bodo ločene in prilagojene namenu posameznih prostorskih sklopov. Streha nove stavbe bo simetrična dvokapnica z naklonom strešin 35 °, sleme strehe bo vzporedno z daljšo stranico objekta in vzporedno s plastnicami, kritina bo neglazirana opečna kritina v opečni rdeči barvi. Mansardni del bo osvetljen s frčadami, ki so kompozicijsko skladno oblikovane, frčade so zasnovane moderno z ravno streho, oblečene bodo v rdečo pločevino, ki bo v odtenku enaka barvi opečne kritine.

Za potrebe predvidenega objekta bodo urejeni tudi pripadajoči priključki na javno komunalno in prometno infrastrukturo, na način, da bodo skladno s pogoji upravljavcev, izvedeni novi priključki na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro in optično omrežje. Dostop do novega objekta bo omogočen po obstoječi dovozni cesti na parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, glede na namen objekta pa bodo urejena tudi nova parkirna mesta v pritlični etaži nove stavbe. Nov vodovodni priključek bo tako izveden z odcepom od javnega omrežja, ki se nahaja na zemljišču, kjer se predvideva gradnja, parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek. Fekalne vode se bodo odvajale v sistem javnega kanalizacijskega omrežja naselja, in sicer bodo priključene na obstoječi revizijski jašek na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek. Padavinske vode bo potrebno preko lovilca olj in peskolovov speljati do obstoječega revizijskega jaška na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, ki je povezan v sistem javnega kanalizacijskega omrežja naselja. Nov nizkonapetostni elektro priključek se bo izvedel z odcepom od javnega omrežja, ki se nahaja na zemljišču parc. št. 89/2, k. o. Podčetrtek, predvidena je nova prostostoječa priključna merilna omarica - PMO, do katere bo nn priključek izveden iz TP ZDRAVSTVENI DOM PODČETRTEK. Ker na zemljiščih, kjer je predvidena gradnja novega objekta, poteka obstoječ 20 kV daljnovod, bo potrebno le-tega pred začetkom gradnje prestaviti zunaj območja gradnje ter ga kablirati v predvideno novo kabelsko kanalizacijo, nova trasa bo potekala po zemljiščih parc. št. 89/9, 86, 97/2, 101, k. o. Podčetrtek. Del tk omrežja, ki poteka na severozahodni novogradnje, bo potrebno tudi pred pričetkom gradnje prestaviti zunaj območja gradbišča pod pogoji upravljavca tega omrežja.

II. Upravni organ je pri ugotavljanju katere osebe zaradi varstva svojih pravic in pravnih koristi, se imajo pravico udeleževati postopka izdaje gradbenega dovoljenja kot stranski udeleženec, upošteval določila 36. člena GZ, ki navaja, da so stranke, poleg investitorja, 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. V nadaljevanju istega člena je tudi navedeno, da osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz prejšnjega odstavka, pridobijo položaj stranskega udeleženca s priglasitvijo udeležbe v postopku izdaje gradbenega dovoljenja, razen če je v 15 dneh od priglasitve izdan sklep o zavrnitvi vstopa te osebe v postopek; stranski udeleženec iz drugega odstavka tega člena ima enake pravice in dolžnosti kot stranka, če zakon ne določa drugače. Na podlagi določil 37. člena GZ pristojni upravni organ za gradbene zadeve osebe iz drugega odstavka prejšnjega člena, ki so ji znane na podlagi uradnih evidenc, seznaniti o začetku postopka in jih povabiti k udeležbi z osebno vročitvijo. Na podlagi določil 38. člena GZ mora vabljen oseba priglasiti

svojo udeležbo v postopku v roku, določenem v vabilu k udeležbi, če je v določenem roku ne priglasil, se šteje, da se z nameravano gradnjo strinja in se ne more vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nima pravice do pritožbe; oseba, ki priglasil udeležbo v postopku, mora ob priglasitvi pojasniti razloge za udeležbo, lahko pa navede tudi razloge, zaradi katerih nasprotuje nameravani gradnji. Ne glede na citirana določila, pa investitor na podlagi določil 39. člen GZ, lahko predloži pisno izjavo stranke oz. stranskega udeleženca, da se strinja z nameravano gradnjo kadarkoli do izdaje gradbenega dovoljenja; v tem primeru se stranka ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se ji gradbeno dovoljenje samo vroči. V tretjem in četrtem odstavku istega 39. člena GZ je tudi navedeno, da v primeru, da investitor priloži izjave stranskih udeležencev ali, če je sklenil pisno pogodbo o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice z lastnikom zemljišča, se le-teh ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se jim gradbeno dovoljenje samo vroči.

