



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA CERKNICA

Cesta 4. maja 24, 1380 Cerknica



Številka: 351-403/2011  
Datum: 28.08.2012

Upravna enota Cerknica izdaja na podlagi 24. člena Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 102/2004 - UPB1, 92/2005, 111/2005, 93/2005, 120/2006, 126/2007, 108/2009, 61/2010, 20/2011, 57/2012), v upravnem postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja, uvedenem na zahtevo Občine Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, ki jo zastopa Tamara Klepac Sterle, naslednje

### GRADBENO DOVOLJENJE

**1. Investitorju Občini Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica, se na zemljišču s parc. št. 2158/6 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 952380), ID znak: 1677-2158/6-0, parc. št. 2158/7 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5317778), ID znak: 1677-2158/7-0 in parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0, dovoli gradnja novega objekta imenovanega TURISTIČNO GOSTINSKI OBJEKT OB CERKNIŠKEM JEZERU, ki ima naslednje značilnosti:**

- |  |   |
|--|---|
| zahtevnost in vrsta objekta            | – manj zahteven objekt,<br>– klasifikacija objekta: 12112 - Gostilne, restavracije, točilnice;  |
| tlorisne dimenzije                     | – 17,00 m x 9,00 m;   |
| etažnost in višina                     | – pritlična etažnost,<br>– najvišja točka objekta je na višini +6.78 m nad koto pritličja (552,45 m n. m.);   |
| streha                                 | – simetrična dvokapnica z enotnim strešnim naklonom 38°,<br>– strešna kritina je opečna, v opečnih barvnih tonih;   |
| barva                                  | – fasada objekta je lesena, v nevpadljivih barvnih tonih;   |
| odmiki od parc. mej sosednjih zemljišč | – od zemljišča s parc. št. 2146/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 1816416), ID znak: 1677-2146/0-0 - odmik 1,35 m,<br>– od zemljišča s parc. št. 2157/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 8883), ID znak: 1677-2157/0-0 - odmik 4,0 m,<br>– od roba cestišča lokalne javne ceste št. 041032, ki poteka preko zemljišča s parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0, znaša odmik 1,70 m. |

#### **Prometna, komunalna in zunanja ureditev**

Dostop na zemljišče, oz. priključek na javno cesto, se izvede neposredno z lokalne javne ceste št. 041032.

Objekt se priključi na javno elektroenergetsko in vodovodno omrežje v skladu s pogoji upravljavcev javne infrastrukture.

Priključki na objekte javne gospodarske infrastrukture potekajo preko zemljišč s parc. št. 2158/6 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 952380), ID znak: 1677-2158/6-0, parc. št. 2158/7 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5317778), ID znak: 1677-2158/7-0 in parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0.

Fekalne odpadne vode se odvajajo v vodotesno greznico, ki se izvede na funkcionalnem zemljišču objekta ter v skladu z zahtevami izvajalca komunalnih dejavnosti.

Meteorne vode s strešnih površin se preko pesklovov odvajajo v javno meteorno kanalizacijo,

	OBČINA CERKNICA		
DATUM	29-08-2012	SIG. ZNAK:	9
VREDN.:		PRILOGE:	
E: ue.cerknica@gov.si	ŠIFRA		
www.upravneenote.gov.si	37007/Cerknica/	350-6-11/2012-19	

meteorne vode s povoznih in manipulacijskih površin se odvajajo v javno meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj, pri čemer morajo biti izpolnjene vse zahteve izvajalca komunalnih dejavnosti. Pohodne površine se tlakujejo, okolica objekta se zazeleni.

**2. Pri gradnji, oz. izvedbi in uporabi predmetnega objekta morajo biti izpolnjene vse zahteve naslednjih pristojnih soglasodajalcev:**

- JP Komunala Cerknica d.o.o., Notranjska cesta 44, 1380 Cerknica – soglasje št. 176C/17PŽ, dat. 20.09.2011;
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana – soglasje št. 597585, dat. 28.09.2011;
- Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica – soglasje št. 351-152/2011-2, dat. 27.09.2011 in št. 351-152/2011-2, dat. 27.08.2012;
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Tržaška cesta 4, p.p. 398, 1001 Ljubljana – kulturnovarstveno soglasje št. 108/2005-PJB, dat. 19.09.2011;
- Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, p.p. 2608, 1102 Ljubljana – naravovarstveno soglasje št. 35620-4038/2011-4, dat. 08.11.2010.

