



Številka: 351-163/2021-6213/17 G-22/8

Datum: 17.02.2022

Upravna enota Izola izdaja na podlagi 1. odstavka 16. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št.24/2006 – uradno prečiščeno besedilo, 105/2006 – ZUS-1, 126/2007, 65/2008, 47/2009-odl.US, 48/2009-popravek, 8/2010 – v nadaljevanju ZUP) in 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1 – v nadaljevanju GZ) ter na vlogo investitorja Občine Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, ki jo po pooblastilu zastopa Studio Arhitektura, d.o.o., Obrtniška ulica 1, Koper, za izdajo gradbenega dovoljenja, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

I.

Investitor:	OBČINA IZOLA, Sončno nabrežje 8, Izola
Opis gradnje	Dozidava dela Zdravstvenega doma Izola v Izoli – širitev obstoječega objekta na JZ in SV za širitev družinske medicine (zapiranje obstoječih teras v II. nadstropju)
Vrsta gradnje	Novogradnja – prizidava
Vrsta objekta	stavba
Zahtevnost objekta	zahteven
Požarno zahteven objekt	da
Objekt z vplivi na okolje	ne
Klasifikacija CC-SI:	12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, od tega: 57% 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo 32% 12420 Garažne stavbe 8% 12301 Trgovske stavbe 3% 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
Gradbena parcela:	parc. št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2354/6, vse k.o. Izola površina 2.692 m <sup>2</sup>
Dokumentacija za pridobitev gradb. dovoljenja	DGD, št. projekta 06-20, september 2021 STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., Obrtniška ulica 1, Koper

Naziv gradnje	Dozidava dela Zdravstvenega doma Izola v Izoli – širitev obstoječega objekta na JZ in SV za širitev družinske medicine			
Glavni objekt	Zdravstveni dom Izola			
Pripadajoči objekti	/			
Vplivi na okolje	NE			
GD za obstoječe objekte	Enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-86/00-1/DG-00/38 z dne 19.07.2000			
	ZEMLIŠČA ZA GRADNJO			
SEZNAM A:	OBJEKTI IN UREDITVE POVRŠIN			
Parcela	parc. št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2354/6, vse k.o. Izola			
SEZNAM B:	POTEK PRIKLJUČKOV NA GJI			
	OSKRBA S PITNO VODO			
Parcela	1641/18 k.o. Izola Obstoječi vodomerni jašek na parc. št. 2354/6 k.o. Izola			
	ELEKTRIKA			
Parcela	1641/18 k.o. Izola Obstoječa merilna omarica na parc. št. 2018/1 k.o. Izola			
	PLIN			
Parcela	1641/18 k.o. Izola			
	ODVAJANJE FEKALNIH VODA			
Parcela	1641/18 k.o. Izola			
	ODVAJANJE METEORNIH VODA			
Parcela	1641/18 k.o. Izola			
	DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE			
Parcela	1641/18 k.o. Izola			
	LOKACIJSKI PODATKI			
Prostorski akt	Odlok o zazidalnem načrtu Prešernova – Drevored 1. maja v Izoli (Uradne objave Občine Izola, št. 16/94, 13/99, 5/05, 17/06, 11/13)			
EUP	Prostorska enota C 3/2, notranja ureditvena enota B2			
Namenska raba	Poselitveno območje – centralne dejavnosti, stanovanja			
Splošni podatki o gradnji	Urbanistični kazalci			
	a) površina vseh objektov na stiku z zemljiščem	1030,0 m <sup>2</sup>	Faktor zazidanosti (FZ)	47,2 %
	b) tlakovane odprte bivalne površine	0,0 m <sup>2</sup>	Faktor izrabe (FI)	181,1 %
	c) tlakovane prometne in funkcionalne površine	1.437,0 m <sup>2</sup>	Faktor odprtih bivalnih površin (FOBP)	8,4 %
	d) zelene površine	225,0 m <sup>2</sup>	Faktor zelenih površin (FZP)	8,4 %
	velikost gradbene parcele (a+b+c+d)	2692,0 m <sup>2</sup>	Drugi podatki	/