Glede na vsa citirana določila ter glede na v projektni dokumentaciji - DGD opredeljene pričakovane vplive gradnje, predvidene odmike objekta od sosednjih tujih zemljišč, ter predvidene poteke komunalnih priključkov in dovozne ceste, je upravni organ v konkretni zadevi smatral, da v tem postopku imajo status stranskega udeleženca lastniki sosednjih zemljišč, par. št. 89/8 in 90/5, k. o. Podčetrtek, Leopold in Mirjana Alegro, Trška cesta 65, 3254 Podčetrtek, parc. št. 87/3, Milena Jurjec, Trška cesta 71, 3254 Podčetrtek, Rado Jurjec, Trška cesta 69, 3254 Podčetrtek, ter Damjan Jurjec, Linhartova ulica 8a, 3250 Rogaška Slatina, lastnica parc. št. 86, k. o. Podčetrtek, Olga Cvetič, Trška cesta 73, 3254 Podčetrtek, ter lastnica parc. št. 101, k. o. Podčetrtek, Simona Štraus Flajnik, Škofja Gora 35, 3254 Podčetrtek. Z navedenima lastnicama sosednjih zemljišč parc. št. 86 in 1010, k. o. Podčetrtek, je investitorica sklenila tudi služnostne pogodbe za izvedbo nn priključka po teh zemljiščih. V postopku je imel izkazan status stranskega udeleženca tudi Dom upokoencev Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah, ki ga zastopa direktorica Gordana Drimel, saj je v zemljiški knjigi vpisan kot imetnik služnostne pravice hoje in voženj z vsemi vozili po zemljišču parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek.

Sicer pa je upravni organ javno naznanil, da se pri upravni enoti vodi obravnavani zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer z objavo z dne 30. 9. 2020 na e-oglasni deski. Investitorici, oz. njeni pooblaščenki je bilo tudi poslano z naročilom, da ga skladno z določili tretjega odstavka 37. člen GZ, namesti na javno dostopno in vidno mesto na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je ugotovil, da udeležbe v postopku vse do izdaje te odločbe, ni priglasil nihče.

Ker je investitorica v zadevo priložila pisne izjave stranskih udeležencev, da so seznanjeni z gradnjo po priloženem DGD in je sklenila pisne pogodbe o pridobitvi služnostnih pravic za izvedbo komunalnih priključkov s prej navedenima lastnicama zemljišč, po katerih bodo ti potekali, je upravni organ upošteval določila 39. člena GZ, in v ta postopek izdaje gradbenega dovoljenja ni posebej vključeval lastnike teh zemljišč, ampak jim to gradbeno dovoljenje samo vroča. Citirani člen GZ namreč, v tretjem in četrtem odstavku določa, da v primeru, da investitor priloži izjave stranskih udeležencev ali, če je sklenil pisno pogodbo o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice, se le-teh ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se jim gradbeno dovoljenje samo vroči.

III. Na podlagi 43. člena GZ izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje, če:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovalnih 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,
6. 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 drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena GZ, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
7. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
8. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