**3. Sestavni del tega gradbenega dovoljenja je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) št. 17/2011, ki ga je v mesecu septembru 2011 izdelalo podjetje AREA LINE d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica in ga sestavljajo:**

- vodilna mapa št. 17/2011,
- načrt arhitekture št. A-17/2011,
- načrt gradbenih konstrukcij št. 119/11,
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 20111-242,
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 20111-250,
- geodetski načrt št. 189-2010/1061,
- elaborat gradbene fizike št. GF – 17/2011,
- zasnova požarne varnosti št. 128/11-ZPV.

**4. To gradbeno dovoljenje preneha veljati, če se z gradnjo ne prične v roku dveh let od dneva pravnomočnosti te odločbe.**

**5. Stroškov postopka ni.**

**Obrazložitev:**

Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica (v nadaljevanju investitor), ki jo v postopku zastopa pooblaščenka Tamara Klepac Sterle (pooblastilo št. 350-6-0001/2009, dat. 08.12.2011), je dne 09.12.2011 pri upravnem organu podala zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo novega objekta imenovanega TURISTIČNO GOSTINSKI OBJEKT OB CERKNIŠKEM JEZERU (klasifikacija objekta: 12112 - Gostilne, restavracije, točilnice), na zemljišču s parc. št. 2158/6 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 952380), ID znak: 1677-2158/6-0, parc. št. 2158/7 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5317778), ID znak: 1677-2158/7-0 in parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0.

Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja sta bila priložena dva izvoda projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) št. 17/2011. Podana zahteva je bila dopolnjena dne 28.08.2012 (dopolnitev št. 350-6-0001/2009, dat. 27.08.2012).

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja PGD št. 17/2011 je v mesecu septembru 2011 izdelalo podjetje AREA LINE d.o.o., Kraška ulica 2, 1380 Cerknica in ga sestavljajo:

- vodilna mapa št. 17/2011,
- načrt arhitekture št. A-17/2011,
- načrt gradbenih konstrukcij št. 119/11,
- načrt električnih inštalacij in električne opreme št. 20111-242,
- načrt strojnih inštalacij in strojne opreme št. 20111-250,
- geodetski načrt št. 189-2010/1061,
- elaborat gradbene fizike št. GF – 17/2011,

– zasnova požarne varnosti št. 128/11-ZPV.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja je v skladu z 68. členom Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS št. 102/2004 - UPB1, 92/2005, 93/2005, 111/2005, 120/2006, 126/2007, 108/2009, 61/2010, 20/2011, 57/2012) sestavni del te odločbe.

Za gradnjo objekta na zemljišču s parc. št. 2158/6 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 952380), ID znak: 1677-2158/6-0, parc. št. 2158/7 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5317778), ID znak: 1677-2158/7-0 in parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0, je pravica graditi v skladu s 56. členom ZGO-1 razvidna iz zemljiške knjige; investitor je lastnik navedenih zemljišč.

V skladu z Odlokom o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana Občine Cerknica (Uradni list RS št.100/04) se lokacija predmetne gradnje nahaja v ureditvenem območju, ki se urbanistično ureja z Odlokom o spremembah in dopolnitvah splošnih prostorskih ureditvenih pogojev za Občino Cerknica (Uradni list RS, št. 23/2005) – v nadaljevanju PUP Cerknica.