	<b>Zagotavljanje komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo</b>		
	Predvidena komunalna oskrba		Lokacija priključitve k.o. Izola
	OSKRBA S PITNO VODO	obstoječ priključek	2354/6
	ELEKTRIKA	obstoječ priključek	2018/1
	ODVAJANJE FEKALNIH VODA	obstoječ priključek	1641/18
	ODVAJANJE METEORNIH VODA	obstoječ priključek	1641/18
	DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE	obstoječ priključek	1641/18
	PLIN	Obstoječ priključek	2018/1
	<b>OBJEKT 1 – STAVBA</b>		
	Imenovanje objekta	zdravstveni dom	
	Kratek opis	Zdravstveni dom Izola	
	Zahtevnost objekta	zahteven objekt	
	Klasifikacija CC-SI	12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, od tega:	
	57%	12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo	
	32%	12420 Garažne stavbe	
	8%	12301 Trgovske stavbe	
	3%	12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	
	Kota pritličja: KP = ±0,00m = 6,07 mnv		
	Kota atike: KA = +12,05m = 18,12 mnv		
	Kota venca: KV = +13,79m = 19,86 mnv		
	<b>Velikost stavbe</b>		
	zunanje mere na stiku z zemljiščem (maksimalna širina x dolžina, premer)		25,7 m x 56,0 m
	najvišja višinska kota (n.v.)		20,9 m
	višinska kota pritličja (n.v.)		6,1 m
	najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.)		3,1 m
višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote)		17,7 m	
<b>Površine in prostornina</b>			
Zazidana površina (m2)		1029,0 m <sup>2</sup>	
Uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti (stavbe)		1948,5 m <sup>2</sup>	
Bruto tlorisna površina (stavbe)		4875,6 m <sup>2</sup>	
Bruto prostornina (stavbe)		1.7026,7 m <sup>3</sup>	
<b>Značilnosti stavbe po določilih prostorskih aktov</b>			
Število stanovanjskih enot	/	Etažnost	K+P+2+M
Število ležišč	/	Število parkirnih mest	99
Oblika strehe	ravna v kombinaciji z ločno	Naklon (v stopinjah)	1
Fasada	ometana + jeklena pločevina	Drugi podatki v PA	/
Morebitni pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:	<b>Upoštevati je potrebno:</b>		
	– pozitivno mnenje Občine Izola, št. 3505-106/2021-3 z dne 04.11.2021, o skladnosti projektne dokumentacije z določbami prostorskega izvedbenega akta, – pozitivno mnenje Občine Izola, št. 371-371/2021-3 z dne 24.01.2022, z vidika varovalnih pasov občinskih cest, – kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran, št. 35104-0688/2021/2-II z dne 27.01.2022, – mnenja: Telekom Slovenije d.d. št. 993-49-NG/1705-RS z dne 13.08.2021: Rižanski vodovod		

	<p>Koper d.o.o., št. SO-21/863 z dne 26.10.2021; Elektro Primorska d.d. št. 1287481 z dne 03.11.2021; j.p. Komunala Izola d.o.o., št. 5263/2021 z dne 26.10.2021, Butan plin, d.d., št. 011/IZ/2021 z dne 27.10.2021.</p> <p><b>Pogoji za izvajanje gradnje:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pred začetkom novogradnje zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, razen prizidave, je treba izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje (1. odstavek 60. člena GZ).</li> <li>– Za gradnjo objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, je obvezna izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje (1. odstavek 61. člena GZ).</li> <li>– Pred izvedbo gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, in pred odstranitvijo zahtevnega objekta, mora investitor imenovati nadzornika (1. odstavek 62. člena GZ).</li> <li>– Investitor mora pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, razen pri spremembi namembnosti, prijaviti začetek gradnje na predpisanem obrazcu. Prijavi se priloži dokumentacija, navedena v 1. odstavku 63. člena GZ.</li> <li>– Pri ureditvi in označitvi gradbišča je potrebno upoštevati določbe 65. člena GZ.</li> <li>– Po dograditvi javnega kanalizacijskega omrežja, je obvezna priključitev stavbe na javno kanalizacijsko omrežje in opustitev male komunalne čistilne naprave, v soglasju in pod pogoji upravljalcev.</li> <li>– Gradbišče mora biti organizirano tako, da bo uporaba okoliških objektov in površin najmanj motena. Zagotovljeni morajo biti neovirani dostopi in dovozi do obstoječih objektov in okoliških zemljišč. Dela se morajo izvajati tako, da ne pride do škode na okoliških objektih, zemljiščih in infrastrukturi. Za morebitne poškodbe sta odgovorna investitor in izvajalec.</li> <li>– Pri ravnanju z odpadki, ki bodo nastali pri gradnji, je treba upoštevati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur. list RS, št. 34/2008). Odpadni material z gradbišča je dolžan izvajalec del odlagati na za to določeno deponijo, o čemer je treba predložiti dokazilo občinski inšpekciji Občine Izola.</li> <li>– V času gradnje in uporabe objekta je treba z aktivnimi protihrupnimi ukrepi doseči nivo varovanja bivalnega okolja pred večjim izvorom hrupa.</li> <li>– Pri izvajanju del je treba upoštevati pogoje in izvajati ukrepe iz 29., 30., 31. in 32. člena Odloka o zunanjem videzu in urejenosti mesta, naselij in podeželja občine Izola (Ur. objave Občine Izola, št. 8/2010 – uradno prečiščeno besedilo).</li> </ul>
Veljavnost gradbenega dovoljenja:	<b>Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti (1. odstavek 48. člena GZ).</b>
Ugotovitev glede obvezne presoje sprejemljivosti	Nima škodljivih posledic na naravo. Ne gre za objekt, za katerega je v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje, obvezna presoja sprejemljivosti.
Omilitveni ukrepi	/
Razveljavitev predodločbe:	Ni bila izdana predodločba.

II. Investitor mora po dokončanju gradnje vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja na predpisanem obrazcu. Zahtevi se priloži dokumentacija, navedena v 2. odstavku 68. člena GZ.

III. Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja (2. odstavek 45. člena GZ).