K tč.1 Pri preverjanju usklajenosti predvidene gradnje z določbami prostorskega izvedbenega akta, je upravni organ ugotovil, da za obravnavano območje velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Podčetrtek ((Uradni list RS, št. 63/18) - v nadaljevanju OPN. Lokacija se tako nahaja v EUP pod oznako PO01 - Podčetrtek, v pretežnem delu v območju stavbnih zemljišč z oznako CU, v manjšem pa v območju z oznako K2. Kot izhaja iz 41. in 42. člena OPN, so območja z oznako K2 po namenski rabi opredeljena kot druga kmetijska zemljišča, območja z oznako CU pa so po namenski rabi opredeljena kot osrednja območja centralnih dejavnosti, to so območja historičnega ali novih jeder, kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje, ki se urejajo na podlagi določil 62. člena OPN. V citiranem členu je med drugim navedeno, da se glede namembnosti in vrste posegov v prostor, dovoljene tudi gradnje stavb splošnega družbenega pomena, kamor se razvrščajo tudi 11302 - stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine ter 12640 - stavbe za zdravstveno oskrbo. V istem členu je tudi določeno, da pri umestitvi objekta v prostor mora odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov od posestne meje znašati min. 2,00 m, če pa je odmik manjši, mora z tem soglašati lastnik sosednjega zemljišča in morajo biti zagotovljeni svetlobnotehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji ter je omogočeno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele, namenjene gradnji. Glede velikosti, arhitekturne zasnove in oblikovanja so bili v konkretni zadevi upoštevani tudi pogoji in smernice iz istega 62. člena OPN, v katerem je tudi navedeno, da je tlorisna površina max. za stanovanjske stavbe 300 m², da so tlorisnih gabariti drugih stavbe lahko večji in se prilagajajo funkciji objekta, da etažnost znaša max. K+P+2+M, pri čemer mora biti klet v celoti vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 0,00 m (brez kolenčnega zidu v mansardi) ali max. K+P+1+M, pri čemer je lahko klet delno vkopana, kolenčni zid v mansardi pa ne presega višine 1,00 m. V nadaljevanju je navedeno, da je obvezno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, in sicer podolžnih tlorisov stavb (zaželeno razmerje stranic 1:1,6 ali vsaj med 1:1,5 in 1:2) ter da se novogradnje morajo v gabaritih in tlorisih podrediti tradicionalnim vaškim hišam in gospodarskim poslopjem, nova arhitektura ne sme negativno vplivati na kvaliteto obravnavanega prostora. Pri oblikovanju je potrebno upoštevati pogoje i smernice točke 4. iz istega člena OPN, in sicer, da je potrebno celoten trg ohraniti in obnoviti v prvotni tradicionalni podobi, trško jedro mora ohraniti historično funkcijo, urbanistično-tlorisno zasnovo ter vse tipološke značilnosti gradnje ter se morajo ohraniti in primerno obnoviti vsi zavarovani objekti. Poleg stavb se ohranjajo tudi drugi členi naselja, kot so sadovnjaki, vrtovi, drevoredi pomembnejša drevesa, vse oblike in vrste tradicionalnih itd. ograj, kamniti opori zidovi, načrtovanje mora biti skladno z regionalnimi značilnostmi. Novogradnje se morajo v oblikovanju arhitekture podrediti tradicionalnim vaškim hišam in gospodarskim poslopjem, hkrati pa je možna uporaba sodobnih elementov in materialov, nova arhitektura ne sme negativno vplivati na kvaliteto obravnavanega prostora. Vse zunanje ureditve se morajo skladati z značilnimi elementi kulturne krajine, morebitni objekti pa naj spoštujejo urbanistično-zazidalno kontinuiteto območja. Pri oblikovanju fasad vsi objekti morajo biti oblikovani arhitekturno izredno kvalitetno ter se morajo čimbolj nevtrarno ter neagresivno vključevati v okolico, fasade objektov naj bodo bele ali v pastelnih barvah ali v naravni barvi materiala, priporočajo se pastelni odtenki zemeljskih barv, živih barv ni dovoljeno uporabljati, zaželena je uporaba lesa za stavbno pohištvo oz uporaba avtohtonih gradiv (les, kamen) v čim večji meri. Pri tem je obvezno ohranjanje regionalnih arhitekturnih posebnosti, kot so zunanja stopnišča in leseni hodniki, fasadne členitve, portali, somernost (navidezna simetrija) fasad, enakomerna ritmična razmerja med fasadnimi odprtini in podobno. Obvezno je ohranjanje podolžnih tlorisov stavb, okenske in vratne odprtine stavb morajo biti pokončne, pravokotne, pri čemer je vertikalna stranica najdaljša, in simetrično razporejene, gradbena linija objektov mora biti v vseh etažah enaka, stolpiči, večkotni in okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) izzidki ter okrogli (krožni ali elipsasti ipd.) balkoni pa niso dovoljeni. Pri oblikovanju streh naj se upošteva, da strehe morajo biti simetrične dvokapnice, strme, nakloni strešin od 35 do 45°,

možni so čopi, oz. je osvetljevanje mansarde možno s frčadami, drugi arhitekturni elementi streh niso dovoljeni, napušči morajo biti minimalni, kritina pa opečnata (zaželeni bobrovci ali zarezniki) v naravni opečnati (rdeči) barvi.

