



Številka: 351-765/2020-6217-13

Datum: 9. 1. 2023

Upravna enota Koper izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 61/2017-GZ (72/17 popr.), 65/2020, 15/21-ZDUOP, 199/21-GZ-1, v nadaljevanju GZ) in 128. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22-ZZNŠPP, v nadaljevanju GZ-1) v upravni zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo obstoječega in prizidavo objekta na parceli št. 270 in 273/29 obe k.o. Semedela, začetega na zahtevo investitorke Mestne občine Koper, ki jo po pooblastilu zastopa družba Stating d.o.o., Koper, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1. Investitorki Mestni občini Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper-Capodistria, se dovoli gradnja »Rekonstrukcija parkirne hiše z dozidavo požarnih stopnišč na Krožni cesti v Kopru« s pripadajočo zunanjo ureditvijo na parceli št. 270 in 273/29 obe k.o. 2606 Semedela.
2. Osnovni podatki objekta:
 - Vrsta gradnje: stavba – rekonstrukcija, prizidava
 - Zahtevnost gradnje: zahteven objekt
 - Klasifikacija objekta po CC-SI: 12420 – garažna stavba
 - Klasifikacija delov objekta po CC-SI: 12420 – garažna stavba – 100%
 - Objekt je pravokotne oblike etažnosti P+2. Predvidena je rekonstrukcija obstoječe armiranobetonske nosilne konstrukcije s podpiranjem robnih sedaj konzolnih polj, znotraj obstoječih gabaritov (z ojačenjem z jeklenimi stebrički na zahodnem in vzhodnem robu objekta), izdelava se nove varovalne ograje, dozidavo požarni stopnišč na zahodni strani in vgradnjo lovilca olj na obstoječi interni meteorni kanalizaciji. Predmet investicije je tudi izvedba drugih vzdrževalnih del (sanacija vlage in vozni površin, sanacija betonskih površin ...). Med jaškoma 25389 in 25388 javnega kanalizacijskega omrežja se vgradi lovilce olj. Gabariti obstoječega objekta zanašajo - dolžina 55,50 m, širina 35,00 m in višina 5,70m, na zahodni strani pa je predvidena prizidava dveh zunanjih (požarnih) stopnišč dimenzij 4,40 m x 4,40 m. S tem se minimalni odmik na SZ stani spremeni in znaša min. 3,75 m od parc. št. 274/1 k.o. 2606 Semedela. Ostali odmiki in kote objekta ostanejo nespremenjene.
 - Zunanja ureditev se ne spreminja. Dostopi ostanejo obstoječi. Od novih požarnih stopnišč do obstoječega igrišča severno od objekta, se izvede nova tlakovana pešpot, ki bo tlakovana z betonskimi travnimi ploščami. Obstoječa zelenica se v celoti ohrani. Nova pešpot bo tlakovana s tlakovci, ki omogočajo rastje trave na poti. Za izgradnjo Požarnega stopnišča E2, bo potrebno odstraniti eno drevo (akacija), ki se ga nadomesti na novi lokaciji na severni strani objekta
 - Komunalna oskrba se zagotavlja s priključevanjem preko obstoječih priključkov in sicer na a) energetska infrastrukturo s priključevanjem na javno električno omrežje na parceli št. 273/29 k.o. 2606 Semedela, b) odvajanjem odpadne vode preko internega kanalizacijskega omrežja iz obravnavane gradnje z odvajanjem meteorne odpadne vode objekta preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije

- preko novopredvidenega lovilca olj v obstoječi jašek št. 25388 javnega meteornega omrežja v parceli št. 273/29 k.o. 2606 Semedela, c) priključevanjem na javno cesto preko priključka na zbirno mestno cesto LZ 179 001 (Krožna cesta), ki poteka po parceli št. 4585/8 k.o. 2606 Semedela in nekategorizirane javne poti, ki poteka po parceli št. 273/37 k.o. 2606 Semedela, neposredno na jugovzhodni in vzhodni del z uvozom na parcelo št. 270 k.o. 2606 Semedela.
- Gradnja bo potekala na parceli št. 270 in 273/29 obe k.o. 2606 Semedela. Gradbena parcela je določena na celotni parc. št. 270, 273/39, 273/40 vse 2606 Semedela in delu parcel št. 273/29 in 273/37 obe k.o. 2606 Semedela v skupni velikosti 4.317,00 m².
3. Sestavni del gradbenega dovoljenja je zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 39/20, ki ga je izdelala družba Stating d.o.o., Vojkovo nabrežje 25, Koper, vodja projekta Rajko Grdina univ.dipl.inž.arh., in jo sestavlja a) obrazec 1A s podatki o udeležencih, gradnji in dokumentaciji, b) obrazec 2A – izjava projektantke družbe Stating d.o.o., Koper in vodje projekta Rajka Grdine univ.dipl.inž.arh., c) obrazec 4 s splošnimi podatki o objektu in č) vodilni načrt št. 08/20, datum november 2020, ki ga je izdelala družba Stating d.o.o., Koper, pooblaščen arhitekt Rajko Grdina univ.dipl.inž.arh., kateri obsega tehnično poročilo in grafične prikaze (lokacijske in tehnične).
4. Pri izvedbi gradnje, vzdrževanju in uporabi objekta je potrebno upoštevati pogoje iz pridobljenih soglasij in mnenj naslednjih mnenje/soglasodajalcev:
- a) mnenje na varovanih območjih in varovalnih pasovih
 - Telekom Slovenije d.d., mnenje št. 90226-KP/530-AG z dne 1. 12. 2020
 - Mestna občina Koper, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet, soglasje št. 351-714/2020-02 z dne 9. 12. 2020
 - b) mnenje/soglasje za priključitev
 - Marjetica Koper d.o.o., mnenje št. 7/375-20 z dne 11. 12. 2020
 - Mestna občina Koper, Urad za gospodarske dejavnosti, okolje in promet, soglasje št. 351-714/2020-02 z dne 9. 12. 2020
 - c) ostala mnenja/soglasja
 - Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine, mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti št. 351-715/2020-2 z dne 26. 11. 2020
5. Ostali pogoji:
Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijavo gradnje v skladu s 76. členom GZ-1. Investitorica lahko prijavi začetek gradnje in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja na lastno odgovornost.
Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorica ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.
6. Stroški do dneva izdaje odločbe niso bili priglašeni, zato nosi vsaka stranka svoje stroške, drugi stroški pa niso nastali.

Obrazložitev

Upravna enota Koper je dne 16. 12. 2020 prejela zahtevo Mestne občine Koper, za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo rekonstrukcijo s prizidavo požarnih stopnišč obstoječega objekta in s pripadajočo zunanjo ureditvijo na parceli št. 270 in 273/39 obe k.o. 2606 Semedela. Zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja je bil priložen izvod projekta za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, DGD št. 08/20, ki ga je izdelala družba Stating d.o.o., Koper, vodja projekta Rajko Grdina univ.dipl.inž.arh.. Iz priloženih dokazil izhaja, da se gradnja nanaša na objekt zgrajen na podlagi gradbenega dovoljenja SO Koper, Oddelka za urbanizem, komunalne in gradbene zadeve št. 351-177/76 z dne 5. 6. 1979, kateri je priključen na objekte GJI (elektro, kanaliziranje odpadnih meteornih voda, dostop do javen ceste).

Skladno z določbo prvega odstavka 43. člena GZ se gradbeno dovoljenje izda, če je a) gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora, b) 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, c) je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, č) iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba, d) nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih 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, e) 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, f) je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu GZ, 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 in g) je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka. 144. člen Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. l. RS, št. 24/2006-UPB2, 105/2006 ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009 Odl.US: U-I-54/06-32 (48/2009 popr.) 8/2010, 82/2013, 175/20-ZIUOPDVE, 3/22-ZDeb, v nadaljevanju ZUP) določa, da organ lahko odloči v skrajšanem ugotovitvenem postopku, če je možno dejansko stanje v celoti ugotoviti na podlagi dejstev in dokazov, ki jih je navedla oziroma predložila stranka v svoji zahtevi, ali na podlagi splošno znanih dejstev oziroma dejstev, ki so organu znana. Na podlagi tretjega odstavka 144. člena ZUP v tem primeru ni potrebno zaslišati stranke, pogoje v postopkih izdaje gradbenih dovoljenja pa določa tudi 49. člen GZ.