IV. Stroškov postopka ni bilo.

## Obrazložitev

Investitor Občina Izola, Sončno nabrežje 8, Izola, ki ga po pooblastilu zastopa družba STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., Obrtniška ulica 1, Koper, je dne 08.11.2021 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za dozidavo dela Zdravstvenega doma Izola v Izoli – širitev obstoječega objekta na JZ in SV za širitev družinske medicine (zapiranje obstoječih teras v II. nadstropju), vse na gradbeni parceli št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2354/6, vse k.o. Izola.

Vlogi je bila priložena projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD), ki jo je izdelal projektant STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., Obrtniška ulica 1, Koper, št. 06-20 iz septembra 2021 (vodja projekta Marjan Vrabec, univ. dipl. inž. arh.), pooblastilo župana Občine Izola projektantu STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., Obrtniška ulica 1, Koper, za zastopanje v postopku, kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran, št. 35104-0688/2021/4 z dne 10.09.2021 podano na IDZ iz julija 2021, št. proj. 06-20, projektanta STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., ter naslednja mnenja upravljavcev GJI: Telekom Slovenije d.d. št. 993-49-NG/1705-RS z dne 13.08.2021; Rižanski vodovod Koper d.o.o., št. SO-21/863 z dne 26.10.2021; Elektro Primorska d.d. št. 1287481 z dne 03.11.2021; j.p. Komunala Izola d.o.o., št. 5263/2021 z dne 26.10.2021, Butan plin, d.d., št. 011/IZ/2021 z dne 27.10.2021.

Skladno s pozivom Upravne enote Izola št. 351-163/2021/4 z dne 18.01.2022 je bila zahteva dopolnjena s pozitivnim mnenjem Občine Izola, št. 3505-106/2021-3 z dne 04.11.2021, o skladnosti projektne dokumentacije z določbami prostorskega izvedbenega akta, pozitivnim mnenjem Občine Izola, št. 371-371/2021-3 z dne 24.01.2022 z vidika varovalnih pasov občinskih cest, ter dodatno še z izjavami etažnih lastnikov obravnavane stavbe zdravstvenega doma, kot stranskih udeležencev, skladno z 39. členom GZ, in sicer:

- X-DENT zdravstvena dejavnost, d.o.o., kot lastnika dela stavbe 2626-2510-3,
- Obalnih lekarn Koper, Kidričeva ulica 2, Koper, kot lastika dela stavbe št. 2626-2510-4,
- Igorja Brajnika, Dekani 257, Dekani, kot lastnika dela stavbe št. 2626-2510-5,
- Diane Okretič, Ulica Oktobrske revolucije 20, Izola, kot lastnice dela stavbe 2626-2510-6,
- FARCOM, d.o.o., Zaprta ulica 6D, Izola, kot lastnika dela stavbe 2626-2510-7,
- ZZZS, Miklošičeva cesta 24, Ljubljana, kot lastnika dela stavbe 2626-2510-8,
- Tihomirja Pešiča, Vanganel 39A, Koper, kot lastnika dela stavbe št. 2626-2510-14 in 2626-2510-15.

Dne 02.02.2022 je pooblaščenec upravnemu organu dostavil kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran, št. 35104-0688/2021/2-II z dne 27.01.2022, izdano na obravnavani DGD.

Dne 15.02.2022 je Občina Izola upravnemu organu poslala odločbo Občine Izola, št. 354-229/2021-2 z dne 01.02.2022 o odmeri komunalnega prispevka, dne 16.02.2022 izjavo po 39. členu GZ podano s strani stranskih udeležencev Nives in Milana Kukovec (kot lastnikov parcel št. 2040 in 2041/1 k.o. Izola), dne 17.02.2022 pa še potrdilo Občine Izola o plačnem komunalnem prispevku, št. 354-229/2021-3 z dne 17.02.2022.

Upravni organ je z vpogledom v arhivsko dokumentacijo ugotovil, da je bilo za gradnjo zdravstvenega doma Izola na tedanjih parcelah št. 2042, 2043, 2018, 2354/1, 1641/1, 1643/3, 1640 in 1639, vse k.o. Izola, izdano enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-86/00-1/DG-00/38 z dne 19.07.2000, poleg tega pa je bilo:

- za prostore za izvajanje zdravstvenega programa Javnega zavoda ZD Izola v pritlični etaži ter I. in II. nadstropju, vkopane parkirne etaže in tehnične etaže na strehi objekta (za potrebe energetike celotnega objekta) ter poslovnega prostora (št. 8) – pisarniški prostori Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije,
- ter za prestavljeni del Ulice Oktobrske revolucije severno vzdolž objekta zdravstvenega doma pridobljeno tudi uporabno dovoljenje št. 351-217/2001-1/UD-01/48 z dne 30.10.2001.

Iz vpogleda v kataster stavb in zemljiški kataster je razvidno, da je stavba zdravstvenega doma identificirana s št. stavbe 2626-2510 ter da leži na parcelah št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4 in 2354/6, vse k.o. Izola. Iz katastra stavb je razvidno, da je lastnik poslovnih prostorov v III. etaži (oz. II. nadstropju stavbe) neto tlorisne površine 1.736,4 m<sup>2</sup>, kjer je predvidena dozidava za širitev družinske medicine, Občina Izola do celote.

Iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja je razvidno, da je bila gradbena parcela določena z gradbenim dovoljenjem za Zdravstveni dom Izola št. 351-86/00-1/DG-00/38 z dne 19.7.2000, ki ga je izdala Upravna enota Izola. Gradbena parcela, sestavljena iz parcel št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4 in 2354/6, vse k.o. Izola, se nahaja ob Ulici oktobrske revolucije v Izoli in je velikosti 2.692,0 m<sup>2</sup>. Teren je raven. Na parceli je obstoječ zdravstveni dom, ki je bil zgrajen na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja z urejenimi priključki na javno komunalno infrastrukturo. Zaradi velike potrebe po dodatnih uporabnih površinah za širitev družinske medicine želi investitor dodati uporabne površine Zdravstvenemu domu Izola.

Dodatne prostore se bo umestilo na mestu dveh sedanjih teras v 2. nadstropju. Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za prizidavo dela zdravstvenega doma Izola zajema zaprtje (obzidavo in pokritje) dveh s pergolo in nadstrešnico nadkritih teras na obeh krajih 2. nadstropja zdravstvenega doma za namen družinske medicine. Obstoječi objekt pravilne pravokotne tlorisne oblike in etažnosti K+P+2, v osrednjem delu s strojnico K+P+2+M, je zasnovan simetrično, kar zasnova nadzidave upošteva in ohranja. Pri arhitekturni zasnovi prizidave je bila upoštevana osnovna simetrična zasnova objekta v obliki podolgovatega pravokotnega kubusa z nekoliko višjim in poudarjenim centralnim delom. Obstoječi nadkriti terasi pravokotne tlorisne oblike dimenzij 7,90 m × 17,75 m sta simetrično postavljeni na obeh krajih 2. etaže objekta. Kot taki sta predvideni za zaprtje v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih objekta. Pri snovanju obeh delov, ki bosta vizualno enovita oz. podobna, je bila maksimalna skrb namenjena osončenju vseh prostorov, kot tudi pogledom iz objekta. Končni gabarit K+P+2+M ohranja kontakt z zunanjim prostorom in ohranja 'človeško' merilo ambienta. Rešitev bo ohranjala simetrično zasnovo fasade, obstoječe matriale in barve. Fasada prizidanih delov bo iz pocinkane predlakirane tanke jeklene pločevine v sivem odtenku oz. po izboru projektanta (tako, da bo tvorila harmonično barvno celoto z obstoječim objektom).

OBSTOJEČE = NOVO

Etažnost: K+P+2+M

Max. tlorisni gabarit (na stiku z zemlj.): 25,7 m × 56,0 m

Max. tlorisni gabarit (streha): 30,6 m × 56,3 m

Zazidana površina: 1.029,0 m<sup>2</sup>

Bruto tlorisna površina: 4.581,0 m<sup>2</sup>

Kota pritličja: KP = ±0,00m = 6,07 mnv

Kota atike: KA = +12,05m = 18,12 mnv

Kota venca: KV = +13,79m = 19,86 mnv

Upravni organ je na podlagi določb 2. odstavka 36. člena GZ ocenil, da so osebe, ki jih je potrebno pozvati, da priglasijo udeležbo v postopku kot stranski udeleženci, etažni lastniki stavbe zdravstvenega doma Izola (lastniki naslednjih delov stavbe: 2626-2510-3, 2626-2510-4, 2626-2510-5, 2626-2510-6, 2626-2510-7, 2626-2510-8, 2626-2510-14 in 2626-2510-15) ter lastniki zemljišč s parc. št. 2041/1 in 2040, obe k.o. Izola, ki se nahajata v neposredni bližini zdravstvenega doma. Ostale parcele, ki mejijo na gradbeno parcelo zdravstvenega doma, so v lasti Občine Izola oz. so javno dobro. Pooblaščenec je v postopku dostavil pisne izjave etažnih lastnikov, da se strinjajo s predvideno dozidavo po obravnavanem projektu (DGD), in sicer izjave: X-DENT zdravstvena dejavnost, d.o.o., Ulica Oktobrske revolucije 11, Izola, kot lastnika dela stavbe 2626-2510-3, Obalnih lekarn Koper, Kidričeva ulica 2, Koper, kot lastika dela stavbe št. 2626-2510-4, Igorja Brajnika, Dekani 257, Dekani, kot lastnika dela stavbe št. 2626-2510-5, Diane Okretič, Ulica Oktobrske revolucije 20, Izola, kot lastnice dela stavbe 2626-2510-6, FARCOM, d.o.o., Zaprta ulica 6D, Izola, kot lastnika dela stavbe 2626-2510-7, ZZS, Miklošičeva cesta 24, Ljubljana, kot lastnika dela stavbe 2626-2510-8, Tihomirja Pešiča, Vanganel 39A, Koper, kot lastnika delov stavbe št. 2626-2510-14 in 2626-2510-15, dne 15.02.2022 pa še izjavo Milana in Nives Kukovec, oba Ulica Oktobrske revolucije 9, Izola, o strinjanju z dozidavo po obravnavanem projektu. Navedene etažne

lastnike in lastnika parcel št. 2041/1 in 2040, obe k.o. Izola, se na podlagi 4. odstavka 39. člena GZ, ne vključuje v postopek, temveč se jim gradbeno dovoljenje samo vroči.