Ker se bo obravnavana gradnja izvaja v zavarovanem območju naselbinskega spomenika Podčetrtek - Trško jedro, EŠD 4595, je bilo skladno z določili 49. člena OPN pridobljeno kulturnovarstveno mnenje pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje. V že citiranem 62. členu OPN, je določeno, da za del EUP, severno od parcel št. 110/2, 596/31, 166/3, 162/45, k. o. Podčetrtek (območje kulturne dediščine EŠD 4595), velja varstveni režim, ki določa varovanje celovitosti trškega jedra Podčetrka, njegove interaktnosti, likovno-arhitekturne vrednosti in historične pričevalnosti, pa tudi, da je na območju kulturne dediščine EŠD 4595), potrebno novogradnje umestiti v prostor tako, da se ohranja tradicionalni vzorec obcestne trške pozidave, spoštovati je potrebno tudi arhitekturno kontinuiteto trškega jedra, vse zunanje ureditve pa naj se skladajo z značilnimi elementi kulturne krajine, potrebna je predhodna pridobitev kulturnovarstvenih pogojev in mnenja. Na splošno pa je v citiranem členu navedeno, da je pri celostnem ohranjanju kulturne dediščine potrebno varovati zgodovinski značaj naselja, naselbinsko zasnovo (historične gradbene linije oziroma trška pozidava, parcelacija, primarna komunikacijska mreža, primarni javni in interni odprti prostori ipd.), odnose med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom, prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki ipd.), prepoznavno lego v prostoru oziroma krajini (glede na potek poti, reliefne značilnosti ipd.), podobo naselja v prostoru (gabariti, oblike strešin, kritina ipd.), odnose med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega), stavbno tkivo (zavarovani objekti dediščine ter morfološko in ambientalno vezno tkivo). Za vse posege v zemeljske plasti je obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. Za del gradnje, ki bo posegal v območje, ki je v OPN opredeljeno kot K2, je investitorica možnost gradnje utemeljila z določili 92. člena OPN. V priloženi izjave Občine Podčetrtek je bilo namreč navedeno, da predvidena gradnja kompleksa ZD in UD Podčetrtek na zemljiščih parc. št. 89/9, 97/2, k. o. Podčetrtek, predstavlja gradnjo v javnem interesu. Podlaga za izdajo priložene izjave temelji na določilih drugega odstavka citiranega 92. člena OPN, kjer je navedeno, da Občina Podčetrtek na posameznih območjih (vseh športnih igrišč, ureditev v sklopu OPPN za Vonarsko jezero, gradu Podčetrtek, Term Olimia in Aqualune, za čiščenje voda (čistilne naprave)), zasleduje posebni javni interes, da pa se lahko območje javnega interesa določi tudi za druge lokacije, če se izkaže, da je izkazan javni interes lokalne skupnosti za potrebe gradnje javnih objektov športa, zdravstva, šolstva, socialnega varstva, znanosti, kulture, javne uprave, prometne, energetske, komunalne in vodne infrastrukture ter objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Skladno z določili 48. člena iz poglavja 3.4.6. (Skupna določila glede priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro ter glede varstvenih pasov infrastrukture), bo za potrebe obravnavane dozidave izvedena priključitev na komunalno omrežje v skladu s pridobljeni pogoji in mnenji upravljavcev teh omrežij, s čimer bo zagotovljena predpisana minimalna komunalna oskrba.

Predvidena gradnja, kot je razvidna iz priložene projektne dokumentacije - DGD, je tako skladna s prej navedenim veljavnim prostorskim izvedbenim aktom - OPN, in je zato možna. Ugotovljeno je bilo tudi razvidno iz priloženega mnenja o usklajenosti s prostorskim izvedbenim aktom, ki ga je izdala Občina Podčetrtek.

K tč.2 Investitorica je zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja predložila projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD, prepisano v določilih v uvodu obrazložitve citiranega Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih. Ta tako vsebuje podatke o udeležencih, gradnji in dokumentaciji, ki so navedeni na obrazcu 1A, izjavo projektanta in vodje projekta na obrazcu 2A, splošne podatke o objektih, ki so navedeni na obrazcu 4, tehnično poročilo ter grafične prikaze.

K tč.3 Upravni organ ugotavlja, da je predvidena novogradnja skladna z materialnimi predpisi, ki so bili podlaga za izdajo mnenj, izdali pa so jih vsak za svoje področje upravljavci gospodarske javne infrastrukture (Elektro Celje, d. d., Celje, Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Celje, OKP, d. o. o., Rogaška Slatina, Občina Podčetrtek), ter drugi nosilci urejanja prostora (Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje). Skladno z določili

31. člena GZ je tudi Občina Podčetrtek izdala mnenje o usklajenosti predvidene gradnje z izvedbenim prostorskim aktom - OPN.

K tč.4 Iz priloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba nove stavbe, ki glede na njen namen vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, urejeno odvajanje odpadnih voda, dostop do telekomunikacijskega omrežja, dostop do javne ceste in zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, ter organiziran odvoz komunalnih odpadkov.