Upravni organ je na podlagi predloženih dokazil, ki jih je stranka predložila v svoji zahtevi (zahteva in projektna dokumentacija) preveril ali so izpolnjeni pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 43. člen GZ in ugotovil:

Po prostorskih sestavinah Dolgoročnega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Družbenega plana Občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98) in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01) in Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 96/04, 97/04 in 79/09) se parcela št. 270 in 273/39 obe k.o. Semedela nahajata na ureditvenem območju za poselitev, območju za stanovanja, oznaka prostorske enote KS-24, StO B2 (stanovanjski bloki z garažno hišo, verižne stolpnice/stanovanja, šport in rekreacija).

Navedeno območje ureja Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih Semedela, Za Gradom in del Žusterne (Uradne objave, št. 37/1999, Ur. l. RS, št. 41/15, 49/15, v nadaljevanju PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne) in Odlok o nezahtevnih in enostavnih objektih na stavbnih zemljiščih v Mestni občini Koper (Ur. l. RS, št. 50/16, 3/17, 41/18, v nadaljevanju Odlok).

Nameravana gradnja je dovoljena z 12. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, ki v vseh obravnavanih funkcionalnih oziroma morfoloških enotah (razen če ni v nadaljevanji odloka za posamezno morfološko enoto drugače določeno) dovoljuje gradnjo novih objektov (tudi dozidavo, nadzidavo), rekonstrukcijo, nadomestno gradnjo in odstranitev stavb in gradbeno inženirskih objektov, v konkretnem primeru nadomestno gradnjo s spremembo posameznih dimenzij objekta.

13. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne določa dopustne posege glede na obstoječo namembnost, pri čemer za območje StO - stanovanjska ureditvena območja za enote: B1- B13, VH1 - VH6, I1 - I3 in A1, določa, da je namembnost teh funkcionalnih oziroma morfoloških enot pretežno stanovanjska. Možne so spremembe namembnosti v obstoječih objektih predvsem ob prometnih cestah za terciarne dejavnosti, vendar tako, da vplivi nove namembnosti ne vplivajo

na poslabšanje bivalnih. Še podrobnejše dopustne posege na stanovanjskih ureditvenih območjih (StO) opredeljuje 15. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne. 19. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne določa, da je pri posegih v prostor treba zagotoviti oblikovno homogenost in identiteto območja in se prilagoditi okoliškim objektom in ureditvam ter naravnim strukturam s prilagajanjem topografskim značilnostim, z višinskimi gabariti in gradbeno črto (novi objekti ne smejo izstopati iz celotne podobe naselja), z grajeno strukturo, z volumnom objektov in z odmiki od sosednjih objektov. 22. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne določa da je pri določanju višine objektov treba poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit celotne funkcionalne enote in širše naselje, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celote podobe.

Iz citirane projektne dokumentacije je razvidno, da bo prizidava objekta oblikovno homogena, prilagojena okoliškim objektom, ureditvam, naravnim strukturam ter identiteti območja. Z višinskimi gabariti, grajeno strukturo, volumnom in odmiki od sosednjih objektov ne bo izstopal iz celotne podobe naselja. Upoštevani so bili vertikalni gabariti celotne funkcionalne enote in širšega naselja, tako da prizidava objekta po višini ne izstopata iz celote podobe. Navedene rešitve so skladne z 19. in 22. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne.

Oblikovanje stavbne mase določa 24. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, in sicer streha je načeloma dvokapna z naklonom 18-22°, smer slemena vzporedno s plastnicami. Ravne strehe so dopustne le, če so izvedene kot terase v funkciji bivalnega dela objekta in v primeru, da je objekt v celoti ali s treh strani vkopan pod koto terena. Gradbeni materiali naj bodo čim bolj naravni in ekološki, v strukturi in barvi naj materiali za finalizacijo upoštevajo tradicionalno tipiko sredozemskega področja. Strehe naj bodo krite s korci ali podobno opečno rdečo kritino. Fasade se izvedejo v fino zaribani malti, v mediteranskem barvnem koloritu ali v vidnem kamnu. Uporaba novih materialov mora biti funkcionalno upravičena in v sozvočju s tradicionalnimi materiali. Merilo in razporeditev fasadnih elementov mora biti skladno s celoto objekta in okoliško grajeno in naravno strukturo. 25. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne opredeljuje vzdrževalna dela, adaptacije, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave, ki naj se izvajajo se tako, da je dosežena enotna usklajitev s celotno stavbno maso objekta in skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.