Upravni organ je v postopku pregledal vlogo in priloženo dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja ter v ugotovitvenem postopku na podlagi določb 35. in 43. člena GZ ugotovil, da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in sicer:

**1. Določbe 35. člena GZ:**

**1.1 da zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vloži investitor na obrazcu (1. odstavek 35. člena GZ):**

Zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja je investitor vložil na predpisanem obrazcu s podatki o nameravani gradnji.

**1.2. da zahtevi priloži dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja s podatki, določenimi v predpisu iz osmega odstavka 29. člena tega zakona (1. točka 2. odstavka 35. člena GZ):**

Za prizidavo stavbe je projektant izdelal projektno dokumentacijo za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), z vsebino kot jo določa Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/2018-popr. in 197/2020-sprem.).

**1.3. da se zahtevi priložijo mnenja pristojnih mnenjedajalcev, razen če se nameravana gradnja nahaja na območju prostorskega izvedbenega akta, h kateremu so mnenjedajalci kot nosilci urejanja prostora dali pozitivno mnenje in se v njem izrekli, da pridobivanje mnenj v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni potrebno (2.točka 1.odstavka 35.člena GZ):**

K zahtevi so bila priložena naslednja mnenja:

- pozitivno mnenje Občine Izola, št. 3505-106/2021-3 z dne 04.11.2021, o skladnosti projektne dokumentacije z določbami prostorskega izvedbenega akta,
- pozitivno mnenje Občine Izola, št. 371-371/2021-3 z dne 24.01.2022, z vidika varovalnih pasov občinskih cest,
- kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Piran, št. 35104-0688/2021/2-II z dne 27.01.2022,
- mnenja: Telekom Slovenije d.d. št. 993-49-NG/1705-RS z dne 13.08.2021; Rižanski vodovod Koper d.o.o., št. SO-21/863 z dne 26.10.2021; Elektro Primorska d.d. št. 1287481 z dne 03.11.2021; j.p. Komunala Izola d.o.o., št. 5263/2021 z dne 26.10.2021, Butan plin, d.d., št. 011/IZ/2021 z dne 27.10.2021.

**1.4. če investitor v zemljiški knjigi nima vpisane lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, mora to dokazovati na način, ki je predpisan v 3.točki 2.odstavka 35.člena ter v 3. in 4.odstavku 35.člena GZ:**

Investitor, Občina Izola, je lastnik poslovnih prostorov v III. etaži (oz. II. nadstropju stavbe) neto tlorisne površine 1.736,4 m<sup>2</sup>, kjer je predvidena dozidava za širitev družinske medicine, do celote.

**2. Določbe 1. in 2. odstavka 43. člena GZ:**

**2.1 da je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora (1.točka 1.odstavka 43.člena GZ):**

Po podatkih dolgoročnega družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986–2000 (Ur. objave št. 5/89 in 11/89; Uradni list RS, št.112/04, 76/08) in družbenega plana Občine Izola za obdobje 1986 – 1990 (Uradne objave, št.19/90, 22/90; Uradni list RS, št.48/90 - podaljšanje veljavnosti z Zakonom o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju; spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana občine Izola: Uradne objave, št. 13/95, 14/98, 1/00, 15/00, 18/03, 18/04, 19/04; Uradni list RS, št.112/04, 76/08; Uradne objave, št.7/10) ter po podatkih lokacijske informacije Občine Izola št. 3501-15/2018-2 z dne 10.01.2018, se obravnavana gradbena parcela, ki obsega naslednje zemljiške parcele št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2354/6, vse k.o. Izola, nahaja v planski celoti 3 – med Prešernovo, Cankarjevo, Drevoredom 1. maja, in Morovo, in sicer na ureditvenem območju C 3/2 (ob Ul. oktobrske revolucije) namenjenem za centralne dejavnosti in stanovanja. Obenem se nahaja v območju v notranjem ureditvenem območju B2 – območje med Ulico Oktobrske revolucije, Bazoviško

ulico, Prešernovo cesto in kompleksom otroškega vrtca, ki je namenjeno šolstvu, zdravstvu, kulturi in stanovanjem.

Odlok, ki ureja obravnavano območje je Odlok o zazidalnem načrtu Prešernova – Drevored 1. maja v Izoli (Ur. objave, št. 16/94, 13/99, 5/05, 17/06, 11/13) – v nadaljevanju ZN Prešernova – Drevored 1. maja oz. ZN.

**a) Glede funkcije območja s pogoji za izrabo in kvaliteto graditve in drugih posegov v prostor:**

Upravni organ ugotavlja, da je predvidena prizidava oz. zaprtje dveh s pergolo in nadstrešnico nadkritih teras na obeh koncih II. nadstropja obstoječe stavbe zdravstvenega doma, za katere je bilo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje. Predvidena prizidava oz. tako pridobljeni novi prostori bodo namenjeni zdravstveni oskrbi, kar je namembnost oz. vrsta dejavnosti, ki jo v obravnavanem notranjem ureditvenem območju B2 predvideva ZN Prešernova – Drevored 1. maja. Iz navedena se ugotavlja, da je gradnja skladna z določbami ZN glede namenske rabe in vrste dejavnosti (4. člen).

Med dovoljene vrste posegov skladno z 11. točko 5. člena ZN sodi tudi nadzidava oz. adaptacija obstoječih objektov. Z DGD predvidena prizidava oz. zaprtje dveh s pergolo in nadstrešnico nadkritih teras na obeh koncih II. nadstropja obstoječe stavbe zdravstvenega doma je tako skladna z dopustnimi posegi po ZN.

**b) Glede meril in pogojev za graditev objektov in izvedbo drugih del se ugotavlja naslednje:**

- da je gradnja skladna z določili ZN glede splošnih pogojev glede oblikovanja objektov (novogradnje, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije – 6., 7. in 8. člen ZN) Prizidava bo ohranjala simetrično zasnovo fasade, materiale in barve obstoječega zdravstvenega doma. Celotna zasnova ohranja vizualne značilnosti obstoječega objekta in širšega prostora. Pri arhitekturni zasnovi prizidave je bila upoštevana osnovna simetrična zasnova objekta v obliki podolgovatega pravokotnega kubusa z nekoliko višjim in poudarjenim centralnim delom. Obstoječi nadkriti terasi pravokotne tlorisne oblike dimenzij 7,90 m × 17,75 m sta simetrično postavljeni na obeh krajih 2. etaže objekta tako, da z volumnom zaokrožujeta volumen obstoječega objekta in tako z umeščenostjo kot oblikovanostjo povzemata njegove prvine simetričnosti in pravilne zasnove. Prizidavi sta predvideni v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih objekta. Pri snovanju prizidave je bila upoštevana naravna osvetlitev in osončenost vseh prostorov, pa tudi pogledi iz objekta. Obstoječi gabarit K+P+2+M se s posegom ne spreminja. Strehi prizidanih delov bosta ravni in kot taki povzemata oblikovanje obstoječe strehe, ki je ravna z ločno streho nad centralnim delom. Fasada prizidanih delov bo iz pocinkane predlakirane tanke jeklene pločevine v sivem odtenku oz. po izboru projektanta tako, da bo tvorila harmonično barvno celoto z obstoječim objektom. V grafičnih prikazih je narejena tudi barvna študija fasade.
- da je gradnja skladna z določili glede etažnosti objekta (12.b člen ZN) Obstoječa stavba zdravstvenega doma je pravilne pravokotne tlorisne oblike in etažnosti K+P+2, v osrednjem delu s strojnico K+P+2+M, je zasnovan simetrično, kar zasnova nadzidave upošteva in ohranja. Projekt obravnava prizidavo oz. zaprtje dveh s pergolo in nadstrešnico nadkritih teras na obeh krajih 2. nadstropja zdravstvenega doma znotraj obstoječih max. tlorisnih in višinskih gabaritov obstoječega objekta (v osrednji del se ne posega), kar je skladno z določilom z 12b. člena ZN Prešernova-Drevored 1. maja.
- poseg je skladen z določbo 13a. člena glede gradbene parcele. Le ta določa, da načrt gradbenih parcel iz grafičnega dela temelji na določitvi posameznih gradbenih sklopov ter da se po realizaciji posegov gradbene parcele v smislu funkcionalnih zemljišč lahko deli ali združuje, pri čemer se ne sme spreminjati koncepta pozidave in predvidenih ureditev javnih površin. Gradbena parcela je bila določena z gradbenim dovoljenjem za Zdravstveni dom Izola št. 351-86/00-1/DG-00/38 z dne 19.7.2000, ki ga je izdala Upravna enota Izola. Gradbena parcela je sestavljena iz parcel št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4 in 2354/6, vse k.o. Izola in je skupne velikosti 2.692,0 m<sup>2</sup>. Na parceli je obstoječ zdravstveni dom, ki je bil ravno tako zgrajen na podlagi zgoraj navedenega gradbenega dovoljenja. Tlorisni in višinski gabariti obstoječega objekta se s posegom ne spreminjajo, ravno tako ne zazidana površina in s tem faktor zazidanosti gradbene parcele – skladno s 13.a členom ZN Prešernova-Drevored 1. maja.
- s predvideno prizidavo se ne posega v zunanjo ureditev obstoječe stavbe (14. in 15. člen – Urejanje zunanjih površin).



**c) Glede meril in pogojev za prometno ureditev in mirujoči promet (16., 17., 18. in 19. člen ZN) ter prostorsko izvedbenih pogojev glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov (20. člen ZN) se ugotavlja naslednje:**

V zvezi z določbami glede prometne ureditve, se ugotavlja, da se obstoječa prometna ureditev s predvidenim posegom ne spreminja. Uvoz in dostop na gradbeno parcelo je obstoječ z občinske ceste JP 641471 (Ulica Oktobrske revolucije) na parc. št. 1641/18 k.o. Izola. Namembnost in zmožljivost obstoječega zdravstvenega doma se s projektom ne spreminjata. Obstoječ objekt ima že zagotovljenih skupno 99 parkirnih mest (PM) - 56 PM v podkleteni garaži obravnavanega objekta in 43 PM na zunanjem parkirišču, od tega 12 PM ob Ul. Oktobrske revolucije na parcelah št. 1640/11 in 2354/8, obe k.o. Izola in 31 PM na vzhodni strani objekta na obravnavani gradbeni parceli. K projektu je pridobljeno mnenje k projektu in gradnjo v varovalnem pasu. Iz navedenega je razvidno, da nameravani poseg ne vpliva na prometno ureditev in na ureditve za mirujoči promet, ki so bile zagotovljene z enotnim gradbenim dovoljenjem in z uporabnim dovoljenjem.

