



REPUBLIKA SLOVENIJA  
UPRAVNA ENOTA KOPER

Piranska cesta 2, 6000 Koper

REPUBBLICA DI SLOVENIA  
UNITÀ AMMINISTRATIVA

Via Pirano 2, 6000 Capodistria

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Boštjan Grča  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00D7588DC90000000057  
Potek veljavnosti: 20. 12. 2025  
Čas podpisa: 27. 12. 2023 11:02  
Št. dokumenta: 351-767/2023-6217-9

T: 05 9321 000

E: ue.koper@gov.si

UPRAVNA ENOTA KOPER  
UNITÀ AMMINISTRATIVA CAPODISTRIA

Številka: 351-767/2023-6217-9  
Datum: 27. 12. 2023

potrjuje, da je (odločba) / sklep štifra 351-767/2023-6217-9  
attesta che la decisione / deliberazione cod.  
(ustrezno obkroži - cerchiare il corrispondente)  
izdana dne 27. 12. 2023 postal/a  
emanata il è  
- dokončen/na dne 27. 12. 2023  
- divenuta definitiva il  
- pravnomočen/na dne 27. 12. 2023  
- passata in giudicato il  
(ustrezno označi - segnare il corrispondente)  
Številka - Cod. 351-767/2023-6217-9  
(Zig - f. s. t. (podpis uradne osebe - firma dell'autorità))

Upravna enota Koper izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Ur. l. RS, št. 199/21, 105/22-ZZNSPP, v nadaljevanju GZ-1), v upravni zadevi gradbenega dovoljenja za gradnjo nove bivalne enote doma za upokoјence s pripadajočo zunanjo ureditvijo na parceli št. 1159/1, 1159/3, 1111/48 in 1158/1 vse k.o. 2590 Hribi, začetega na zahtevo investitorja Obalnega doma upokoјencev Koper, ki ga po pooblastilu zastopa Biro 42 d.o.o., Ljubljana-Šentvid, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitorju Obalnemu domu upokoјencev Koper-Casa costiera del pensionato Capodistria, Krožna cesta 5, 6000 koper-Capodistria, se dovoli gradnja »Bivalna enota Bella Vista« na zemljiški parceli št. 1159/1, 1159/3, 1111/48 in 1158/1 vse k.o. 2590 Hribi.
- Opis objekta:  
Bivalna enota »Bella Vista«
  - Vrsta gradnje: stavba - gradnja novega objekta
  - Zahtevnost objekta: manj zahtevni objekt
  - Klasifikacija objekta po CC-SI: 11302 - Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine
  - Tlorisni gabarit objekta: tloris stavbe v obliki lomljenega pravokotnika, tlorisne dimenzije 50,20 m x 18,50 m in 47,75 m x 18,50 m. Objekt bo etažnosti P+1 s koto pritličja ±0,00 = 152,9 m n.v. in najvišjo višinsko koto + 10,1 m = 162,9 m n.v.. Odmik objekta od sosednjih nepremičnin bo na severni strani od parcele št. 1161/7 k.o. 2590 Hribi min. 13,06 m, na zahodni strani od parcele št. 2293 k.o. 2590 Hribi min. 7,55 m, na vzhodni strani od parcele št. 1914 k.o. 2590 Hribi min. 5,53 m in na južni strani od parcele št. 1158/2 k.o. 2590 Hribi min. 7,20 m. Nosilna konstrukcija objekta in izvedba je klasična. Streha je izvedena kot dvokapnica z naklonom 18 stopinj, s potekom slemen a vzporedno z daljšo stranico. Ob objektu so razporejeni pripadajoči objekti - nadstrešnice (enostavni objekti) in oporna zidova na zahodni strani (nezahtevna objekta).
  - Komunalna oskrba se zagotavlja ob upoštevanju projekta »Napajalna cesta Kolomban - Manjkajoča GJI za potrebe izgradnje bivalne enote Bella Vista« opredeljenih z DGD št. 013/23-1, datum september 2023, izdelala družba Biro Obala d.o.o., Ulica 15. maja 16, Koper, vodja projekta Iztok Konjar kom.inž..z a) vodovodnim priključkom na predvideno javno vodovodno omrežje, ki bo potekalo v parc. št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi in od tam v vodomerni jašek na zahodnem delu parcele št. 1111/48 k.o. 2590 Hribi v katerem se vgradi vodomern DN80x20 za potrebe objekta. Od talnega jaška poteka priključek severno pod parkirnimi površinami in nato vzhodno pod dvoriščem v objekt b) energetsko infrastrukturo s priključevanjem na predvideno javno električno omrežje, ki bo potekalo v parceli št. 1111/48 k.o. 2590 Hribi v jašku vkopanega voda distribucijskega omrežja. Priključek poteka vkopan neposredno v novo prostostoječo priključno merilno omarico