Investitorka namerava rekonstruirati obstoječi objekt in s tem ohraniti pravokotno tlorisno oblike, s prizidavo požarnih stopnišč na zahodni strani vsakega dimenzij 4,40 m x 4,40 m, etažnost se ne spreminja. Obstoječa tretja etaža z ravno izvedbo (parkirna mesta) hkrati predstavlja (ravno) streho objekta. Razporeditev fasadnih elementov bo skladna s celoto objekta. Navedene rešitve so skladne s 24. in 25. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne.

Oblikovanje gradbenih parcel določa 36. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne. Velikost gradbenih parcel (stavbno zemljišče+funkcionalno zemljišče) se določi z lokacijsko dokumentacijo. Pri tem je treba upoštevati namembnost in velikost objekta na parceli, zahteve glede pomožnih objektov, konfiguracijo terena, trase komunalnih vodov in druge omejitve rabe zemljišč, urbanistične zahteve (funkcionalni dostopi, parkirna mesta, utrjene površine ob objektih in funkcionalno zelenje), sanitarno tehnične zahteve (vpliv bližnje okolice, osončenje v odnosu do gostote zazidave, prezračevanje), proste površine, intervencijske poti ipd.. Pozidanost gradbene parcele je max 1/3.

Parcelo namenjeno gradnji obsegajo parcele št. 270, 273/39, 273/40 vse 2606 Semedela in del parcel št. 273/29 in 273/37 obe k.o. 2606 Semedela v skupni velikosti 4.317,00 m². Velikost pozidave bo 1981,22 m² oziroma 45,89 % velikosti parcele. Najmanjši odmiki objekta se ne spreminjajo z izjemo odmik min. 3,75 m na severozahodni strani od parcele št. 274/1 k.o. Semedela, katere lastnica pa je investitorka in se šteje, da je soglasje pridobljeno. 37. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, opredeljuje določitev funkcionalnih zemljišč pri čemer se velikost funkcionalnega zemljišča določa za obstoječe objekte in novogradnjo na osnovi namembnosti in velikosti objekta, naravnih in ustvarjenih danosti, ob upoštevanju predvidenega razvoja, infrastrukturnih objektov in naprav. Parkirišče ima lahko samostojno funkcionalno parcelo. Po 38. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne mora biti načeloma najmanj 20% nezazidanega zemljišča ozelenjenega. Na parceli namenjeni gradnji bo zagotovljenih 37,89 % zelenih površin, kar je skladno s prej citiranim členom prostorskega akta.

51. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, določa, da morajo biti vsi objekti priključeni na obstoječo ali novozgrajeno komunalno in energetska infrastrukturo ter upoštevati predpisane odmike od posameznih vodov in naprav, obstoječi in predvideni komunalni vodi morajo imeti zagotovljene predpisane odmike od drugih komunalnih vodov in naprav, odmike od ostalih objektov in drevja ter ustrezen varovalni pas. Omrežje naj praviloma poteka po javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno nemoteno vzdrževanje.

Dostop do objekta bo potekal iz kategorizirane zbirne mestne ceste LZ 179 001 (Krožna cesta), ki poteka po parceli št. 4585/8 k.o. Semedela, preko nekategorizirane javne poti, ki poteka po parceli št. 273/37 k.o. Semedela do objekta. Objekt predstavlja objekt za zagotavljanje mirujočega prometa. Rešitev je skladna z zahtevami 46., 47., 50. in 62. člena PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, soglasjem Mestne občine Koper, Urada za gospodarske dejavnosti, okolje in promet št. 351-714/2020-02 z dne 9. 12. 2020 ter Odlokom o občinskih cestah in javnih površinah (Ur. l. RS, št. 8/14, 22/16).