Glede prostorsko izvedbenih pogojev in pogojev glede javne komunalne infrastrukture in priključevanja objektov se ugotavlja, da je obstoječi zdravstveni dom priključen na obvezno javno infrastrukturo: javni vodovod, javno ločeno kanalizacijsko omrežje, omrežje električne energije, javno cestno omrežje ter plinovod, toplovod in telekomunikacijsko omrežje. S projektom se zmožljivost objekta ne povečuje. Vse nove instalacije (vodovod, kanalizacija, ogrevanje, elektro) se bodo navezovala na obstoječe sisteme.

**d) Glede drugih meril in pogojev za izvedbo prostorskih posegov se ugotavlja naslednje:**

Varovanje kulturne dediščine (22. člen ZN):

Obravnavana gradnja predstavlja poseg v vplivno območje spomenika Izola – Mestno jedro (EŠD:193). Predvidena prizidava obstoječega zdravstvenega doma je zasnovana v arhitekturnem slogu preprostih, minimalističnih oblik tako, da gabaritno ne posega v vedute na spomenik in tako zagotavlja ohranitev tipične krajinske slike mesta ter pomembnih vedut na mesto in iz njega. K projektu je pridobljeno kulturnovarstveno mnenje ZVKD, Območna enota Piran, št. 35104-0688/2021/4 z dne 10.9.2021.

Ohranjanje narave (22.a člen ZN):

Na lokaciji ni naravnih vrednot ali zavarovanih območij z vidika ohranjanja narave.

Varstvo okolja, hrup, varstvo zraka (24., 25. in 26. člen ZN)

Namembnost zdravstvenega doma se s posegom ne spreminja (stavba za zdravstveno oskrbo, zdravstveni dom). Predvideni prizidavi sta namenjeni programu družinske medicine. Na vzhodnem kraku bo locirana nova telovadnica, na zahodnem pa nove ambulante, posvetovalnice in sejna soba. Glede na namembnost se s predvidenim posegom ne bo povečal vir hrupa ter ne bo škodljivih vplivov v okolju in zraku.

Glede na navedeno se ugotavlja, da je predvidena prizidava v celoti skladna s prostorskimi izvedbenimi aktom.

**2.2 da 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 tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti (2. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

Z vpogledom v uradne evidence: imenik arhitektov pri Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije, je bilo ugotovljeno, da je izpolnjen pogoj 2. točke 1. odstavka 43. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št.61/2017, 72/2017-popr., 65/20-sprem).

Z vpogledom v uradno evidenco AJ PES so bili preverjeni podatki o projektantski družbi, zakonitem zastopniku in registrirani dejavnosti.

**2.3 da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj (3. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

– Glej točko 1.3

**2.4 da iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba (4. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da je zagotovljena minimalna komunalna oskrba, ki se s prizidavo ne spreminja. Objekt je priključen na obvezno javno infrastrukturo: javni vodovod, javno ločeno kanalizacijsko omrežje, omrežje električne energije, javno cestno omrežje ter plinovod, toplovod in telekomunikacijsko omrežje. S projektom se zmogljivost objekta ne povečuje. Vse nove instalacije (vodovod, kanalizacija, ogrevanje, elektro) se bodo navezovala na obstoječe sisteme.

**2.5 da 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 (5. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

Z vpogledom v evidenco PISO (območja varovanja narave) je bilo ugotovljeno, da zemljiške parcele, ki tvorijo gradbeno parcelo niso v območju varovanja Natura 2000, niso v Ekološko pomembnem območju (EPO), niso v zavarovanem območju, niso v območju naravnih vrednot (NV), niso v območju habitatov, zato v tem primeru ni potrebno izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

**2.6 da 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 tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo (6. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

Investitor, Občina Izola, je lastnik poslovnih prostorov v III. etaži (oz. II. nadstropju stavbe) neto tlorisne površine 1.736,4 m<sup>2</sup>, kjer je predvidena dozidava za širitev družinske medicine, do celote.

Na podlagi vpogleda v e-Prostor GURS je iz katastra stavb za stavbo 2626-2510 ter vpogleda v e-Zemljiško knjigo razvidno, da je delež površin v lasti Občine Izola cca. 80%. V zvezi z določbo drugega odstavka 122. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20) investitor za izvedbo prizidave ne potrebuje soglasij ostalih etažnih lastnikov, saj ima več kot 50% površin stavbe v lasti.

**2.7 da 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 (7. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

V obravnavanem postopku ni pravne podlage za obračun nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, saj gre za novogradnjo, prav tako ni pravne podlage za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča po določbah 3.h člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17; v nadaljevanju: ZKZ), saj se prizidava izvaja znotraj tlorisa obstoječega objekta.