(ob uvozu k objektu, predvidena priključna moč 69 kW – 3x 100A) in nato severno pod parkirnimi površinami in vzhodno pod dvoriščem v objekt (vzporedno ob vodovodnem priključku) c) odvajanjem fekalne odpadne vode preko internega kanalizacijskega omrežja iz obravnavane gradnje zahodno preko kanalizacijskega voda (tlačnega) do predvidenega jaška javne fekalne kanalizacije v parc. št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi oz. odvajanjem meteorne odpadne vode preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije delno v kapnico volumna 12 m<sup>3</sup> na južnem delu gradbene parcele v obstoječi jašek javne meteorne kanalizacije št. 35301 na parceli št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi, in preko lovilca olj meteornih voda z dostopnih in parkirnih površin v obstoječi jašek javne meteorne kanalizacije št. 35137 na parceli št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi, č) zbiranjem in prevzemov odpadkov na zbirnem in prevzemnem mestu na zahodnem delu parcele št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi s predvidenim ekološkim otokom (zabojniki 7x 1100l), d) priključevanjem na predvideno javno cesto, ki bo potekala po parceli št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi preko in priključka širine 7,5 m na jugozahodni strani gradbene parcele neposredno na dvorišče s parkirnimi mesti, e) z ureditvijo mirujočega prometa s 14 PM na parceli št. 1111/48 in 1158/1 k.o. 2590 Hribi.

- Gradbena parcela površine 5.742 m<sup>2</sup> je določena na celotni parc. št. 1159/1, 1159/3, 1158/1 in 1111/48 vse k.o. 2590 Hribi. Gradnja bo, poleg na navedenih parcelah, potekala na parceli št. 1158/2 in 1111/47 obe k.o. 2590 Hribi (minimalna komunalna oskrba).

#### Oporni zid Z1

- Vrsta gradnje: gradbeni inženirski objekt – gradnja novega objekta
- Zahtevnost objekta: nezahtevni objekt
- Klasifikacija objekta po CC-SI: 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti
- Značilnost objekta: dolžina 46,78 m, maksimalne višine do 1,50 m, grajen na parc. št. 1111/48 in 1159/1 k.o. 2590 Hribi sprva vzporedno (odmik min.0,76 m) z mejo s parc. št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi in nato vzhodno proti Bivalni enoti »Bella Vista«, grajen na gradbeni parceli Bivalne enote »Bella Vista«

#### Oporni zid Z2

- Vrsta gradnje: gradbeni inženirski objekt – gradnja novega objekta
- Zahtevnost objekta: nezahtevni objekt
- Klasifikacija objekta po CC-SI: 24205 - drugi gradbeni inženirski objekti
- Značilnost objekta: dolžina 66,51 m, maksimalne višine do 1,50 m, poteka vzporedno z zidom Z1 (zamik 30 cm), grajen na parc. št. 1111/48 in 1159/1 k.o. 2590 Hribi sprva vzporedno z mejo s parc. št. 1111/47 k.o. 2590 Hribi in nato vzhodno do Bivalne enote »Bella Vista«, grajen na gradbeni parceli Bivalne enote »Bella Vista«

3. Sestavni del gradbenega dovoljenja je dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 004/23 datum oktober 2023 (december 2023), izdelala družba Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, Ljubljana-Šentvid, vodja projekta Lučka M. Lesjak Soklič univ.dipl.inž.arh..
4. Pri izvedbi gradnje, vzdrževanju in uporabi objekta je potrebno upoštevati pogoje iz pridobljenih soglasij in mnenj naslednjih mnenjedajalcev:
  - Marjetica Koper d.o.o. – mnenje št. 7/336-23 z dne 22. 11. 2023
  - Rižanski vodovod Koper d.o.o. – mnenje št. SO-23/723 z dne 17. 11. 2023
  - Telekom Slovenije d.d. – mnenje št. 126484-NG/3070-IK z dne 17. 11. 2023
  - Elektro Primorska d.d., Nova Gorica – mnenje št. 1407595 (09035/2023) z dne 16. 11. 2023
  - Mestna občina Koper, Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet – mnenje št. 371-957/2023-2 z dne 20. 11. 2023
  - Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine – mnenje št. 351-668/2023-7 z dne 22. 12. 2023

- Direkcija Republike Slovenije za vode – mnenje št. 35508-7163/2023-3 z dne 17. 11. 2023 - v času gradnje je potrebno zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vodotoke ali tla. Po zaključku del je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije, viške izkopanega in gradbenega materiala je potrebno odpeljati na pooblaščen deponijo. Vse z gradnjo prizadete površine ali poškodovane površine je potrebno proti erozijsko zaščititi.