Zemljišče predmetne gradnje se nahaja v naselju Dolenje Jezero, v prostorski enoti z oznako DJ-I1, ki je opredeljena kot območje območje prometnih površin izven vozišča (IP). Predvidena gradnja objekta je skladna z določilom točke 2.4.14, 43. člena PUP Cerknica, ker so na območju DJ-I1 poleg dovoljenih posegov, ki izhajajo iz določene namenske rabe, dovoljene še gradnje in prostorske ureditve za potrebe parkirišča (info. točka, sanitarije, okrepčevalnica in spremljajoča turistična infrastruktura). Predmetni turistično gostinski objekt je glede namenske rabe v skladu z navedenim določilom PUP Cerknica, sicer pa ima naslednje osnovne značilnosti:

- tloris pravilne pravokotne oblike dimenzij 17,00 m x 9,00 m,
- objekt ima eno etažo - pritličje, z neizkoriščenim podstrešjem,
- streha je simetrična dvokapnica z enotnim naklonom 38°,
- objekt je v montažni leseni izvedbi, z barvno nevpadljivo leseno fasado,
- strešna kritina je opečnata, v opečnih barvnih tonih,
- kota pritličja je dvignjena na +1,60 m nad koto okoliškega terena, oz. na višini 552,45 m n. v.

Nove stavbe morajo biti v skladu s 15. členom PUP Cerknica od meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 4 m, sicer je potrebno za gradnjo od lastnika sosednjega zemljišča pridobiti pisno soglasje. V danem primeru je predmetni objekt od parcelnih mej sosednjih zemljišč odmaknjen:

- od roba lokalne ceste, ki poteka preko zemljišča s parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0, znaša odmik 1,70 m; navedeno zemljišče je v lasti in upravljanju Občine Cerknica, zaradi česar je bilo od pristojne občinske službe za predmetno gradnjo izdano soglasje (izjava št. 351-152/2011-2, dat. 27.08.2012);
- od zemljišča s parc. št. 2146/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 1816416), ID znak: 1677-2146/0-0, znaša odmik 1,35 m, zato je bilo od Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, ki za Republiko Slovenijo upravlja z navedenim zemljiščem, pridobljeno soglasje, oz. t.i. pogodba o soglasju št. 41-5239/11-0/204-KZG024-ZN, dat. 17.10.2011;
- od zemljišča s parc. št. 2157/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 8883), ID znak: 1677-2157/0-0, znaša odmik 4,00 m.

Obenem je bilo v zvezi z odklikom predmetnega objekta od zemljišča s parc. št. 2578/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5165753), ID znak: 1677-2578/0-0, pridobljeno soglasje Agrarne skupnosti Dolenje Jezero (z dne 17.09.2011; zastopnik Drago Martinčič, Dolenje Jezero 46, 1380 Cerknica).

Glede prometne ureditve predvidena gradnja izpolnjuje zahteve, ki izhajajo iz 19. člena PUP Cerknica:

- Dostop na zemljišče, oz. priključek na prometno omrežje, se izvede z lokalne ceste št. 041032 (Cerknica – Otok; poteka preko zemljišča s parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0). V zvezi s priključitvijo na lokalno cesto je bilo s strani pristojne službe Občina Cerknica, ki upravlja s cesto, izdano soglasje št. 351-152/2011-2, dat. 27.09.2011. Vse zahteve upravljavca lokalne prometne infrastrukture morajo biti pri gradnji in

- uporabi objekta izpolnjene;
- Meteorne vode ne smejo pritekati na javno pot in ne smejo biti speljane v naprave za odvodnjavanje ceste in cestnega telesa; v danem primeru se speljejo v javno meteorno kanalizacijo. Meteorne vode s povoznih in drugih utrjenih površin se speljejo v javno meteorno kanalizacijo preko lovilcev olj;
  - Za potrebe parkiranja se v neposredni bližini objekta nahaja javno parkirišče, ki je v upravljanju Občine Cerknica.