**2.8 da je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka (8. točka 1. odstavka 43. člena GZ):**

Dne 17.02.2022 je upravni organ prejel potrdilo Občine Izola št. 354-229/2021-3 z dne 17.02.2022 o poravnanem komunalnem prispevku za obravnavano prizidavo.

**2.9 da je pri gradnji, ki se nanaša na obstoječi objekt, na katerem se namerava izvajati gradnja, izpolnjen pogoj, da obstoječi objekt ni zgrajen brez gradbenega dovoljenja (2. odstavek 43. člena GZ):**

Za gradnjo zdravstvenega doma Izola na tedanjih parcelah št. 2042, 2043, 2018, 2354/1, 1641/1, 1643/3, 1640 in 1639, vse k.o. Izola, izdano enotno dovoljenje za gradnjo št. 351-86/00-1/DG-00/38 z dne 19.07.2000, poleg tega pa je bilo:

- za prostore za izvajanje zdravstvenega programa Javnega zavoda ZD Izola v pritlični etaži ter I. in II. nadstropju, vkopane parkirne etaže in tehnične etaže na strehi objekta (za potrebe energetike celotnega objekta) ter poslovnega prostora (št. 8) – pisarniški prostori Zavoda za zdravstveno zavarovanje Slovenije,
- ter za prestavljeni del Ulice Oktobrske revolucije severno vzdolž objekta zdravstvenega doma pridobljeno tudi uporabno dovoljenje št. 351-217/2001-1/UD-01/48 z dne 30.10.2001.

Iz vpogleda v kataster stavb in zemljiški kataster je razvidno, da je stavba zdravstvenega doma identificirana s št. stavbe 2626-2510 ter da leži na parcelah št. 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4 in 2354/6, vse k.o. Izola. Iz katastra stavb je razvidno, da je lastnik poslovnih prostorov v III. etaži (oz. II. nadstropju stavbe) neto tlorisne površine 1.736,4 m<sup>2</sup>, kjer je predvidena dozidava za širitev družinske medicine, Občina Izola do celote.

Upravni organ je v ugotovitvenem postopku pregledal vlogo in priloženo dokumentacijo, pridobil podatke iz uradnih evidenc ter ugotovil, katere osebe imajo v postopku status stranskega udeleženca. Na podlagi navedenega in na podlagi obrazloženih določb 35. člena, 1. in 2. odstavka 43. člena GZ, je bilo ugotovljeno, da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je bilo odločeno kot je navedeno v izreku.

V zvezi s 113. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), ki določa, da gredo stroški, ki nastanejo organu ali stranki med postopkom ali zaradi postopka, v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel, upravni organ ugotavlja, da stroškov v postopku ni bilo.

**POUK O PRAVNEM SREDSTVU:** Zoper to odločbo je v roku 8 dni od dneva vročitve dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana. Pritožbo, za katero se odmeri upravna taksa po tar.št.2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št.106/2010 – uradno prečiščeno besedilo ZUT-UPB5, št.32/2016), v znesku 18,10 EUR, se vloži pisno ali ustno na zapisnik na Upravni enoti Izola ali pošlje priporočeno po pošti na naslov Upravna enota Izola, Cesta v Pregavor 3 A, 6310 Izola.

Postopek vodila  
Kristina Krbavčič,  
višji svetovalec I



Branko Andrejašič, univ. dipl. prav.,  
Načelnik



Vročiti (osebno):

1. Investitorju - po pooblaščenju:  
STUDIO ARHITEKTURA, d.o.o., Obrtniška ulica 1, 6000 Koper,
2. X-DENT zdravstvena dejavnost, d.o.o., Ulica Oktobrske revolucije 11, 6310 Izola,
3. Obalne lekarne Koper, Kidričeva ulica 2, 6000 Koper,
4. Igor Brajnik, Dekani 257, 6271 Dekani,
5. Diana Okretič, Ulica Oktobrske revolucije 20, 6310 Izola,
6. FARCOM, d.o.o., Zaprta ulica 6D, 6310 Izola,
7. Zavod za zdravstveno zavarovanje Slovenije, Miklošičeva cesta 24, 1000 Ljubljana,
8. Tihomir Pešič, Vanganel 39A, 6000 Koper,
9. Nives Kukovec, Ulica Oktobrske revolucije 9, 6310 Izola,
10. Milan Kukovec, Ulica Oktobrske revolucije 9, 6310 Izola.

Vročiti (na elektronski naslov):

1. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Piran, na e-naslov: [zvkdspi@zvks.si](mailto:zvkdspi@zvks.si)
2. Občina Izola, na e-naslov: [posta.oizola@izola.si](mailto:posta.oizola@izola.si)
3. Rižanski vodovod Koper d.o.o., na e-naslov: [vodovod@rvk.si](mailto:vodovod@rvk.si)
4. Elektro Primorska d.d., na e-naslov: [info@elektro-primorska.si](mailto:info@elektro-primorska.si)
5. Komunala Izola d.o.o., na e-naslov: [tainistvo@komunala-izola.si](mailto:tainistvo@komunala-izola.si)
6. Telekom Slovenije d.d., na e-naslov: [info@telekom.si](mailto:info@telekom.si)
7. Butan plin, d.d., na e-naslov: [info@butanplin.si](mailto:info@butanplin.si)