5. Ostali pogoji:

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.

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

Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja je izvedba ureditev opredeljenih s pogoji in mnenji mnenjedajalcev skladno s projektom »Napajalna cesta Kolomban - Manjkajoča GJL za potrebe izgradnje bivalne enote Bella Vista« opredeljenih z DGD št. 013/23-1, datum september 2023, izdelala družba Biro Obala d.o.o., Ulica 15. maja 16, Koper, vodja projekta Iztok Konjar kom.inž..

6. Stroški do dneva izdaje odločbe niso bili priglašeni, zato nosi vsaka stranka svoje stroške, drugi stroški pa niso nastali.

### Obrazložitev

Investitor Obalni dom upokojencev Koper je dne 23. 11. 2023 podala vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo »Bivalna enota Bella Vista« na zemljiški parceli št. 1159/1, 1159/3, 1111/36 in 1158 vse k.o. 2590 Hribi s pripadajočo zunanjo ureditvijo. K vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja je bil priložen izvod v izreku navedene projektne dokumentacije št. 004/23 datum oktober 2023, izdelala družba Biro 42 d.o.o., Ljubljana-Šentvid, vodja projekta Lučka M. Lesjak Soklič univ.dipl.inž.arh., mnenja, pooblastilo. Vloga in projektna dokumentacija sta bili dopolnjeni nazadnje dne 22. 12. 2023 (december 2023 - dopolnitve DGD glede parc. št. opredeljene gradbene parcele in s tem povezanih odmikov o sosednjih nepremičnin,...) in mnenji.

Upravni organ je v postopku preveril ali obstajajo pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ-1. Skladno z določbo prvega odstavka 54. člena GZ-1 se gradbeno dovoljenje izda, če je a) predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena GZ-1 in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, b) so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtrim odstavkom 43. člena GZ-1, c) iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor izhaja, da bo za novozgrajene objekte 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 46. člena GZ-1, f) je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu GZ-1, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odrejeno obročno odplačevanje in poravnana 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 (na podlagi 138. člena GZ-1). 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, 82/13, 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 62. člen GZ-1. Upravni organ je na podlagi predloženih dokazil, ki jih je stranka predložila v svoji zahtevi (projektna dokumentacija) in izjav stranke v postopku preveril ali so izpolnjeni pogoji, ki jih za izdajo gradbenega dovoljenja predpisuje 54. člen GZ in ugotovil:

Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana skladno s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. l. RS, št. 30/23, v nadaljevanju Pravilnik) in jo sta podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik ZAPS (PA 1458).

Priložena in pridobljena so bila mnenja (Rižanski vodovod Koper d.o.o., št. SO-23/723 z dne 17. 11. 2023; Marjetica Koper d.o.o., št. 7/336-23 z dne 22. 11. 2023; Elektro Primorska d.d., Nova Gorica, št. 1407595 (09035/2023) z dne 16. 11. 2023; MOK, UGJSOP št. 371-957/2023-2 z dne 20. 11. 2023; Telekom Slovenije d.d., št. 126484-NG/3070-IK z dne 17. 11. 2023; MOK, mnenje glede skladnosti, št. 351-668/2023-7 z dne 22. 12. 2023; Direkcija Republike Slovenije za vode, št. 35508-7163/2023-3 z dne 17. 11. 2023), ki se nanašajo na opredeljeno gradnjo predvidene znotraj pogojev mnenjedajalcev (glede na opredeljena odstopanja in njihov opis ta ne vplivajo na mnenja mnenjedajalcev oz. so predvidene v okviru pogojev – sprememba parc. št. glede na izvedeno parcelacijo in gradbena parcela) na podlagi dokumentacije DGD št. 004/23, datum oktober 2023, je izdelal projektant družba Biro 42 d.o.o., Ljubljana-Šentvid, pooblaščenka arhitektka Lučka M. Lesjak Soklič univ.dipl.inž.arh. in iz katerih izhaja skladnost načrtovane gradnje s predpisi s področja posameznih mnenjedajalcev.

Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor izhaja (izjava MOK o vključenosti izgradnje manjkajoče komunalne opreme v NRP 2024-202 projekt »OB050-23-0079«) da bo za novozgrajen objekt zagotovljena komunalna oskrba, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje fekalnih/meteornih voda, priključitev na elektroenergetsko omrežje, telekomunikacijsko omrežje in dostop do javne ceste.

