



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

8

Številka: 492-20/2024

Datum: 7. 7. 2026

MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA' DI CAPODISTRIA  
**Občinski svet - Consiglio comunale**

**ZADEVA:** **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA**

**NASLOV:** **Seznanitev s Poročilom o aktivnostih za rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** **Občinska uprava Mestne občine Koper  
Urad za prostorski razvoj in nepremičnine**

**IZDELOVALEC GRADIVA:** /

**POROČEVALEC:** **mag. Matjaž Marsič, Podsekretar – Vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine in  
Jure Pograjc, Podsekretar - Vodja sekretariata občinske uprave**

**PRISTOJNA DELOVNA TELES:** /

**PREDLOG SKLEPA:**

**Občinski svet Mestne občine Koper se je seznanil s Poročilom o aktivnostih za rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti.**



**ŽUPAN**  
Aleš Bržan, l. r.

**GRADIVO:**

- predlog sklepa
- Poročilo o aktivnostih za rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti s prilogami



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

**Občinski svet – Consiglio comunale**

**PREDLOG**

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) je Občinski svet Mestne občine Koper na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

### **SKLEP**

1.

Občinski svet Mestne občine Koper se je seznanil s Poročilom o aktivnostih za rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti, številka 492-20/2024 z dne 7. 7. 2026.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 492-20/2024  
Datum:

ŽUPAN  
Aleš Bržan



MESTNA OBČINA KOPER  
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

**Župan – Sindaco**

Številka: 492-20/2024

Datum: 7. 7. 2026

### **Poročilo o aktivnostih za rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti**

Na 31. seji Občinskega sveta dne 18. junija 2026 so bila s strani člana občinskega sveta Jureta Colje, v imenu krajanov Markovca in uporabnikov garažne hiše postavljena pisna vprašanja vezano na garažno hišo na Markovcu, Krožna cesta, ki jih povzemamo in sicer:

1. Ali je Mestna občina Koper seznanjena s stanjem garažne hiše na Markovcu in morebitnimi opozorili oziroma skrbmi uporabnikov glede varnosti objekta?
2. Kdo je trenutno lastnik garažne hiše in kdo je odgovoren za njeno upravljanje, vzdrževanje ter zagotavljanje varnosti uporabnikov?
3. Ali so bili v zadnjih letih opravljeni strokovni pregledi konstrukcije objekta? Če so bili, prosim za informacijo o ugotovitvah teh pregledov.
4. Ali obstaja uradna ocena dejanskega stanja objekta in ali je bilo ugotovljeno, da so potrebni sanacijski ali drugi varnostni ukrepi?
5. Ali so bile zaradi stanja objekta izdane kakršnekoli omejitve uporabe, opozorila ali priporočila uporabnikom garažne hiše?
6. Ali občina oziroma pristojni upravljavec načrtuje sanacijo objekta? Če da, kakšen je predviden obseg del in časovni okvir izvedbe?
7. Ali je za namen sanacije ali obnove že zagotovljeno financiranje oziroma ali so sredstva predvidena v proračunskih dokumentih ali razvojnih programih?
8. Katere ukrepe nameravajo pristojne službe sprejeti za zagotavljanje varnosti uporabnikov do izvedbe morebitne sanacije?
9. Ali je občina pripravljena naročiti oziroma omogočiti izvedbo neodvisnega strokovnega pregleda objekta, s katerim bi se objektivno ugotovilo njegovo dejansko stanje ter morebitna tveganja za uporabnike?
10. Ali obstaja dolgoročni načrt za ureditev garažne hiše in pripadajočega območja, ki bi uporabnikom zagotovil varno in nemoteno uporabo objekta tudi v prihodnje?

V nadaljevanju podajamo odgovore in hkrati seznanjamo Občinski svet z vsemi aktivnostmi in ugotovitvami v povezavi z načrtovano rekonstrukcijo garažne hiše na Krožni cesti.

#### Lastništvo garažne hiše

Zemljiškoknjižna lastnica garažne hiše je Mestna občina Koper.

Lastništvo je pridobila na podlagi pogodbe o brezplačnem prenosu, sklenjene leta 1994 med SGP Koper p. o. Koper kot imetnikom pravice in Občino Koper – Skladom stavbnih zemljišč. Vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo je bil dokončno izveden leta 2012, saj je bila pri prvem prenosu leta 1995 parcela št. 270 k. o. Semedela pomotoma izpuščena.

#### Nastanek garažne hiše kot sestavnega dela soseske »Za gradom«

Pregled razpoložljive dokumentacije nedvoumno potrjuje, da garažna hiša ni bila načrtovana kot samostojen objekt, temveč kot sestavni del urbanistične zasnove stanovanjskega kompleksa

verižnih blokov »Za gradom«, danes znanega pod naslovi Krožna cesta 2, 4, 6, 8, 10 in 12 ter Ulica Vena Pilon 5 in 7.

Lokacijsko dovoljenje št. 351-117/76 z dne 6. 12. 1976 je za gradnjo stanovanjskega kompleksa določilo obveznost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest za predvidene stanovanjske enote, in sicer v razmerju najmanj eno parkirno mesto na stanovanje. Zagotovitev zadostnih parkirnih kapacitet je bila zato eden ključnih pogojev za izvedbo celotnega stanovanjskega projekta.

Iz tehničnega poročila Invest biroja Koper št. 77-57/1 izhaja, da je bila zaradi gostote pozidave in prostorskih omejitev sprejeta strokovna odločitev, da se pretežni del potrebnih parkirnih mest zagotovi v več etažni parkirni hiši odprtega tipa. Garažna hiša zato ni predstavljala zgolj dopolnilne prometne ureditve, temveč osrednji infrastrukturni objekt za zagotavljanje normativno zahtevanih parkirnih kapacitet za celotno sosesko.

Programsko je bila predvidena gradnja osmih stanovanjskih blokov ter garažne hiše v treh etažah odprtega tipa s skupno 249 parkirnimi mesti.

#### Upravna podlaga za gradnjo in funkcionalna povezanost z območjem

Gradnja garažne hiše je bila izvedena na podlagi Dopolnilnega gradbenega dovoljenja št. 351-177/76 z dne 5. 6. 1979, ki je dopolnjevalo Delno gradbeno dovoljenje št. 351-177/76 z dne 28. 2. 1978 za gradnjo stanovanjskega kompleksa verižnih blokov »Za gradom«. V obeh postopkih je kot investitor nastopal SGP Gorica TOZD GO Koper.

Pomembno je poudariti, da je bilo dopolnilno gradbeno dovoljenje izdano za zunanjo ureditev celotnega stanovanjskega kompleksa, znotraj katere je bila garažna hiša predvidena kot bistven infrastrukturni objekt. Iz projektne dokumentacije jasno izhaja, da je bila njena funkcija neposredno vezana na zagotavljanje potrebnih parkirnih mest za stanovalce območja »Za gradom«.

#### Razmerje med garažno hišo in območjem »Center za gradom«

Posebej pomembna ugotovitev izhaja iz primerjave projektne dokumentacije garažne hiše in kasneje sprejetega Zazidalnega načrta Center za gradom (Uradne objave št. 26/87).

Iz grafičnih prilog zazidalnega načrta izhaja, da parcela št. 270 k. o. Semedela, na kateri stoji garažna hiša, ni vključena v območje urejanja tega prostorskega akta. To pomeni, da garažna hiša ni bila načrtovana ali zgrajena v okviru zazidalnega načrta »Center za gradom«, temveč je obstajala že pred njegovim sprejemom.

Kljub temu 9. člen odloka določa, da se potrebe mirujočega prometa na območju nove pozidave zagotavljajo tudi na obstoječih parkirnih površinah v parkirni hiši ob cesti C, kar ustreza obravnavani garažni hiši na Markovcu.

Iz tega izhaja pomembna urbanistična ugotovitev, da je bila kapaciteta garažne hiše vključena tudi v prometno bilanco kasnejše soseske »Center za gradom«. Čeprav objekt ni bil del območja zazidalnega načrta, je bil zaradi svoje zmogljivosti in prometne funkcije prepoznan kot pomemben infrastrukturni objekt širšega območja.

Garažna hiša tako ni imela zgolj lokalnega pomena za prvotne stanovalce verižnih blokov, temveč je skozi čas postala pomemben element prometne infrastrukture širšega prostora.

#### Priprava investicije in načrtovana rekonstrukcija

Mestna občina Koper je s pričetkom načrtovanja rekonstrukcije garažne hiše pričela v letu 2019 z odprtjem NRP OB050-19-0029 »KS Žusterna – Garažna hiša Krožna c.« v Proračunu Mestne občine Koper. Planirana sredstva so bila namenjena za naročilo študije o izvedljivosti projekta ter za izdelavo potrebne projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. V te namene je bilo skupaj porabljenih 44.753,00€ proračunskih sredstev.

Z namenom rekonstrukcije garažne hiše je bila konec leta 2020 na Upravno enoto Koper vložena zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja za izvedbo rekonstrukcije s prizidavo požarnih stopnišč. V začetku leta 2023 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-765/202-6217-13.

V okviru NRP OB050-19-0029 »KS Žusterna – Garažna hiša Krožna c.« so bila v letu 2024 in naslednjih letih predvidena sredstva za izvedbo del. Tako je bilo v NRP za izvedbo rekonstrukcije garažne hiše Krožna cesta v letu 2026 predvidenih 505.207,00 EUR, za leto 2027 pa je predvidenih 987.741,00 EUR.

Predvidena vrednost investicije gradbenih del znaša približno 1,38 milijona evrov. Predvideni čas izvedbe del pa je od šest do osem mesecev.

Cilj rekonstrukcije je zagotoviti ustrezno gradbeno varnost objekta, podaljšati njegovo življenjsko dobo, zagotoviti skladnost z veljavnimi tehničnimi predpisi ter omogočiti varno in nemoteno uporabo garažne hiše v prihodnje. Predvideno je tudi ohranjanje sedanjega javnega parkirnega režima.

#### Tehnično stanje garažne hiše

Mestna občina Koper je s stanjem garažne hiše seznanjena. Za ugotovitev obstoječega stanja armiranobetonske (AB) konstrukcije garaže je naročila izvedbo neodvisnega strokovnega pregleda ter izdelavo poročila o dejanskem stanju.

Na podlagi preiskav odvzetih vzorcev betona in armature je bilo ugotovljeno, da je globina karbonatizacije vgrajenega betona problematična, prav tako pa je ugotovljena povečana korodiranost vgrajene armature. Rezultati preiskav kažejo na napredovanje procesov, ki vplivajo na trajnost armiranobetonske konstrukcije in zahtevajo celovito strokovno obravnavo.

Iz poročila o ugotovljenem dejanskem stanju AB konstrukcije je bilo zaključeno, da parcialni sanacijski ukrepi ne predstavljajo dolgoročno ustrezne rešitve, zato je bila kot strokovno in ekonomsko najprimernejša rešitev ocenjena celovita rekonstrukcija garažne hiše. Na podlagi ugotovitev ugotovljenega dejanskega stanja je bila naročena izdelava projektne dokumentacije PZI za celovito rekonstrukcijo objekta.

#### Predlog za določitev pripadajočega zemljišča po določbah ZVEtL-1

Kljub prizadevanju Mestne občine Koper za čimprejšnji začetek sanacije garažne hiše na Krožni cesti je bil v začetku leta 2024 na Okrajnem sodišču v Kopru vložen predlog za določitev pripadajočega zemljišča po določbah Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (ZVEtL-1) (Uradni list RS, št. 34/17), v okviru katerega je med drugim predmet postopka tudi parcela, na kateri stoji garažna hiša. Predlagatelj postopka je skupnost vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe št. 6794 k. o. 2606 Semedela, z naslovom Beblerjeva ulica 3, Koper.

#### Poskusi sporazumne rešitve lastninskopravnega vprašanja

Zaradi odprtega sodnega postopka je občina prvič v začetku leta 2024 vse upravnike bližnjih stanovanjskih in poslovnih stavb seznanila s stanjem garažne hiše ter z namero, da objekt celovito obnovi. Sledile so številne aktivnosti vezane na predlog o trajni ureditvi lastništva garažne hiše.

V okviru odprtega sodnega postopka je občina predlagala sklenitev delne sodne poravnave, po kateri bi se zavezala k izvedbi celovite rekonstrukcije garažne hiše, udeleženci postopka pa bi soglašali, da objekt trajno ostane v lasti Mestne občine Koper. Takšna rešitev bi občini omogočila izvedbo potrebnih vlaganj in dolgoročno upravljanje objekta, hkrati pa bi preprečila nadaljnje lastninskopravne negotovosti.

Po večletnih prizadevanjih občine je podporo takšni rešitvi izrazila večina etažnih lastnikov okoliških večstanovanjskih in poslovnih stavb, kot izhaja iz priloženega predloga delne sodne poravnave. Ker pa ena izmed strank postopka predlagani poravnavi nasprotuje, soglasja vseh udeležencev, ki je potrebno za sklenitev poravnave, zaenkrat ni bilo mogoče doseči.

#### Začasni ukrepi in zaključek

Zaradi ugotovljenega stanja konstrukcije je občina uporabnike garažne hiše opozorila, da uporaba objekta poteka na lastno odgovornost, del objekta z najbolj izrazitimi poškodbami pa je bil zaprt za uporabo. Ob upoštevanju pomanjkanja parkirnih kapacitet na Markovcu ostajajo drugi deli objekta zaenkrat še v uporabi.

Na podlagi pregleda prostorske, projektne, upravne in tehnične dokumentacije je mogoče zaključiti, da garažna hiša na parceli št. 270 k. o. Semedela predstavlja integralni del prvotne urbanistične zasnove stanovanjske soseske »Za gradom«. Objekt je bil načrtovan, dovoljen in zgrajen z namenom zagotavljanja parkirnih kapacitet za verižne bloke ter je predstavljal enega od ključnih pogojev za izvedbo celotnega stanovanjskega kompleksa.

Čeprav garažna hiša ni bila vključena v območje kasneje sprejetega Zazidalnega načrta Center za gradom, so bile njene obstoječe parkirne kapacitete vključene v prometno ureditev novega razvojnega območja, s čimer je bila potrjena njena širša javna in infrastrukturna funkcija.

Objekt zato ne predstavlja zgolj parkirne infrastrukture za posamezno sosesko, temveč pomemben infrastrukturni element širšega območja Markovca oziroma Centra za gradom. Njegovo tehnično stanje zahteva izvedbo predvidene celovite rekonstrukcije, ki predstavlja edino dolgoročno rešitev za zagotavljanje ustrezne varnosti uporabnikov in nadaljnjega nemotenega zagotavljanja parkirnih kapacitet na obravnavanem območju.

Za upravljanje objekta je kot zemljiškoknjižna lastnica odgovorna Mestna občina Koper, obenem pa zaradi odprtega sodnega postopka ni mogoče z gotovostjo predvideti končnega lastninskopravnega statusa nepremičnine, zato občina do zaključka postopka ne more izvesti predvidenih investicijskih vlaganj v objekt.

Pripravil:

Urad za prostorski razvoj in nepremičnine



Župan  
Aleš Bržan, l. r.

Priloga:

- Predlog delne sodne poravnave v nepravdnem postopku opr. št. I N 8/2024.
- Gradbeno dovoljenje št. 351-765/2020-6217-13 z dne 9. 1. 2023.