Glede komunalnega urejanja projekt izpolnjuje predpisane pogoje, ki jih določajo 20., 21., 22., 23., 25. in 26. člen PUP Cerknica, kar pomeni, da bo objekt priključen na obstoječe oz. novo zgrajeno komunalno omrežje v skladu z zahtevami in predpisi, ki urejajo to področje, da morajo biti komunalne ureditve izvedene na način, ki zagotavljajo ustrezno varstvo okolja, da je na območjih, kjer je zgrajen javni vodovod in sistem javne kanalizacije obvezna priključitev in uporaba javnega vodovoda, oz. javne kanalizacije, v skladu s soglasjem upravljavca. Prav tako je potrebno priključiti objekte na elektroenergetsko omrežje v skladu s pogoji za dobavo in odjem električne energije.

Objekt se priključi na javno vodovodno omrežje upravljavca podjetja JP Komunala Cerknica d.o.o., v skladu s soglasjem št. 176C/17PŽ, dat. 20.09.2011. Glede na to, da na širšem območju predvidene gradnje javni kanalizacijski sistem še ni izveden, se fekalne odpadne vode spelje v vodotesno greznico, ki se izvede v sklopu zemljišča predmetne gradnje. Vse zahteve navedenega upravljavca komunalnih dejavnosti morajo biti pri gradnji in uporabi objekta upoštewane.

Objekt se priključi na nizkonapetostno elektroenergetsko omrežje v skladu z zahtevami upravljavca omrežja. Pri izvedbi in uporabi morajo biti upoštewane vse zahteve, ki izhajajo iz soglasja št. 601103, dat. 28.02.2012, upravljavca javnega elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana.

Vsi priključki na objekte javne gospodarske infrastrukture potekajo preko zemljišč s parc. št. 2158/6 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 952380), ID znak: 1677-2158/6-0, parc. št. 2158/7 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 5317778), ID znak: 1677-2158/7-0 in parc. št. 3534/0 k.o. 1677 - DOLENJA VAS (ID 3381322), ID znak: 1677-3534/0-0. Vsa navedena zemljišča so v lasti investitorja (zemljišča predmetne gradnje).

Pohodne površine se tlakujejo, okolica objekta se zazeleni (površine se zatravijo in zasadijo z grmovnicami).

Zemljišče predmetne gradnje se nahaja na naravovarstvenem območju (Natura 2000, naravna vrednota cerkniško polje, ekološko pomembna območja), zato je bilo od pristojnega soglasodajalca Agencije Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, p.p. 2608, 1102 Ljubljana, za predmetno gradnjo pridobljeno naravovarstveno soglasje št. 35620-4038/2011-4, dat. 08.11.2010. Vsi pogoji, ki izhajajo iz navedenega soglasja morajo biti pri gradnji in uporabi objekta izpolnjeni.

Iz predložene dokumentacije izhaja, da je bilo zaradi vodnih značilnosti območja pri Agenciji Republike Slovenije za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Einspielerjeva 6, 1000 Ljubljana, zaproseno za izdajo projektnih pogojev, oz. vodnega soglasja (predložene kopije povratnic št. RA680806165SI, dat. 14.09.2011 in RA694696164SI, dat. 23.09.2011). Projektni pogoji in vodno soglasje s strani pristojnega soglasodajalca v predpisanem roku niso bili izdani, zato je bila v skladu z 2. odst. 50.a člena ZGO-1 upoštevana zakonska domneva, da je soglasje dano (ker pristojni soglasodajalec odločbe, ali drugega dokumenta, ni izdal v predpisanem roku).

Predmetna gradnja se nahaja v varovanem območju kulturne dediščine (Register nepremičnin kulturne dediščine: Cerknica – Kulturna krajina Cerkniškega jezera – EŠD 16286), zato je bilo od pristojnega soglasodajalca Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Tržaška 4, p.p. 398, 1001 Ljubljana, za predmetno gradnjo pridobljeno kulturnovarstveno soglasje št. 108/2005-PJB, dat. 19.09.2011. Vsi pogoji, ki izhajajo iz navedenega soglasja morajo biti pri gradnji in uporabi objekta izpolnjeni.

Upravni organ je v skladu s 63. členom ZGO-1 razpisal obravnavo za seznanitev strank, z vabilom z dne 12.12.2011, ki je bilo objavljeno na oglasni deski organa in na enotnem državnem portalu e-uprava (glede na to, da upravni organ ne more ugotoviti, katere osebe imajo pravni interes za sodelovanje v postopku, so bile v skladu s 143. členom Zakona o splošnem upravnem postopku - ZUP, Uradni list RS št. 24/2006-UPB2, 126/2007, 65/2008, 47/2009, 48/2009, 8/2010, k sodelovanju povabljene vse osebe, ki menijo da se predmetna gradnja tiče njihovih pravih koristi, oz. imajo pravni interes za sodelovanje v postopku). Vabljeni se obravnave (razpisane na dat. 03.01.2012) niso udeležili, zato se v skladu s 63. členom ZGO-1 domneva, da se s predmetno gradnjo strinjajo.

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Uradni list RS št. 71/2011-UPB2, 57/2012) v 3.g členu določa, da mora investitor, ki poda vlogo za izdajo dovoljenja za gradnjo objekta na kmetijskem zemljišču, plačati odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, kar je eden izmed pogojev za izdajo dovoljenja za gradnjo v skladu z zakonom, ki ureja gradnjo objektov. Zemljišča predmetne gradnje imajo ocenjeno boniteto 0 točk (razvidno iz zemljiškega katastra Geodetske uprave RS), zato investitor ni zavezanec za plačilo odškodnine.

Investitorju je bila za predmetno gradnjo izdana odločba o odmeri komunalnega prispevka št. 410-97/2011-2, dat. 22.12.2011, ki je bil plačan (upravni organ prejel od Občine Cerknica izjavo št. 350-6-0001/2009).

Investitor je upravnemu organu predložil vso potrebno dokumentacijo, ki je pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja, kot to določa 54. člen ZGO-1 in izpolnjuje vse pogoje v skladu s 66. členom ZGO-1.

Po končani gradnji objekta investitor vloži zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja v skladu z 89. členom ZGO-1.

Lastnik objekta in njegov pravni naslednik mora hraniti projektno dokumentacijo dokler objekt stoji (107. člen ZGO-1).

Glede na to, da gre za manj zahteven objekt, gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor z gradnjo ne začne v dveh letih po pravnomočnosti odločbe (71. člen ZGO-1).

Na osnovi zgoraj navedenih ugotovljenih dejstev in listinskih dokazov je upravni organ odločil v skladu z določilom 24. člena ZGO-1 tako, kot je razvidno iz izreka te odločbe.

Lokalne skupnosti upravnih taks, v skladu s 23. členom Zakona o upravnih taksah (ZUT, Uradni list RS št. 106/2010 - UPB5), ne plačujejo (sicer znaša ocenjena vrednost objekta 93.000 EUR).

Stroški v tem postopku niso nastali.

#### **POUK O PRAVNEM SREDSTVU:**

Zoper to gradbeno dovoljenje je v roku osmih dni po prejemu dopustna pritožba. Pritožba se lahko vloži pisno, ali ustno na zapisnik, na Upravni enoti Cerknica, Cesta 4. maja 24, 1380 Cerknica. Ob podaji pritožbe je potrebno plačati upravno takso v znesku 18,12 EUR. Morebitno pritožbo bo obravnavalo Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, Langusova ulica 4, 1000 Ljubljana.

Robert Urbas  
višji svetovalec

Maksimiljan Turšič  
načelnik



**Vročiti:**

- Občina Cerknica, Cesta 4. maja 53, 1380 Cerknica,
- Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana,
- Drago Martinčič, Dolenje Jezero 46, 1380 Cerknica - osebno,
  
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 58, 1000 Ljubljana,
- JP Komunala Cerknica d.o.o., Notranjska cesta 44, 1380 Cerknica,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Tržaška cesta 4, p.p. 398, 1001 Ljubljana,
- Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, p.p. 2608, 1102 Ljubljana,
- Agencija Republike Slovenije za okolje, Urad za upravljanje z vodami, Einspielerjeva 6, 1000 Ljubljana,
- Inšpektorat RS za promet, energetiko in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana  
(po e-pošti - na naslov irsop.oe-lj@gov.si).