Komunalne odpadne vode bodo iz objekta speljane preko vertikalnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije preko novopredvidenega lovilca olj meteorne vode parkirnih mest in zunanjih tlakovanih površin v obstoječi jašek št. 25388 javnega meteornega omrežja v parceli št. 273/29 k.o. Semedela. Navedene rešitve so v skladu z 52. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, mnenjem Marjetice Koper d.o.o. št. 7/375-20 z dne 11. 12. 2020, Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper (Ur. l. RS, št. 4/2017, 77/2017) ter Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. l. RS, št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22-ZVO-2).

Območje je opremljeno z javnim električnim omrežjem. Objekt je že priključen na električno omrežje. Rešitve so skladne s 56. in 58. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, Energetskim zakonom (Ur. l. RS, št. 60/19-UPB-2, 65/20, 158/20-ZURE, 121/21-ZSROVE, 172/21-ZOEE, 204/21-ZOP, 44/22-ZOTDS) in Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijski sistem električne energije (Ur. l. RS, št. 7/21, 41/22). 57. člen PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, opredeljuje, da je telefonsko omrežje na obravnavanem območju že zgrajeno in zadovoljuje potrebe ter je v povezavi s posegom v varovalni pas investitorica pridobila mnenje upravitelja.

Iz citirane projektne dokumentacije je razvidno, da bo novi objekt skladen tudi s 60., 61., 62. in 63. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne, ki se nanašajo na varstvo pred hrupom, varovanje zraka in podtalnice ter osenčenje.

Ostalo urejanje okolice (npr. mejni/podporni/drugi zidovi,...) in prilagajanje terenu ter premoščanje višinskih razlik je predmet samostojnega urejanja (npr. pridobitev gradbenega dovoljenja za nezahteven objekt ali drugih gradbenih dovoljenj ali del skladno s Prilogo 1 in 3 Uredbo o razvrščanju objektov - Ur. l. RS, št. 96/22, v nadaljevanju Uredba). Prav tako je potrebno upoštevati opredeljene pogoje gradnje z Odlokom, ki določa podrobnejše pogoje za gradnjo. 4. in 5. člen Odloka določata, da je na območju stavbnih zemljišč, pod pogoji tega odloka, dovoljena gradnja vseh nezahtevnih in enostavnih objektov, razen objektov, naprav in predmetov za oglaševanje, skladno z Uredbo. Dovoljena velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena z Uredbo. Objekti se ne smejo uporabljati v nasprotju z namenom zaradi katerega so bili postavljeni. Iz prikazov in opisov izhaja, da bodo površine okoli objekta deloma utrjene (predstavljajo dostope in povezovalne poti) in zelenico ter zasaditvijo z avtohtonim rastlinjem, kar je skladno z 32. členom PUP Semedela, Za Gradom in del Žusterne.

Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04-ZZdr1-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, v nadaljevanju ZV-1) v 150. členu določa, da se lahko poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, izvede samo na podlagi vodnega soglasja. Iz predvidene dokumentacije ne izhaja, da bi z gradnjo (rekonstrukcija, že obstoječe kanaliziranje meteorne vode,...) prišlo do spremembe vpliva na vodni režim.

Skladno z 31. členom GZ mora investitor med drugim pridobiti tudi mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti in drugimi predpisi občine, katerega izda občina na katere območju se nahaja nameravana gradnja. Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine,

je podala mnenje glede skladnosti s prostorskimi izvedbenimi akti št. 351-715/2020-2 z dne 26. 11. 2020.

Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz predloženih mnenj in soglasij, katera (ob upoštevanju ukrepov predvidenih s projektnimi pogoji) izkazujejo skladnost načrtovane gradnje z določili področnih predpisov. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena komunalna oskrba objekta.

Dokumentacijo (izdelano skladno s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov - Ur. l. RS, št. 36/18 (51/2018 popr.), 197/20, 199/21-GZ-1, v nadaljevanju Pravilnik), za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projekta, ki je bila v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik ZAPS ter obsega njuno podpisano izjavo, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ. Iz dokumentacije je mogoče ugotoviti načrtovano gradnjo navkljub neustrezni opredelitvi prizidave požarnih stopnišč kot enostavnih objektov, saj se na podlagi Tehnične smernice opredeljujeta kot prizidava in s tem enake zahtevnosti kot osnovna gradnja h kateri se izvajata (gre za zahtevna objekta – prizidavo) oz. ob upoštevanju veljavne Priloge 3 Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 96/22, v nadaljevanju Uredba) za vzdrževanje objekta.