K tč.5 Lokacija predvidene novogradnje se ne nahaja na varovalnih območjih, za katere bi bilo potrebno izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

K tč.6. Upravni organ je na podlagi vpogleda v Informacijski sistem eZK preveril in ugotovil, da je investitorica v zemljiški knjigi vpisana kot lastnica zemljišč na katerih se predvideva nova gradnja ter pripadajoči komunalni priključki, v deležu 1/1. Za del obstoječega elektro omrežja, ki ga bo potrebno prestaviti zunaj območja gradnje, tudi na zemljišča, ki niso v lasti investitorice, pa je bila na podlagi sklenjenih služnostnih pogodb, ki so tudi predložene za vpis v zemljiško knjigo, pridobljena služnostna pravica od lastnic teh zemljišč

K tč.7 Investitorica ni bila zavezanica za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, saj se v tem postopku ni obravnavala legalizacija gradnje.

Na podlagi določil 3.g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 71/11, 58/12, 27/16), investitorica ni bila zavezanica za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, saj je zemljišče parc. št. 89/9, k. o. Podčetrtek, po dejanski rabi opredeljeno kot pozidano in sorodno zemljišče, parc. št. 97/2, iste k. o., je sicer po dejanski rabi opredeljeno kot kmetijsko, vendar ovrednoteno z 29 bonitetnih točk, zato tudi ni bilo potrebno odmerjati odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

K tč.8 Investitorica na podlagi odločbe Občine Podčetrtek, št. 426-0016/2020, od 7. 10. 2020, ni bila zavezanica za plačilo komunalnega prispevka, kot ta izhaja iz 216. in 217. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17).

Ker so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji navedenih pravnih podlag, se je to gradbeno dovoljenje izdalo kot izhaja iz izreka odločbe.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja niso bili zaznamovani posebni stroški postopka.

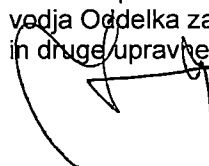
Na podlagi druge točke 23. člena Zakona o upravnih taksah s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 106/10, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZzeIP, 32/16) - v nadaljevanju ZUT, je bila investitorica oproščena plačila upravne takse po tar. št. 1 in 40 ZUT.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na pristojno ministrstvo za prostor v Ljubljani v 8 dneh od dneva vročitve. Pritožba se vloži pri Upravni enoti Šmarje pri Jelšah, pisno ali ustno na zapisnik, oziroma se pošlje priporočeno po pošti. Taksa za pritožbo znaša 18,10 EUR po tarifi št. 2 ZUT. Če so v pritožbi navedena nova dejstva in novi dokazi in so v postopku udeležene stranke z nasprotnimi interesi, je treba priložiti pritožbi toliko prepisov, kolikor je takih strank. Stranke se lahko v navedenem roku pisno ali ustno na zapisnik odpovejo pravici do pritožbe.

Postopek vodila:
Diana Šaško Košutić
višja svetovalka I



Irena Stepišnik Perdih
vodja Oddelka za prostor, kmetijstvo
in druge upravne zadeve



Vročiti na naslove:

1. Občina Podčetrtek, Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek - osebno
2. Olga Cvetič, Trška cesta 73, 3254 Podčetrtek - osebno
3. Simona Štraus Flajnik, Škofja Gora 35, 3254 Podčetrtek - osebno
4. Milena Jurjec, Trška cesta 71, 3254 Podčetrtek - osebno
5. Rado Jurjec, Trška cesta 69, 3254 Podčetrtek - osebno
6. Damjan Jurjec, Linhartova ulica 8a, 3250 Rogaška Slatina - osebno
7. Dom upokojencev Šmarje pri Jelšah, Rakeževa ulica 8, 3240 Šmarje pri Jelšah - osebno
8. Leopold Alegro, Trška cesta 65, 3254 Podčetrtek - osebno
9. Mirjana Alegro, Trška cesta 65, 3254 Podčetrtek - osebno
10. IBT SPI, d. o. o., Trbovlje: biro@ibt.si
11. Občina Podčetrtek: tajnistvo.obcina@podcetrtek.si
12. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje: tajnistvo.oecelje@zvkd.si
13. OKP, d. o. o., Rogaška Slatina: tajnistvo@okp.si
14. Elektro Celje, d. d., Celje: info@elektro-celje.si
15. Telekom Slovenije, d. d., TKO vzhodna Slovenija, Celje: sprejemna.pisarna@telekom.si