Z vpogledom v zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitorica na zemljišču na katerem se gradi objekt in je opredeljena gradbena parcela izkazano pravico gradnje skladno z določbami 46. člena GZ-1 in sicer na podlagi sklepa Občinskega sveta Mestne občine Koper št. 478-162/2023-25 z dne 29. 11. 2023 in na njegovi podlagi sklenjene pogodbe s predlogom za vpis lastninske pravice (na Republiko Slovenijo in upravljavca Obalni dom upokojencev Koper) na parceli št. 1158/1, 1159/1, 1159/3, 1111/48 k.o. 2590 Hribi oz. služnostne pravice (priključki na omrežja gospodarske javne infrastrukture) na parceli št. 1111/47 in 1158/2 obe k.o. 2590 Hribi v lasti Mestne občine Koper.

Upravna enota Koper je dne 27. 12. 2023 prejela odločbo Mestne občine Koper št. 427-218/2023-5 z dne 21. 12. 2023, da je investitor oproščen plačila komunalnega prispevka (tako tudi Sklep Občinskega sveta Mestne občine Koper št. 427-218/2023-3 z dne 29. 11. 2023). 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, 58/12, 27/16, 27/17-ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23-

ZUNPEOVE, v nadaljevanju ZKZ). Iz predloženih dokazil in prikazov je bilo ugotovljeno, da bo poseg potekal na kmetijskem zemljišču in bila odmerjena odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča (351-822/2023-6217). Ostale dajatve in prispevki, določeni z zakonom, niso nastale.

Organ je pri presoji vključitve strank na podlagi 48. člena GZ-1 upošteval tudi podatke in vsebino DGD-ja (vodilni načrt,...) ter na podlagi stvarno pravnih upravičenj na nepremičninah na katerih poteka gradnja (1159/1, 1159/3, 1158/1 in 1111/48, 1158/2 in 1111/47 vse k.o. 2590 Hribi), nepremičninah meječih na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja oz. bi zaradi vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na pravice in pravne koristi (glede na DGD in preostalo dokumentacijo ni izhajalo da bi bil potrebno vključiti druge osebe kot so bile že predhodno navedene oz. je bila predložena izjava stranke z vknjiženo stvarno pravico na nepremičninah na katerih bo potekala gradnja, da ne želi biti stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja), poleg investitorke v postopek vključil še Mestno občino Koper, za kar pa je investitorka predložila izjavo o strinjanju z načrtovano gradnjo oz. sklenila pogodbo, zato se strankam, na podlagi 51. člena GZ-1, gradbeno dovoljenje samo vroči.

Na osnovi zgoraj navedenega je upravni organ ugotovil, da so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni vsi zakonski pogoji iz 54. člena GZ-1, zato je bilo potrebno zahtevi investitorja ugoditi in odločiti, kot je navedeno v izreku te odločbe.

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. Takse prosto na podlagi 2.a točke prvega odst. 23. člena Zakona o upravnih taksah (Ur. l. RS št. 106/2010-UPB5, 14/15-ZUJF, 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 naravne vire 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. Taksa za pritožbo znaša 1000 EUR na podlagi sedmega odst. 141. člena GZ-1.

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

#### Priloga:

- prikaz gradnje

#### VROČITI:

1. Obalni dom upokojencev Koper-Casa costiera del pensionato Capodistria, zanj Biro 42 d.o.o., Kosijeva ulica 5, 1210 Ljubljana-Šentvid - osebno
2. Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper-Capodistria - osebno
3. Inšpektorat Republike Slovenije za naravne vire in prostor in prostor, Območna enota Koper, [oe-kp.irsnp@gov.si](mailto:oe-kp.irsnp@gov.si) - ePošta
4. Mestna občina Koper, [obcina@koper.si](mailto:obcina@koper.si) - ePošta
5. Rižanski vodovod Koper d.o.o., [vodovod@rvk.si](mailto:vodovod@rvk.si) - ePošta
6. Marjetica Koper d.o.o., [soglasja@marjeticakoper.si](mailto:soglasja@marjeticakoper.si) - ePošta
7. Elektro Primorska d.d., [info@elektro-primorska.si](mailto:info@elektro-primorska.si) - ePošta
8. Telekom Slovenije d.d., [sprejemna.pisarna@telekom.si](mailto:sprejemna.pisarna@telekom.si) - ePošta
9. Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, [gp.drsv-kp@gov.si](mailto:gp.drsv-kp@gov.si) - ePošta