Pravica graditi na parc. št. 270 in 273/29 obe k.o. Semedela je izkazana z vpisom lastninske pravice v zemljiški knjigi.

Upravna enota koper je prejela odločbo Mestne občina Koper št. 427-276/2022-2 z dne 28. 12. 2022 iz katere izhaja, da je investitorica oproščena plačila komunalnega prispevka. Upravni organ je pred izdajo gradbenega dovoljenja preveril tudi ali je investitor zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča skladno z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Ur. l. RS, št. 71/11-UPB2, 58/2012, 27/2016, 27/17-ZKme-1D, 79/2017, 44/22). Na podlagi prikaza, vpogleda v ukradene evidence (pregledovalnik dejanske rabe), ugotovitve in dokumentacije iz katere izhaja, da poseg ne bo potekal na kmetijskem zemljišču, investitorica ni zavezanka za plačilo odškodnine. Ostale dajatve in prispevki, določeni z zakonom, niso nastale.

Skladno z določili 36. člena GZ, je tudi lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, lahko stranka v postopku, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva. Organ je pri presoji območja strank upošteval podatke in vsebino DGD-ja ter zaključil, da območje za določitev strank sega (poleg na gradbeno parcelo) še na parc. št. 274/1 k.o. Semedela, katere lastnica pa je prav tako investitorica. Upravni organ je presodil, da gradnja ne bo imela vpliva na ostale nepremičnine, ki mejijo na parcelo, namenjeno gradnji.

Na osnovi zgoraj navedenega je upravni organ ugotovil, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 43. člena GZ, zato je bilo potrebno zahtevi investitorke ugoditi in odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Skladno z določbo 4. člena GZ je treba za novogradnjo imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in začetek gradnje objekta prijaviti. Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in prijavo gradnje v skladu s 76. členom GZ-1. Investitor lahko prijavi začetek gradnje in začne gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja na lastno odgovornost.

Odločitev iz izreka, ki se nanaša na veljavnost gradbenega dovoljenja temelji na 48. členu GZ, in sicer gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

113. člen ZUP določa da gredo stroški postopka v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Organ ni ugotovil, da bi v postopku nastali stroški, prav tako do dneva izdaje te odločbe niso bili priglašeni, zato je zaključil, da nosijo stroške z izdajo te odločbe stranke same.

Odločba je takse prosta na podlagi 2. točke prvega odstavka 23. člena Zakona o upravnih taksah Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUUJFO, 84/15-ZZelP-J, 32/2016, 30/18-ZKZaš, 189/20-ZFRO, v nadaljevanju ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper to odločbo stranka lahko vloži pritožbo na Ministrstvo za okolje in prostor v Ljubljani v roku 8 dni od vročitve odločbe. Pritožbo se vloži pisno ali ustno na zapisnik pri Upravni enoti Koper, Piranska cesta 2, 6000 Koper-Capodistria ali se pošlje po pošti. V roku za pritožbo se stranka pritožbi lahko odpove. Šteje se, da je pritožba pravočasna, če je oddana priporočeno po pošti zadnji dan roka. Taksa za pritožbo znaša 18,10 EUR po tar. št. 2 Priloge – taksne tarife ZUT.

Boštjan Grča
vodja Oddelka za okolje in prostor,
gospodarstvo in kmetijstvo

Priloge:

- prikaz gradnje iz DGD

VROČITI:

1. Mestna občina Koper, zanjo Stating d.o.o., Vojkovo nabrežje 25, 6000 Koper-Capodistria, osebno

POSLATI:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Koper, irsop.oe-kp@gov.si - ePošta
2. Mestna občina Koper, obcina@koper.si - ePošta
3. Marjetica Koper d.o.o., soglasja@marjeticakoper.si - ePošta
4. Rižanski vodovod Koper d.o.o., vodovod@rvk.si - ePošta
5. Elektro Primorska d.d., info@elektro-primorska.si - ePošta
6. Telekom Slovenije d.d., sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta