

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Ivančič Katavič, S., 2016. Analiza dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt, ko je investitor lokalna skupnost. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 60 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5896/>

Datum arhiviranja: 19-10-2016

University  
of Ljubljana  
Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Ivančič Katavič, S., 2016. Analiza dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt, ko je investitor lokalna skupnost. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 60 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5896/>

Archiving Date: 19-10-2016

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
DIFERENCIALNI 3.L PO VŠ-  
VSS**

Kandidatka:

**SANDRA IVANČIČ KATAVIČ**

**ANALIZA DOKUMENTACIJE ZA PRIDOBITEV  
GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA ZAHTEVNI  
OBJEKT, KO JE INVESTITOR LOKALNA SKUPNOST**

Diplomska naloga št.: 583/SOG

**THE ANALYSIS OF DOCUMENTATION FOR  
ACQUIRING THE BUILDING PERMIT FOR A  
COMPLEX BUILDING WHERE THE INVESTOR IS THE  
LOCAL COMMUNITY**

Graduation thesis No.: 583/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 20. 09. 2016

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

Spodaj podpisana študentka Sandra Ivančič Katavič, vpisna številka 26103135, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom: Analiza dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt, ko je investitor lokalna skupnost.

### IZJAVLJAM

#### 1. Obkrožite eno od variant a) ali b)

a) da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;

b) da je pisno zaključno delo študija rezultat lastnega dela več kandidatov in izpolnjuje pogoje, ki jih Statut UL določa za skupna zaključna dela študija ter je v zahtevanem deležu rezultat mojega samostojnega dela;

2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;

3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;

4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;

5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;

6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;

7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V Koprju, avgust 2016

Podpis študentke:

## **IZJAVA O PREGLEDU NALOGE**

**Nalogo je pregledal**

**BIBLIOGRAFSKA – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>351.778.511(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Sandra Ivančič-Katavič</b>
<b>Mentor:</b>	<b>Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za zahtevni objekt, ko je investitor lokalna skupnost</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>60 str., 15 sl.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>investicijska dokumentacija, projektna dokumentacija, gradbeno dovoljenje, kulturni spomenik</b>

**Izveček:**

V diplomski nalogi sem prikazala in analizirala dokumentacijo, ki jo mora investitor izdelati v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja v primeru, da je investitor lokalna skupnost, ter na konkretnem primeru predstavila posebnosti v postopku pridobitve le-tega. Za primer sem izbrala projekt rekonstrukcije »Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška«. Gre namreč za zahteven objekt v lasti lokalne skupnosti, ki se nahaja na območju varovanja kulturne dediščine in je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena.

V prvem delu sem predstavila zakonodajo, ki jo je potrebno upoštevati pri rekonstrukciji zahtevnega objekta, ter zakonodajo na področju priprave projektne dokumentacije in investicijske dokumentacije glede na to, da je investitor proračunski porabnik. V drugem delu naloge sem prikazala in analizirala dokumentacijo, ki je bila potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška, katere investitor je bila Mestna občina Koper. Podrobneje sem obravnavala dokument identifikacije investicijskega projekta, ki predstavlja temeljno investicijsko dokumentacijo, ter nadalje vsebino in sestavne dele projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Osredotočila sem se na vsebino vodilne mape, vključno s pridobljenimi kulturnovarstvenimi soglasji in soglasji za priključitev na javno komunalno infrastrukturo ter na specifične zahteve posameznih soglasodajalcev. V diplomski nalogi ugotavljam, da se v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta, ko je investitor lokalna skupnost, investicijska in projektna dokumentacija v procesu graditve objekta vseskozi prepletata in dopolnjujeta. Zaradi pomembnosti obravnavanega objekta, glede varovanja kulturne dediščine, sta se morala tako investitor kot projektant in nadalje tudi izvajalec gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, v fazi projektiranja in fazi izvedbe vseskozi usklajevati in sodelovati z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran.

## **BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 351.778.511(043.2)

**Author:** Sandra Ivančič-Katavič

**Mentor:** Assoc. prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D

**Title:** The analysis of documentation for acquiring the building permit for a complex building where the investor is the local community

**Document type:** Graduation Thesis, Higher professional studies

**Notes:** 60 p., 15 pic.

**Key words:** investment documentation, project documentation, building permit, cultural monument

### **Abstract:**

My thesis includes and analyses the documentation an investor needs to prepare during the process of acquiring the building permit where the investor is a local community and presented specific elements involved in this process on an actual case. The case is the reconstruction of »St. Francis Assisi protocol and event hall«. It's a very complex building inside a protected cultural-inheritance area, proclaimed as cultural monument of local interest.

First chapter of my thesis describes the legislative frame an investor must consider before starting a reconstruction programme of a complex building. It is also addresses the legislation on the preparation of project documentation and investment documentation given the fact that the investor is public budget user. Second chapter describes and analyses the documentation needed for acquiring a building permit for the reconstruction of »St. Francis Assisi protocol and event hall« as the investor is the Municipality of Koper. I discussed in detail a document of identification of an investment project since it is the basic investment document. Further on, I discussed contents and components of a project for acquiring a building permit. I focused on the contents of the main map, including cultural and protective permits, approvals to connect to public utility infrastructure and very specific requirements of individual consent authorities. In my thesis I note that the process for obtaining a building permit for a reconstruction of a building where an investor is a local community, investment and project documentation involved in the process of building a building are constantly intertwined and complementary. Due to the importance of the building, in terms of the protection of cultural heritage, both the investor and the project designer and, later on contractors for construction, finishing and installation works in the design phase and the implementation phase, have to continuously coordinate and cooperate with the Institute for the protection of Cultural Heritage of Slovenia, the Regional Unit Piran.

## **ZAHVALA**

Za pomoč in podporo pri izdelavi naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in vsem ostalim, ki so kakorkoli pripomogli k izdelavi moje diplomske naloge.

Za pomoč pri pridobivanju podatkov in informacij se zahvaljujem sodelavcem Mestne občine Koper, ki so mi s tem omogočili izdelavo diplomske naloge.



## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
1.1	Namen diplomskega dela .....	2
1.2	Metode dela .....	2
1.3	Viri podatkov in čas obravnave.....	3
<b>2</b>	<b>PРАВNA PODLAGA ZA DOLOČITEV VRSTE OBJEKTOV IN RAZVRSTITEV OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST GRADNJE</b> .....	<b>5</b>
2.1	Zakon o graditvi objektov.....	5
2.2	Določitev vrste objekta po CC-SI.....	5
2.3	Razvrstitev objekta glede na zahtevnost gradnje.....	7
<b>3</b>	<b>PRIPRAVA IN IZDELAVA DOKUMENTACIJE</b> .....	<b>8</b>
3.1	Priprava in izdelava investicijske dokumentacije .....	8
3.2	Priprava in izdelava projektne dokumentacije.....	9
<b>4</b>	<b>ANALIZA IZDELANE DOKUMENTACIJE ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA »REKONSTRUKCIJO PROTOKOLARNO PRIREDITVENE DVRANE SV. FRANČIŠKA«</b> .....	<b>11</b>
4.1	Analiza stanja pred posegom .....	11
4.2	Namen in cilji investicije .....	13
4.3	Investicijska dokumentacija .....	13
4.3.1	Dokument identifikacije investicijskega programa .....	13
4.3.2	Predinvesticijska zasnova.....	16
4.3.3	Investicijski projekt.....	17
4.3.4	Novelacija investicijskega projekta.....	18
4.4	Dokazilo o pravici graditi .....	19
4.5	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja .....	21
4.5.1	Splošni podatki .....	22
4.5.2	Lokacijski podatki .....	23
4.5.3	Izkazi .....	33
4.5.4	Pridobljena soglasja ter soglasja za priključitev .....	33
4.5.5	Elaborati .....	50
4.5.6	Načrti.....	51

4.6 Pridobitev gradbenega dovoljenja .....	54
<b>5 ZAKLJUČEK.....</b>	<b>55</b>
<b>VIRI .....</b>	<b>58</b>

## KAZALO SLIK

Slika 1: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, strop s poslikavo Giuseppeja Camerata .....	12
Slika 2: Pročelje cerkve Sv. Frančiška v Kopru – pred obnovo.....	15
Slika 3: Lokacija obravnavanega objekta v starem mestnem jedru mesta Koper .....	22
Slika 4: Izris iz pregledovanja prostorskih podatkov 3map - stanje 2010 .....	23
Slika 5: Izris iz pregledovanja prostorskih podatkov 3map - stanje 2014 .....	24
Slika 6: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, tloris z vrisanimi lokacijami prvotnih oken.....	36
Slika 7: Cerkev sv. Frančiška v Kopru, zadnji del – pred obnovo .....	37
Slika 8: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, notranjščina proti vzhodu .....	38
Slika 9: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, notranjščina proti zahodu .....	38
Slika 10: Določitev površin objekta A in objekta B.....	40
Slika 11: Obstoječi in predvideni komunalni vodi.....	42
Slika 12: Predlog prenove.....	52
Slika 13: Notranjost obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška.....	56
Slika 14: Pročelje obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška.....	57
Slika 15: Zadnji del obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška in vhod v nove servisne prostore .....	57

## **KAZALO KRAJŠAV**

MO Koper	Mestna občina Koper
ZVKDS	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran
ZVKD-1	Zakon o varstvu kulturne dediščine
NRP	Načrt razvojnih programov
PGD	Projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja
ZGO-1	Zakon o graditvi objektov
CC-SI	Klasifikacija vrst objektov
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
PIZ	Predinvesticijska zasnova
IP	Investicijski program
GOI	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova

## 1 UVOD

Cerkev Sv. Frančiška Asiškega, ki je locirana v osrednjem delu starega mestnega jedra mesta Koper, je bila že pred letom 2007 potrebna celovite prenove. Leta 1990 so objekt zaradi varnosti popolnoma zaprli za javnost. Predvidena obnova cerkve Sv. Frančiška, ki je po določenih Odloka o razglasitvi posameznih nepremičnih, kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (Uradne objave št. 1/93, 18/93 – poprave in Uradni list RS št. 57/2005 in 66/2010) kulturni spomenik lokalnega pomena, je za Mestno občino Koper (v nadaljevanju: MO Koper) pomenila pridobitev. MO Koper kot tudi celotna Obalno Kraška regija sta pridobili impozantno protokolarno dvorano za različne kulturne, glasbene in protokolarne prireditve, ki opazno prispeva k kulturnemu utripu in revitalizaciji mestnega jedra Kopa in posredno tudi večjemu številu turistov in drugih obiskovalcev.

Pri posegih v objekte, ki se nahajajo na območju varovanja kulturne dediščine, sta morala investitor oz. odgovorni projektant v fazi projektiranja ter izvajalec del v fazi izvedbe del vseskozi tesno sodelovati ter se usklajevati in dogovarjati z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran (v nadaljevanju: ZVKDS), katerega smernice, pogoje in soglasja sta morala dosledno upoštevati pri izdelavi dokumentacije, naj bo to investicijska ali projektna. V primeru, ko je obravnavani objekt varovan tudi kot kulturni spomenik lokalnega pomena, je namreč potrebno v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39) (v nadaljevanju: ZVKD-1) izdelati tudi konservatorski načrt. Zaradi zahtevnosti in same specifikke izvedbe je postopek graditve kompleksen in dolgotrajen.

Obravnavani projekt se je pričel z naročilom izdelave idejne zasnove, ki je bila usklajena s smernicami ZVKDS in nadaljeval z izdelavo konservatorskega načrta. Navedena dokumentacija je bila dejansko temeljna osnova za nadaljevanje investicije. Investitor MO Koper je na podlagi izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta preučil možnost izvedbe in terminski plan projekta, vključno s finančno konstrukcijo ter ga tudi potrdil. Kot porabnik javnih sredstev mora namreč tudi MO Koper za posamezno investicijo predvideti potrebna sredstva v proračunu, ki ga letno sprejme mestni svet. Če gre za investicijo, ki se bo financirala v daljšem časovnem obdobju (več letih), jo je potrebno uvrstiti v načrt razvojnih programov (v nadaljevanju: NRP) MO Koper. Obravnavana investicija je bila na začetku delno predvidena v NRP MO Koper za obdobje 2007 – 2010 ter 2008 – 2011, kasneje pa zaradi zakasnitve samega projekta v NRP MO Koper za obdobje 2012-2014. Za pridobitev preostalega finančnega vložka je MO Koper kandidirala in uspela na razpisu Evropskega sklada za regionalni razvoj, v okviru Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 - 2013, razvojne prioritete »Razvoj regij«, prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi«.

Pri izbiri izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije je morala MO Koper kot lokalna skupnost upoštevati Zakon o javnih naročilih ZJN-2. V obravnavanem primeru je bila ocenjena vrednost iz razpisne dokumentacije brez DDV-ja višja od 20.000,00 EUR, zato je bilo potrebno objaviti razpis na Portalu javnih naročil Uradnega list RS. Prvi objavljeni razpis je bil neuspešen, zato ga je MO Koper nekoliko dopolnila in ponovno objavila, v drugo uspešno. Izbrani izvajalec je po pridobitvi vseh zahtevanih soglasij in elaboratov izdelal projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju: PGD), ki je bil sestavni del vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu za gradbene zadeve na Upravni enoti Koper.

Razvoj gradbenega projekta je zahteven postopek. Kot navaja Orešković (2011): »Projekt graditve je investicijski podvig enega investitorja ali več, zajema pa projektne aktivnosti in dogodke od nastanka ideje o bodočem podvigu do primopredaje rezultata projekta. S tako izkušnjo se začne naslednja faza projekta oziroma ekonomsko in vsako drugo ovrednotenje rezultatov projekta graditve. Gradbeni projekt razumem kot planirano in usklajeno delovanje udeležencev projektnega tima, pri čemer je treba kontrolirano trošiti materialne in časovne resurse, da se ustvarijo zadani projektni cilji, omejeni s planiranim časom izvedbe in kalkuliranimi stroški ter pogojeni s pričakovano kvaliteto rezultata projekta«.

## 1.1 Namen diplomskega dela

Namen diplomskega dela je prikazati in analizirati dokumentacijo, ki jo mora investitor izdelati v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja v primeru, da je investitor lokalna skupnost, ter na konkretnem primeru ugotoviti posebnosti v postopku pridobitve le-tega. Za primer sem izbrala projekt rekonstrukcije<sup>1</sup> »Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška«. Gre namreč za zahteven objekt v lasti lokalne skupnosti, ki se nahaja na območju varovanja kulturne dediščine, in je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena.

## 1.2 Metode dela

Za temo diplomske naloge sem se odločila, ker v moje delovno področje v MO Koper sodi urejanje in prodaja nepremičnin v lasti MO Koper ter izdajanje različnih soglasij v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja. Iz navedenega razloga je v diplomski nalogi predstavljen tudi konkreten primer, kjer je bil investitor MO Koper. Pri svojem delu se redno srečujem z izdelovalci projektne dokumentacije ter pristojnimi soglasodajalci za priključitev na komunalno infrastrukturo, tako da sta mi vsebina PGD ter postopek pridobitve gradbenega

---

<sup>1</sup>Rekonstrukcija objekta je spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega objekta in prilagajanje objekta spremenjeni namembnosti ali spremenjenim potrebam oziroma izvedba del, s katerimi se bistveno ne spremeni velikost, spreminjajo pa se njegovi konstrukcijski elementi, zmožljivost ter izvedejo druge njegove izboljšave, pri čemer pri stavbah ne gre za bistveno spremembo v zvezi z velikostjo, če se njena prostornina ne spremeni za več kakor 10% (ZGO-1, 2004).

dovoljenja že poznana. Prvič pa sem se soočila z investicijsko dokumentacijo, ki je bistvenega oz. ključnega pomena za investitorja, saj se na podlagi le-te odloči o upravičenosti posameznega investicijskega projekta ter o njegovem nadaljevanju.

V prvem delu so prikazani pravni predpisi, ki jih je bilo potrebno upoštevati pri rekonstrukciji zahtevnega objekta, ter pravni predpisi na področju priprave projektne in investicijske dokumentacije glede na to, da je investitor proračunski porabnik.

V drugem delu naloge je prikazana in analizirana dokumentacija, ki je bila potrebna za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška, katere investitor je bila MO Koper. Podrobneje sem obravnavala dokument identifikacije investicijskega projekta, ki predstavlja osnovno investicijsko dokumentacijo, ter nadalje vsebino in sestavne dele PGD. Osredotočila sem se na pridobljena kulturnovarstvena soglasja in na soglasja za priključitev na javno komunalno infrastrukturo ter na specifične zahteve posameznih soglasodajalcev. V diplomski nalogi ugotavljam, da se v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta, ko je investitor lokalna skupnost, investicijska in projektna dokumentacija v procesu graditve objekta vseskozi prepletata in dopolnjujeta. Zaradi pomembnosti obravnavanega objekta, glede varovanja kulturne dediščine, sta se morala tako investitor kot projektant in nadalje tudi izvajalec gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, v fazi projektiranja in fazi izvedbe vseskozi usklajevati in sodelovati z Zavodom za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran.

### **1.3 Viri podatkov in čas obravnave**

Pri izdelavi diplomske naloge sem uporabila različne vire, med njimi temeljni zakon na področju graditve, in sicer Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04 s spremembami in dopolnitvami) ter podzakonske predpise, in sicer Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS št. 33/03 s spremembami in dopolnitvami) in Uredbo o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS št. 109/2011), Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS št. 37/08 in 99/08), Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS št. 55/2008) ter Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010).

Pri obravnavi konkretnega primera sem uporabila podatke iz izdelane investicijske dokumentacije, ki jo je naročil investitor MO Koper za obnovo kulturnega spomenika cerkve Sv. Frančiška oz. za rekonstrukcijo Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška, katere točen naslov je naveden med viri ter podatke iz projekta PGD št. 341100010, za rekonstrukcijo »Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančišek«, ki ga je po naročilu

investitorja MOK Koper izdelala družba Elea iC d.o.o., Ljubljana (v nadaljevanju: PGD Sv. Frančišek).

Projekt pridobitve gradbenega dovoljenja obravnavanega objekta se je pričel že leta 2007 z naročilom idejne zasnove ter zaključil z izdajo gradbenega dovoljenja dne 24.5.2012 s strani pristojnega upravnega organa za gradbene zadeve na Upravni enoti Koper, zato je bila v diplomski nalogi upoštevana in navedena veljavna zakonodaja za to obdobje.

Do več sprememb v zakonodaji je po 24.5.2012 prišlo na različnih področjih, med njimi na področju razvrščanja objektov glede na zahtevnost gradnje, požarne varnosti v stavbah, javnega naročanja, graditve objektov in varstva kulturne dediščine.



## **2 PРАВNA PODLAGA ZA DOLOČITEV VRSTE OBJEKTOV IN RAZVRSTITEV OBJEKTOV GLEDE NA ZAHTEVNOST GRADNJE**

V nadaljevanju bodo prikazani pomembnejši pravni predpisi, ki jih je potrebno upoštevati pri projektiranju objektov, glede na klasifikacijo posameznih vrst objektov in zahtevnost gradnje ter njihova določila navezala na obravnavani primer rekonstrukcije »Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška«.

### **2.1 Zakon o graditvi objektov**

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04 s spremembami in dopolnitvami) (v nadaljevanju: ZGO-1) je temeljni zakon, ki zajema projektiranje, gradnjo ter vzdrževanje objektov. Je osnova za sprejem podzakonskih aktov, uredb in pravilnikov, ki podrobneje obravnavajo posamezna področja. Med njimi so tudi Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS št. 109/2011), ki je nasledila Uredbo o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS št. 33/03 s spremembami in dopolnitvami) in Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS št. 18/2013 s spremembami in dopolnitvami), s katero je prenehala veljati Uredba vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS št. 37/08 in 99/08) ter Pravilnik o projektni dokumentaciji (Uradni list RS št. 55/2008).

### **2.2 Določitev vrste objekta po CC-SI**

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS št. 33/03 s spremembami in dopolnitvami) je veljala do sprejetja Uredbe o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena (Uradni list RS št. 109/2011) (v nadaljevanju Uredba (2011)). Obe uredbi sta v obravnavanem obdobju urejali klasifikacijo vrst objektov (v nadaljevanju: CC-SI), ki jo mora odgovorni projektant obvezno uporabljati pri izkazovanju podatkov o gradnjah in objektih v projektni dokumentaciji.

CC-SI<sup>2</sup> razvršča objekte glede na namen njihove uporabe ter določa pet klasifikacijskih ravni objektov:

- področje – stavbe in gradbeni inženirski objekti (označeno z enomestno številko),
- oddelek (označen z dvomestno številko),
- skupina (označena s trimestno številko),
- razred (označen s štirimestno številko),
- podrazred (označen s petmestno številko).

---

CC-SI<sup>2</sup> temelji in je izvedena iz enotne klasifikacije objektov z naslovom Classification of Types of Constructions (CC), ki se uporablja v Evropski uniji (Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena (Uradni list RS št. 33/03, 78/05 – popr., 25/10)).

V nadaljevanju bom skladno s prilogo št. 1, ki je sestavni del Uredbe (2011), upoštevaje Navodila za razvrščanje objektov v skladu s klasifikacijo vrst objektov, obravnavani objekt razvrstila na naslednji način:

1. Najprej se določi področje z enomestno šifro za področje »1« za stavbe ali »2« za gradbene inženirske objekte. CC-SI znotraj teh dveh področij loči objekte predvsem po tehnični zasnovi, ki je odvisna od namena in kar velja zlasti za stavbe, po pretežni namembnosti.

Rekonstruirana dvorana: področje »1« stavbe

2. V naslednjem koraku določimo z dvomestno šifro za oddelek, in sicer za stanovanjske stavbe »11«, za nestanovanjske stavbe »12«, za objekte prometne infrastrukture »21«, itd. Stanovanjske stavbe so stavbe, od katerih se vsaj polovica uporabne površine uporablja za stanovanjske namene, nestanovanjske stave pa so tiste stavbe, ki se v glavnem uporabljajo za nestanovanjske namene.

Rekonstruirana dvorana: oddelek »12« nestanovanjske stavbe

3. Sledi dodelitev trimestrne šifre za skupino. Npr. »121« za gostinske stavbe, »122« za poslovne in upravne stavbe, »123« za trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti, itd.

Rekonstruirana dvorana: skupina »126« stavbe splošnega družbenega pomena

4. V naslednjem koraku določimo štirimestno šifro za razred. Za stavbe za kulturo in razvedrilo »1261«, za muzeje in knjižnice »1262«, za stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo »1263«, stavbe za kulturo in razvedrilo »1261« itd.

Rekonstruirana dvorana: razred »1261« Stavbe za kulturo in razvedrilo

5. Nazadnje se določi še podrazred s petmestno šifro, ki ima v našem primeru oznako 0 (nič), to pomeni, da za razred 1261 – Stavbe za kulturo in razvedrilo ni nacionalne razčlenbe.

Rekonstruirana dvorana: podrazred »12610« –Stavbe za kulturo in razvedrilo

V razred 1261 in podrazred 12610 spadajo:

- kinodvorane, koncertne dvorane, operne hiše, gledališča in podobno,
- dvorane za družabne prireditve,
- paviljoni in stavbe za živali in rastline v živalskih in botaničnih vrtovih ter
- igralnice, cirkusi, plesne dvorane in diskoteke, glasbeni paviljoni in podobno.

Če je stavba razdeljena na več delov z različnimi namembnosti, ki so v več različnih klasifikacijskih ravneh, se kot glavno klasifikacijsko raven upošteva tisto, katerega del stavbe ima po uporabni površini največji delež.

### 2.3 Razvrstitev objekta glede na zahtevnost gradnje

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS št. 37/08, 99/08) (v nadaljevanju: Uredba (2008)), ki je veljala v času izdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, je določala vrste zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov ter dela, ki so se uvrščala med vzdrževalna dela.

Med zahtevne objekte so po določilih Uredbe (2008) spadali vsi objekti, katerih del ali celota je izpolnjevala enega izmed naslednjih meril:

- imajo velike dimenzije,
- imajo globoko temeljenje,
- imajo podzemne dele, katerih globina presega 15 m, merjeno od terena, ali
- imajo pomembne morebitne vplive na okolje, tako da je zanje predpisana obvezna presoja vplivov na okolje.

Objekti z velikimi dimenzijami iz prve alineje prejšnjega odstavka so bili opredeljeni objekti, katerih je seštevek prostornine vseh prostorov presegal 5000 m<sup>3</sup> ali je višina presegala 15 m, merjeno od terena do kapa ali vrha konstrukcije, ali pa je bil nosilni razpon večji od 8 m ali prednapeta konstrukcija razpona večja od 10 m.

Poleg teh so bile med zahtevne objekte uvrščene tudi stavbe, katerih del ali celota je bila po CC-SI uvrščena v določene skupine in so izpolnjevali s to uredbo določena merila, in sicer med drugimi tudi stavbe iz skupine 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo – z več kot 2000 m<sup>2</sup> pokritih površin ali s prostornostjo, in sicer z več kot 200 prostori za obiskovalce. Po teh merilih obravnavani objekt ni bil uvrščen med zahtevne objekte.

Glede na to, da je bilo gradbeno dovoljenje za obravnavani primer izdano leta 2012, je bil objekt obravnavan kot zahtevni objekt po Uredbi (2008), saj je zadoščal dvema pogojema glede velikih dimenzij zato, ker je seštevek prostornine vseh prostorov presegal 5000 m<sup>3</sup> in nosilni razpon je bil večji od 8. m.

Po določilih Uredbe o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje (Uradni list RS št. 18/2013 s spremembami in dopolnitvami) (v nadaljevanju: Uredba (2013)) je zahteven objekt, objekt v katerem se zadržuje večje število oseb, ali objekt, ki ima velike dimenzije, ali objekt, za katerega je vedno obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi. V prilogi 1, ki je sestavni del Uredbe (2013), so med zahtevnimi objekti uvrščeni tudi stavbe splošnega družbenega pomena, s šifro CC-SI 126, in sicer površine 2000 m<sup>2</sup> in več ali, kjer je višina 10 m in več. Sicer obravnavani objekt kot objekt splošnega družbenega pomena z oznako 12610 (stavbe za kulturo in razvedrilo) po površini tlorisa ne presega 2000 m<sup>2</sup>, vendarle pa v višino presega 10 m, zato je tudi po sedaj veljavni Uredbi (2013) uvrščen med zahtevne objekte.

### 3 PRIPRAVA IN IZDELAVA DOKUMENTACIJE

V tem poglavju bodo prikazana temeljna določila za pripravo in izdelavo projektne dokumentacije za rekonstrukcijo zahtevnega objekta ter investicijske dokumentacije glede na to, da je investitor proračunski porabnik.

#### 3.1 Priprava in izdelava investicijske dokumentacije

Področje investicijske dokumentacije ureja Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010 (v nadaljevanju: UEM)). Ta določa postopek priprave in obravnave investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Tudi v našem primeru je lokalna skupnost kot investitor dolžna pri posameznih investicijah upoštevati določila citirane uredbe.

Posamezne vrste investicijske dokumentacije, ki jih investitor potrebuje pri načrtovanju oz. pred odločitvijo o investiciji, so predpisane v določilih UEM, in sicer glede na ocenjeno vrednost investicije po stalnih cenah, z vključenim davkom na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV). To so dokument identifikacije investicijskega projekta, predinvesticijska zasnova in investicijski program, ki jih bom v nadaljevanju povzela in navezala na obravnavani primer.

Namen dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) je določiti investicijsko namero ter njene cilje, v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicija izpolnjevati. DIIP je podlaga za sprejetje odločitve o nadaljevanju investicije.

V predinvesticijski zasnovi (v nadaljevanju: PIZ) so obravnavane vse variante, za katere je verjetno, da bi sprejemljivo izpolnile cilje določene v DIIP, in sicer z ekonomskega, finančnega, časovnega in tehnično-tehnološkega vidika. V PIZ izdelovalec upošteva tehnične, finančne, zakonske in druge omejitve in predstavi ugotovljene rezultate posameznih variant ter utemelji predlog optimalne variante.

Investicijski projekt (v nadaljevanju: IP) je strokovna podlaga za investitorjevo odločitev glede same investicije. Izdelan je na podlagi predhodno izdelane dokumentaciji (idejne zasnove oz. PGD, DIIP in PIZ, posameznih raziskavah in analizah, ipd.) in obravnava optimalno varianto investicije, tako s tehničnega, tehnološkega in ekonomskega vidika. Na podlagi izdelanega in potrjenega IP se prične z izdelavo projekta za izvedbo.

V obravnavanem primeru se bom osredotočila na vsebino izdelanega DIIP. V njem je bila glede na ozke smernice ZVKDS mogoča obravnavati le ene variante »z investicijo«, ki je bila kasneje predmet obravnave v PIZ in IP.

PIZ je bila izdelana zaradi ocenjene vrednosti investicije, ki je bila v PGD bistveno višja, in sicer predvsem zaradi obsežnosti restavratorsko konservatorskih del ter zahtevanih dodatnih arheoloških raziskav in zaradi nepredvidenih posegov.

PIZ in IP sta bila izdelana in potrjena po pridobitvi gradbenega dovoljenja. Po potrditvi IP je investitor v skladu s 25. členom ZJN-2 izvedel javni razpis za izbor izvajalca gradbena, obrtniška in inštalacijska (v nadaljevanju: GOI) dela in restavratorsko-konservatorskih del. Investitor je izvedel odprti postopek oddaje javnega naročila, pri katerem lahko vsi, ki imajo interes pridobiti javno naročilo, predložijo svoje ponudbe, pripravljene skladno z vnaprej določenimi zahtevami naročnika iz razpisne dokumentacije.

Če se spremenijo ključne predpostavke iz IP, v našem primeru je bila to pridobljena bistveno nižja ponudbena vrednost od razpisane za GOI dela in restavratorsko-konservatorskih del, je potrebno novelirati IP.

### **3.2 Priprava in izdelava projektne dokumentacije**

Vrste projektne dokumentacije ter načine njihove pridobitve določa ZGO-1. Njena podrobna vsebina glede na zahtevnost objekta pa je podrobno opredeljena v Pravilniku o projektni dokumentaciji (Uradni list RS št. 55/2008). Ta določa načine njene izdelave, vrste načrtov iz katerih je sestavljena in ki se uporabljajo za posamezne vrste stavb in gradbene inženirske objekte. Predpisuje tudi obliko in vsebino povzetka revizijskega poročila ter vsebino povzetka podatkov o nameravani gradnji, glede na namen njene uporabe.

V Pravilniku o projektni dokumentaciji (2008) je projektna dokumentacija razvrščena glede na namen njene uporabe, in sicer na:

1. Idejno zasnovo (IDZ)
2. Idejni projekt (IDP)
3. Projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja (PGD)
4. Projekt za izvedbo (PZI)
5. Projekt izvedenih del (PID).

Projektna dokumentacija je sestavljena iz vodilne mape, načrtov in elaboratov, njihova vsebina pa je za vsak posamezen projekt natančno opredeljena.

PGD, ki je podlaga za pridobitev zakonsko določenih soglasij in soglasij za priključitev na komunalno infrastrukturo ter za pridobitev gradbenega dovoljenja, mora vsebovati vse sestavine, ki so glede na zahtevnost objekta in vrsto gradnje predpisani v Pravilniku o projektni dokumentaciji (2008).

Če gre za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, dozidavo ali nadzidavo obstoječega objekta, more odgovorni vodja projekta, v skladu z določili 54. člena ZGO-1, v vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja navesti številko in datum gradbenega dovoljenja, na podlagi katerega je bil objekt zgrajen, razen v primeru, da je bil obravnavan objekt zgrajen pred 31. decembrom 1966.

Določene morajo biti lokacijske, funkcionalne, tehnične in oblikovne značilnosti predvidene gradnje na način, da se zagotovi skladnost s prostorskimi akti, zanesljivost ter evidentiranost. Iz dokumentacije mora biti razvidno, da so izpolnjene bistvene zahteve objekta glede:

- mehanske odpornost in stabilnost,
- varnosti pred požarom,
- higienske in zdravstvene zaščite ter zaščite okolice,
- varnosti pri uporabi,
- zaščite pred hrupom,
- varčevanja z energijo in ohranjanja toplote.

V primeru izdelave PGD, ki se nanaša na zahtevne objekte, je potrebno skladno s 53. členom ZGO-1 pridobiti revizijsko poročilo, s katerim se preveri, ali so izpolnjene vse bistvene zahteve glede na namembnost objekta.

Pri analizi podatkov, ki sem jih pri nalogi obravnavala, je bilo moč ugotoviti, da se investicijska in projektna dokumentacija v procesu graditve objekta vseskozi prepletata in dopolnjujeta.

V nadaljevanju bom v poglavju 4.5 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, podrobneje obravnavala vsebino PGD Sv. Frančišek.

## **4 ANALIZA IZDELANE DOKUMENTACIJE ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA ZA »REKONSTRUKCIJO PROTOKOLARNO PRIREDITVENE DVORANE SV. FRANČIŠKA«**

### **4.1 Analiza stanja pred posegom<sup>3</sup>**

Minoritska cerkev Svetega Frančiška Asiškega je kulturni spomenik lokalnega pomena, v Registru nepremične kulturne dediščine evidentiran pod številko EŠD 8345. Obravnavani objekt predstavlja eno od najstarejših stavb v starem historičnem jedru in se nahaja v varovanem območju urbanističnega spomenika Koper – Mestno jedro in Arheološko najdišče Koper (EŠD 235, EŠD 236).

Cerkev Sv. Frančiška stoji v bližini samostana sv. Klare, v katerem je danes Pokrajinski arhiv Koper, s pročeljem pa se odpira na Martinčev trg. Samostan sodi med najstarejše koprške samostane. Primarno umeščen tik ob tedanjem mestnem obzidju je ob širitvi mestnega tkiva postal pomemben element osrednjega dela mestne kompozicije.

Sedanja cerkev je nastala v drugi polovici 13. stoletja in je značilen predstavnik gotske cerkve beraških redov z razmeroma veliko enoladijsko dvorano z nekoč tridelnim kornim zaključkom. Nastala je na mestu prej obstoječe manjše cerkvice. Vse tri kapele so bile križno-rebrasto obokane. Kornik zaključek se odpira v cerkveno ladjo z gotsko oblikovanim slavlolokom iz belega istrskega kamna. V stranskih stenah ladje so bili ohranjeni sledovi gotskih oken.

V 17. st. je bila cerkev deležna obsežne baročne predelave, posegi so bili očitni zlasti v notranjosti, vendar je cerkev ohranila skoraj asketsko podobo, značilno za arhitekturo bereških redov. Dobila je nov strop s tremi velikimi freskami in štukaturnim okrasjem. Ob baročnih predelavah je bila gotska strešna konstrukcija dopolnjena z lesenimi tramovi in dodana je bila lesena konstrukcija, ki nosi baročni strop. Sprememb so bili deležni tudi vhodni portal na pročelju in okenske odprtine. Kljub kasnejšim predelavam je cerkev ohranila tloris in značilnosti gotske konstrukcije ter arhitekturne elemente: pravilno gotsko kamnito gradnjo iz klesanega lokalnega sivega kamna, križno-rebrasti obok z rebri, sklepnike, gotski slavlolok, gotska okna in fragmente gotske poslikave na zidovih in tramovih ostrešja. Oblikovanost pročelja je bila precej skromna, z golo timpanonsko končujočo se steno in portalom v sredini, ki je predstavljal edino plastično oblikovano prvino pročelne ploskve, dopolnjevali sta ga dve pravokotni okni. Zunanji omet, ki je že skoraj v celoti odpadel, je razgalil strukturo gradnje iz kamnitih, klesanih blokov. Ob baročnih odprtinah so bile vidne tudi zazidane gotske okenske odprtine na južni steni ter stenah kornega zaključka. Na vzhodni fasadi so bili opazni sledovi porušene kapele. Najbolj poškodovana je bila vzhodna stran cerkve, ki meji na šolsko dvorišče, slednje je prvotno bilo park nekdanjega samostana.

---

<sup>3</sup> Povzeto iz DIIP, ki ga je izdelala MO Koper. 2008.

V strukturi zidu so bili vidni zarisi prvotne simetrične kompozicije. Od prvotnih dveh kapel je bila ohranjena le še južna, glavna korna kapela, ki je bila nižja in krita z enokapnico.

Cerkev je bila dolgo časa grobnica koprskih in drugih pomembnih mož. Samostan je bil razpuščen leta 1806, odstranjena je bila tudi vsa oprema. Objekt je nato služil posvetnim namenom.

Zaradi raznovrstne, velikokrat vsebinsko in tehnično gledano neustrezne uporabe so samostanski prostori in cerkev, posebno v zadnjem stoletju, doživeli veliko predelav in sprememb. Po drugi svetovni vojni so posegli tudi v historično substanco spomenika, spomeniško varstvena služba je večkrat reševala kritične probleme, najobširneje v šestdesetih in sedemdesetih letih. Najnujnejša dela prezentacije in sanacije baročnega stropa so bila opravljena v začetkih devetdesetih let prejšnjega stoletja, še prej je cerkev dobila novo kritino, nove raziskave s sondažami so bile izvedene leta 1994.

Pred obnovo cerkve Sv. Frančiška so bile najbolj kritične poškodbe zaradi zamakanja strehe, ki je precej poškodovala obstoječo leseno konstrukcijo. Nevralgična točka je bila predvsem ob na stiku strehe in zvonika. Slednji je propadel, del baročnega stropa pa se je porušil (Slika 1).



Slika 1: Minoritska cerkev Sv. Frančiška v Kopru, strop s poslikavo Giuseppeja Camerata  
(Vir: Samo Štefanac)



## **4.2 Namen in cilji investicije**

Glavni razlog za rekonstrukcijo cerkve Sv. Frančiška je bila s strani investitorja ohranitev pomembnega kulturnega spomenika, ki ima velik pomen za samo historično mestno jedro, ter pridobitev protokolarno prireditvenega objekta za mesto Koper ter širšo regijo.

Investicija je bila vključena v načrt razvojnih programov MO Koper za obdobje 2007 - 2010, sprejetega s proračunom za leto 2007 ter v načrt razvojnih programov MO Koper za obdobje 2008 - 2011, sprejetega s proračunom za leto 2008.

Z rekonstrukcijo cerkve kot kulturnega spomenika lokalnega pomena je MO Koper kot investitor želela povečati število kulturnih in turističnih prireditev v mestnem jedru ter posledično tudi povečanje števila turistov in drugih obiskovalcev, saj bo s tem projektom korak dlje pri revitalizaciji mestnega jedra.

## **4.3 Investicijska dokumentacija**

### **4.3.1 Dokument identifikacije investicijskega programa**

Pri izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega programa za obnovo cerkve Sv. Frančiška, ki ga je leta 2008 izdelala Samostojna investicijska služba MO Koper, so bile kot strokovne podlage uporabljene:

- IDZ, ki jo je izdelala družba Proart d.o.o., april 2007,
- konservatorski načrt, ki ga je izdelal ZVKDS, februar 2008 ter
- dopolnitev konservatorskega načrta, ki ga je ravno tako izdelal ZVKDS, marec 2008.

V DIIP-u je bilo analizirano stanje pred posegom z opisom razlogov za investicijsko namero ter opredeljeni cilji investicije in razvojne možnosti, ki smo jih navedli že v poglavju 4.1 Analiza stanja pred posegom in v poglavju 4.2. Namen in cilji investicije.

#### **4.3.1.1 Opis variant**

V našem primeru je bila dejansko predmet obravnave varianta »brez investicije« in ena varianta »z« investicijo. Varianta »brez« investicije ni bila smiselna, saj ni vključevala nobenih investicijskih izdatkov za izboljšanje obstoječega stanja. Cerkev Sv. Frančiška se ne bi obnovilo in bi se dopustilo njeno propadanje, kar pa ni bil cilj investitorja.

Pri varianti »z investicijo« pa bi bil objekt saniran v celoti in obnovljen v skladu s smernicami in pogoji ZVKDS. Celotna površina cerkvene ladje je bila predvidena za protokolarno prireditvene oz. kulturne namene, na novo zgrajeni servisni prostori pa sanitarije za

obiskovalce, sanitarije za zaposlene z garderobami za nastopajoče, prostor za tehniko, manjša kuhinja, prostor za čistila ter prostor za shranjevanje premične opreme.

V prenovljeni dvorani bi se odvijali kulturni in protokolarni dogodki, koncerti komornih orkestrrov, razstave, prireditve, in podobno. Oprema v dvorani naj bi bila premična, saj bi zaradi različnih dogodkov morala biti omogočena odstranitev le-te, če bi bilo potrebno. V skladu s smernicami ZVKDS naj bi bili prezentirani in sanirani vsi pomembnejši gradbeni in dekorativni elementi, med drugim tudi kamniti tlak.

Predvidena je bila rekonstrukcija strešne konstrukcije, nosilnih zidov, temeljev in odprtih ter obnova strešne kritine, izvedba ometov, fasade in stavbnega pohištva. Obnoviti je bilo potrebno vse tlake in instalacije in sanirati zidove pred kapilarno vlago. Protokolarno prireditvena dvorana bi po prenovi imela čiste in sanirane stene, na katerih bi lahko bila razstavljena beneška platna, v lasti Pokrajinskega muzeja Koper ter viden in restavriran baročni strop.

V sklopu obnove je bila predvidena tudi dozidava severne kapele ter na mestu prizidka, v katerem so bile do sedaj šolske garderobe in sanitarije, izgradnja novega servisnega objekta.

Predvidena površina rekonstruirane protokolarne dvorane je po DIIP-u znašala 394,20 m<sup>2</sup>, prizidani servisni prostori pa 71,20 m<sup>2</sup>, kar je skupaj znašalo 465,40 m<sup>2</sup>.

#### **4.3.1.2 Opredelitev vrste investicije in ocena investicijskih stroškov ter navedba osnov za oceno vrednosti**

Obravnavano investicijo je predstavljala rekonstrukcijo objekta cerkve Sv. Frančiška in njeno dozidavo.

##### Opis lokacije obravnavanega objekta

Cerkev Sv. Frančiška stoji na parc. št. 368 k.o. Koper in se nahaja v osrednjem delu nekdanjega samostana Sv. Frančiška. V severnem delu nekdanjega samostana so danes urejeni prostori Gimnazije Koper, v južnem delu pa prostori Srednje ekonomsko poslovne šole, ki se nahajata v bližini mestnega upravnega in cerkvenega središča. Cerkev Sv. Frančiška je od leta 1968 oz. 1969 do leta 1990 služila vzgojno izobraževalnemu programu, saj so jo dijaki uporabljali kot telovadnico (Slika 2).

Glavni dostop do cerkve Sv. Frančiška je s Trga Brolo, mimo cerkve Sv. Jakoba, preko Martinčevega trga. Prostor pred cerkvijo Sv. Frančiška je izjemno akustičen prostor in se v poletnih mesecih uporablja za razne gledališke predstave na prostem.



Slika 2: Pročelje cerkve Sv. Frančiška v Kopru – pred obnovo  
(Vir: Tino Mamić)

Obravnvano območje se ureja po določenih planskih aktih Mestne občine Koper, ki so podrobneje določeni v poglavju 4.5.2 Lokacijski podatki.

#### Obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah z DDV-jem je maja 2008 znašala 1.634.592,39 EUR. V to vrednost niso bila zajeta prehodna vlaganja, ki so zajemali izdelavo idejne zasnove in konservatorskega načrta ter vsa ostala dela, ki so bila vezana na izdelavo konservatorskega načrta (posnetek obstoječega stanja, najem gradbenih odrov, raziskovalna dela na objektu, itd.) v višini 94.088,32 EUR vključno z DDV-jem. Predvidena investicijska rezerva je bila izračunana kot 10% vrednosti izvedbe investicije, nadzor izvedbe investicije pa kot 4% vrednosti izvedbe investicije.

Časovni načrt izvedbe je predvideval začetek aktivnosti v mesecu novembru 2008 z izdelavno projektne dokumentacije ter zaključek v mesecu februarju 2010 s primopredajo rekonstruiranega objekta.

#### Varstvo okolja

Z izvedbo obnove cerkve Sv. Frančiška ni bilo predvidenih škodljivih oz. negativnih vplivov na okolje. Izvajalec del je med gradnjo moral organizirati odvoz gradbenih odpadkov, odpadne vode pa v skladu s projektnimi pogoji soglasodajalca priključiti na meteorno kanalizacijo.

### Kadrovska organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

V DIIP so glede kadrovske organizacije bile predvidene dve možnosti:

- za delovanje objekta, bi skrbel zaposleni na MO Koper, za pogostitev po končanih prireditvah, za tekoče vzdrževanje objekta, pa bi najeli zunanje izvajalce;
- ustanovi se Zavod Sv. Frančiška, kjer bi lahko zaposlili tri osebe (direktorja, hišnika in skrbnika programov). Za pogostitev pa bi ravno tako najeli zunanjega izvajalca.

### Predvideni viri financiranja s finančno konstrukcijo in terminski plan

Financiranje investicije je bilo predvideno delno s proračunskih sredstev MO Koper v letih 2008, 2009 in 2010 ter delno na podlagi sredstev pridobljenih na različnih razpisih, na katera bi investitor kandidiral (razpis Ministrstva za kulturo za Ureditev infrastrukture na področju kulture, razpis za Obnovo spomenikov na mednarodna sredstva za obnovo lokalnih spomenikov, prijava na sredstva Norveškega mehanizma v okviru sofinanciranja infrastrukture na področju kulture).

Glede na višino ocenjene vrednosti investicije je bilo potrebno po potrditvi DIIP s strani župana MO Koper izdelati še IP. Izdelava predinvesticijske zasnove (v nadaljevanju: PIZ) zaradi višine ocenjene investicije ni bila potrebna.

Terminski plan je predvideval začetek aktivnosti v mesecu maju 2008 z izdelavo in potrditvijo DIIP ter zaključek v mesecu oktobru 2008 z izdelavo in potrditvijo IP.

Župan MO Koper je dne 12.6.2008 s sklepom št. 351-253/2008 potrdil DIIP in odobril izdelavo investicijskega programa ter potrdil način in obdobje financiranja investicije.

#### **4.3.2 Predinvesticijska zasnova**

Iz PIZ je razvidno, da je med poglavitne cilje rekonstrukcije kulturnega spomenika spadalo povečanje turistične in kulturne prepoznavnosti območja, omogočanje izvedbe kulturnih, protokolarnih in turističnih prireditev, pomembnih za celotno regijo ter posredno povečanje števila turistov in drugih obiskovalcev. Med pričakovane merljive rezultate projekta so bili naštetih obnovljen in revitaliziran kulturni spomenik, povečanje število prireditev na regionalnem nivoju, vodeni ogledi obnovljenega spomenika ter posledično povečanje števila obiskovalcev na 1500 letno.

Podlaga za izdelavo PIZ je bil s strani župana MO Koper potrjen DIIP ter izdelan PGD Sv. Frančišek. Od potrjenega DIIP se PIZ razlikuje v roku izvedbe, in sicer zaradi zamika pri izvajanju pripravljanih aktivnosti ter v višji ocenjeni investicijski vrednosti.

Zaradi arheoloških ostalin, ki so jih odkrili pri izvedbi arheoloških raziskavah in izkopavanjih, je ZVKDS razširil območje raziskav, kar sem podrobneje opredelila v poglavju 4.5.4.1 Območje varovanja kulturne dediščine.

Ocena vrednosti GOI del in restavratorsko - konservatorskih del, ki je bila določena v projektantskem predračunu faze PGD, je bila delno nadgrajena zaradi obsežnosti restavratorsko konservatorskih del ter zahtevanih dodatnih arheoloških raziskav in zaradi nepredvidenih posegov.

Vrednost predvidene investicije po tekočih cenah je znašala po izdelani PIZ 3.147.320,12 EUR z vključenim DDV.

V PIZ so bili viri financiranja predvideni s strani MO Koper v višini 1.039.586,89 EUR (v deležu 33%), s strani ESRR – EU: 1.791.590,25 EUR (v deležu 57%) ter ESSR – SLO: 316.162,98 EUR (v deležu 10%).

Župan MO Koper je izdelano PIZ, ki jo je v mesecu juliju 2012 izdelala družba Proplus d.o.o. iz Maribora, potrdil s sklepom št. 411-15/2012, z dne 3.7.2012. S sklepom je bila potrjena vrednost investicije s časovni načrtom, kakor tudi viri financiranja. Investitor je v skladu z ZJN-2 z zbiranjem ponudb izbral izvajalca za izdelavo PIZ in IP, in sicer družbo Proplus d.o.o. iz Maribora.

#### **4.3.3 Investicijski projekt**

Strokovne podlage za izdelavo IP, ki ga je v mesecu juliju 2012 izdelala družba Proplus d.o.o. Maribor, so bile predhodno izdelana investicijska dokumentacija (DIIP in PIZ) ter izdelan PGD.

V IP je bilo izhodišče za določitev ocene investicijske vrednosti, kakor v PIZ, ocena vrednosti GOI del in restavratorsko-konservatorskih del iz projektantskega predračuna v PGD Sv. Frančišek.

Vrednost že sklenjenih pogodb, ki so zajemale izdelavo projektne dokumentacijo in njeno revizijo ter revizijo požarne varnosti, arheološka izkopavanja za objekt A in objekt B, vključno z izdelavo investicijske dokumentacije, je znašala 176.916,84 EUR brez DDV.

Vrednost investicije je bila v mesecu juliju 2012 po stalnih cenah ocenjena na 2.544.590,31 brez DDV, po tekočih cenah pa 2.622.783,43 EUR brez DDV, 3.147.340,12 EUR z DDV. Vrednost DDV v višini 524.556,69 EUR je predstavljal neupravičene stroške investicijskega projekta.

Terminski plan še potrebnih aktivnosti je predvideval:

- izdelavo in potrditev investicijskega programa (junij-julij 2012),
- pripravo vloge na javni poziv MGRT (julij – avgust 2012),
- uskladitev in potrditev izdelane PZI projektne dokumentacije (julij – september 2012),

- pridobitev sklepa MGRT o sofinanciranju operacije (september - oktober 2012),
- izvedbo predhodnih arheoloških raziskav (september 2012 – januar 2013),
- izvedbo razpisa za izbor izvajalca del (oktober – november 2012),
- izvajanje del - gradbena, restavratorsko-konservatorska, obrtniška in instalacijska dela ter zunanja ureditev (december 2012 – maj 2014),
- dobavo in montažo opreme (junij – julij 2014),
- pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti (avgust - september 2014),
- zaključek investicije (september 2014).

Pri izdelavi IP je bilo na podlagi finančnih in ekonomskih izračunov ugotovljeno, da predvidena investicija izkazuje manj ugodne rezultate, vendar pa je nujna zaradi sanacije kulturnega spomenika in je opravičljiva glede na predvideno dejavnost, ki se bo izvajala po zaključku del.

V mesecu oktobru 2012 je bil IP usklajen z zahtevami poziva na pojasnitev vloge s strani Ministrstva za gospodarski razvoj in tehnologijo. IP, ki se v bistvenih parametrih ne razlikuje od PIZ, je bil podlaga za pridobitev sofinancerskih sredstev iz naslova »Javnega poziva za predložitev vloge za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov 2007 – 2014«. Z Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo je investitor dne 10.6.2013 sklenil pogodbo o sofinanciranju rekonstrukcije Protokolarno-prireditvene dvorane Sv. Frančiška Asiškega v Kopru.

#### **4.3.4 Novelacija investicijskega projekta**

MO Koper oz. naročnik je na javnem razpisu za izbor izvajalca GOI del in del na zunanji ureditvi ter izvedbo restavratorsko - konservatorskih del, ki ga je objavil na Portalu javnih naročil dne 21. 12. 2012, pod številko objave JN13785/2012, pridobil bistveno nižjo ponudbo, glede na oceno investicije iz PGD oz. iz ocenjene vrednosti iz IP, zato je pristopil k naročilu novelacije IP. V novelaciji IP se obseg predvidenih aktivnosti ter rok izvedbe nista spremenila, spremenila pa se investicijska vrednost, ki je po tekočih cenah znašala 1,981.239,47 EUR.

Občinski svet MO Koper je na svoji redni seji dne 3.10.2013 sprejel sklep o potrditvi novelacije IP (julij 2013) za projekt »Protokolarno-prireditvene dvorane Sv. Frančiška Asiškega (Sanacija Sv. Frančiška)«, in sicer vrednost investicije, ki je znašala po tekočih cenah z vključenim DDV 1.981.239,47 € ter samo dinamiko financiranja investicije, ki naj bi se izvajala v letih 2012, 2013 in 2014.

Nižja investicijska vrednost je pomenila za investitorja manjšo porabo proračunskih sredstev ter nižji znesek sofinanciranja s strani Evropske unije EU-ESRR.

MO Koper je investicijo financirala s proračunskimi sredstvi v višini 620.543,94 € (v deležu 31,32%), preostali delež v višini 1.360.695,53 € (v deležu 68,68%) pa je bilo financirano s strani Evropskega sklada za regionalni razvoj, v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete »Razvoj regij«, prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi«.

#### **4.4 Dokazilo o pravici graditi**

Investitor MO Koper je lastnik nepremičnine s parc št. 368 k.o. Koper, na kateri se nahaja objekt, ki je bil predmet rekonstrukcije in dozidave. V okviru dozidave severne kapele, sanacije in celovite prenove kornega zaključka treh kapel ter podaljšanja obstoječega prizidka, je bil v skladu z konservatorskim načrtom, ki ga je izdelal Zavod za kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, predviden poseg tudi na parc. št. 382/1 in 368 k.o. Koper, ki sta v zemljiški knjigi vpisani kot last Republike Slovenije, v upravljanju Ministrstva za šolstvo in šport.

Investitor je z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za šolstvo in šport, leta 2008 sklenil pogodbo o pravici graditi, s katero je lastnica soglašala s predvideno gradnjo ter s tem, da se zaradi rekonstrukcije severne korne kapele izvaja gradbena dela in gradbene posege na nepremičnini s parc. št. 366 k.o. Koper, v približni izmeri 4 m x 5 m ter na nepremičnini s parc. št. 382/1 k.o. Koper, v približni izmeri 7 m x 4 m. Ta pogodba je za investitorja predstavljala dokazilo o pravici graditi.

Naknadno je investor dne 1.8.2011 z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za šolstvo in šport sklenil Dodatek št. 1 k osnovni pogodbi. Razlogi za sklenitev dodatka k osnovni pogodbi so bili sledeči:

- osnovna pogodba ni bila zemljiškoknjžno izvedena,
- predmet posega na nepremičninah s parc. št. 366 in 382/1 k.o. Koper je bil večji od posega dogovorjenega z osnovno pogodbo,
- za potrebe pridobitve gradbenega dovoljenja je bilo potrebno pridobiti tudi služnostno pravico za položitev komunalnih vodov in samega dostopa ter stavbno pravico za izgradnjo servisnih prostorov, ki bi služili delovanju protokolarno prireditvene dvorane.

Z Dodatkom št. 1 k pogodbi o pravici graditi sta se pogodbeni stranki dogovorili, da se ustanovi:

- stavbna pravica za izgradnjo servisnega dela protokolarno prireditvene dvorane na nepremičnini s parc. št. 382/1 k.o. Koper, v izmeri 39,5 m<sup>2</sup>,
- stavbna pravica za rekonstrukcijo severne korne kapele na nepremičnini s parc. št. 366 k.o. Koper, v izmeri 23,5 m<sup>2</sup>,
- stvarna služnost za položitev in potek vodov komunalne infrastrukture (kabelske kanalizacije, vodovoda, meteorne in fekalne kanalizacije in elektrike) ter dostop do teh

objektov in naprav. Stvarna služnost se ustanovi tudi za vsa vzdrževalna in rekonstrukcijska dela, popravila in nadzor, vse v obsegu trase teh naprav, ki vključuje pravico dostopa zaradi nadzora obratovanja, vzdrževanja in morebitnih popravil, na nepremičnini s parc. št. 366 k.o. Koper,

- stvarna služnost dostopa na podstrešje protokolarno-prireditvene dvorane, preko objekta na nepremičnini s parc. št. 382/1 k.o. Koper,

skladno s skico »Obstoječi in predvideni komunalni vodi«, ki je bila priloga in sestavni del tega Dodatka št. 1, za dobo 30 let, v korist vsakokratnega lastnika.

Z Dodatkom št. 1 je Republika Slovenija kot lastnica nepremičnin s parc. št. 366, 367, 382/1 in 373, vse k.o. Koper, podala v skladu z določili 65. člena ZGO-1 soglasje k nameravani rekonstrukciji Cerkve Sv. Frančiška in je dovolila ter soglašala z gradnjo, skladno s projektom št. 341100010, ki ga je izdelala gospodarska družba Elea iC d.o.o.. Republika Slovenija se je s podpisom tega dodatka tudi strinjala z gradnjo na meji nepremičnin s parc. št. 367 in 368 k.o. Koper.

Na podlagi tega dodatka je v zemljiški knjigi vknjižena stavbna pravica v korist Mestne občine Koper ter služnostna pravica v korist vsakokratnega lastnika nepremičnin s parc. št. 368 k.o. Koper, in sicer za dobo 30 let.

Pogodba o ustanovitvi stavbne pravice in služnosti je bila neodplačna. V skladu z 2. odstavkom 31. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 26/2010) je obremenjevanje nepremičnega premoženja države in samoupravnih lokalnih skupnosti s stvarnimi pravicami lahko brezplačno, če je to v javnem interesu. Za predvideno rekonstrukcijo Sv. Frančiška je bil izkazan javni interes, saj je glavni namen investicije obnovitev kulturnega spomenika lokalnega pomena ter ga ustrezno predstaviti in pridobiti pomemben protokolarno prireditveni objekt za mesto Koper in širšo regijo.

### Problematika v praksi

V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti projektne pogoje in soglasija upravljavcev komunalne infrastrukture, v katerih so opredeljeni tehnični pogoji h gradnji in priključitvi objekta na komunalno infrastrukturo. V primeru, da poteka priključek komunalnega voda ali dostop do objekta po zemljišču, ki ni v lasti investitorja, mora investitor od lastnika zemljišča pridobiti služnostno pravico. Ta nastane z vpisom v zemljiško knjigo. Investitor z lastnikom zemljišča sklene pravni posel - pogodbo o ustanovitvi stvarne služnosti, ki mora vsebovati zemljiškoknjžno dovolilo za vpis v zemljiško knjigo.

Vlogi za izdajo gradbenega dovoljenja je v takem primeru potrebno priložiti tudi morebitne služnostne pogodbe, ki jih je v praksi včasih težko dobiti. Gre namreč za omejitve lastninske pravice, zaradi katere so lastniki zemljišč precej občutljivi in zaradi katere praviloma



nastanejo problemi. Lastniki parcel svoje pogoje sproti spreminjajo in zvišujejo odškodninske zahteve.

V primeru, da je zemljišče, za katero je bilo potrebno skleniti stavbno pravico oziroma da sta objekta, ki mejita na investitorjevo zemljišče, v lasti posameznika (fizične ali pravne osebe) oziroma če je objekt etažno razdeljen, mora investitor od vseh etažnih lastnikov pridobiti soglasje k posegu oziroma z vsemi skleniti stavbno pravico. V skrajnem primeru, če se investitor in lastnik, solastnik oziroma etažni lastniki ne bi uspeli medsebojno dogovoriti o morebitnih postavljenih pogojih in izdaji soglasja, bi lahko zaradi navedenega projekt propadel.

V obravnavanem primeru takih težav ni bilo, saj je bila sogovornica Republika Slovenija oziroma upravljavec Ministrstvo za šolstvo in šport, ki je pokazal razumevanje za predvideno investicijo, in je bil za poseg izkazan javni interes.

#### **4.5 Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja**

Investitor je za izdelavo projektne dokumentacije za projekt »Rekonstrukcije cerkve Sv. Frančiška v Kopru« izvedel javni razpis. Investitor je izvedel skladno s 30. člena ZJN-2 postopek zbiranja ponudb po predhodni objavi, tako, da je izmed prejetih ponudb izbral najugodnejšo ponudbo ob upoštevanju pogojev in meril, določenih v objavi obvestila o javnem naročilu po postopku zbiranja ponudb ali v razpisni dokumentaciji. Javni razpis je bil objavljen na portalu javnih naročil RS dne 1.10.2009, pod številko JN8016/2009.

Predmet javnega naročila je bila izdelava projektne dokumentacije ter izdelava konservatorsko-restavratorskega projekta za rekonstrukcijo cerkve Sv. Frančiška v Kopru s pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

Kot najugodnejši ponudnik je bila izbrana družba Elea iC d.o.o., Dunajska 21, Ljubljana. Dela so se izvajala s podizvajalci, med drugimi s Restavratorskim centrom Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, iz Ljubljane. Izbrani ponudnik je slednjega pritegnil k javnemu razpisu zaradi dela razpisa, ki se je nanašal na izdelavo konservatorsko-restavratorskega projekta za rekonstrukcijo kulturnega spomenika.

MO Koper je v skladu z javnim razpisom z izbranim izvajalcem sklenila pogodbo ter mu vezano na izdelavo projektne dokumentacije izdala pooblastilo za pridobitev projektnih pogojev in soglasij k projektnim rešitvam ter pooblastilo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V primeru, da bi bila vrednost javnega naročila za izdelavo projektne dokumentacije enaka ali večja od 134.000 EUR, bi moral investitor kot lokalna skupnost, ki je na seznamu naročnikov, na podlagi 96. člen ZJN-2 organizirati javni natečaj kot del postopka za oddajo javnega naročila, ki bi ga moral objaviti v Uradnem listu Evropskih skupnosti.

Če se investitor odloči, da organizira javni natečaj, kljub temu da je vrednost javnega naročila nižja od določenega v 96. členu ZJN-2, mora v postopku izvedbe javnega natečaja upoštevati vse določbe ZJN-2.

Izbrani ponudnik Elea iC d.o.o. Ljubljana je v prvi fazi izdelal IDZ št. 341100010, januar 2010 (IDZ Sv. Frančišek), ki je bil podlaga za pridobitev projektnih pogojev za priključitev na komunalno infrastrukturo.

V nadaljevanju bom obravnavala PGD Sv. Frančišek, ki ga je izdelala družba Elea iC d.o.o. Ljubljana, po naročilu investitorja MO Koper.

#### 4.5.1 Splošni podatki

Cerkev Sv. Frančiška je bila v Vodilni mapi »0« PGD Sv. Frančišek po zahtevnosti objekta opredeljena kot zahteven objekt, po klasifikaciji celotnega projekta pa kot »12610« stavbe za kulturo in razvedrilo, kar je bilo ugotovljeno že v poglavjih 2.2 Določitev vrste objekta po CC-SI in 2.3 Razvrstitev objekta glede na zahtevnost gradnje.

Med drugimi klasifikacijami je bil objekt opredeljen kot požarno zahtevna stavba in uporabljene so bile tehnične smernice TSG-1-001:2010, požarna varnost v stavbah, TSG-N-002: 2009, NN električne instalacije, TSG-N-003:2009, zaščita pred delovanjem strele in TSG-1-004:2010, učinkovita raba energije.



Slika 3: Lokacija obravnavanega objekta v starem mestnem jedru mesta Koper  
(Vir: Mestna občina Koper)

## 4.5.2 Lokacijski podatki

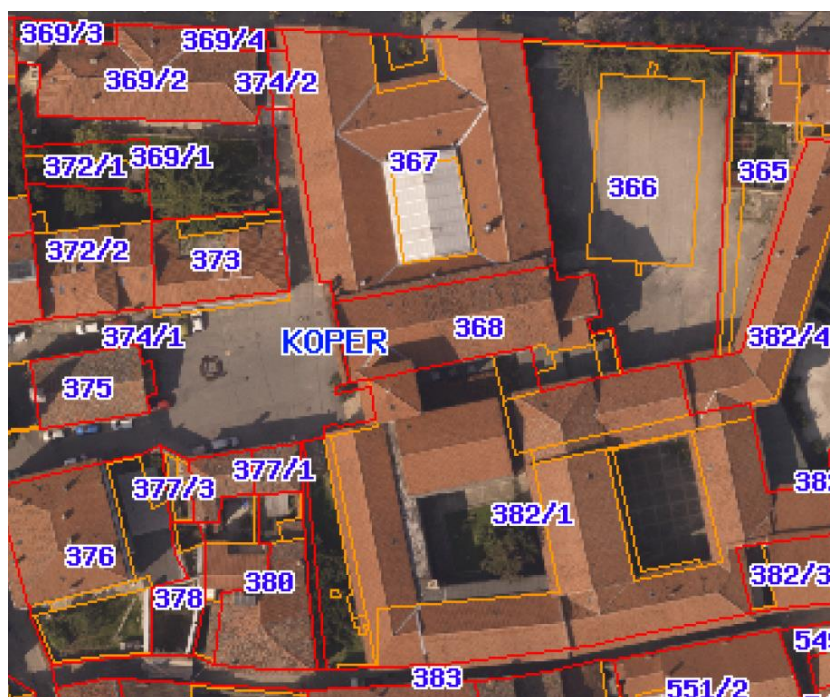
Najprej je bilo potrebno določiti lego obravnavane parcele ter usklajenost s prostorskimi akti, ki veljajo za obravnavano območje.

### 4.5.2.1 Lega in velikost zemljiške parcele

Zemljišče s parc. št. 368 k.o. Koper se nahaja v starem mestnem jedru mesta Koper (Slika 3) in je v zemljiški knjigi vpisana kot last investitorja MO Koper.

Nepremičnina se nahaja v prostorski enoti KC-44, Fc1.

Površina nepremičnine je po katastrskih podatkih znašala (v obdobju izdelave PGD) 529 m<sup>2</sup>, od tega stavbišča 506 m<sup>2</sup> ter dvorišča 23 m<sup>2</sup> (Slika 4). Po izvedenih delih je investitor naročil pri pooblaščenem geometru vris objekta v kataster stavb. Zaradi dozidave s severno korno kapelo je prišlo do spremembe v katastrskih podatkih. Površina nepremičnine je ostala ista, spremenila se je površina zemljišča pod stavbo v izmeri 521 m<sup>2</sup> ter zemljišče 8 m<sup>2</sup> (Slika 5).

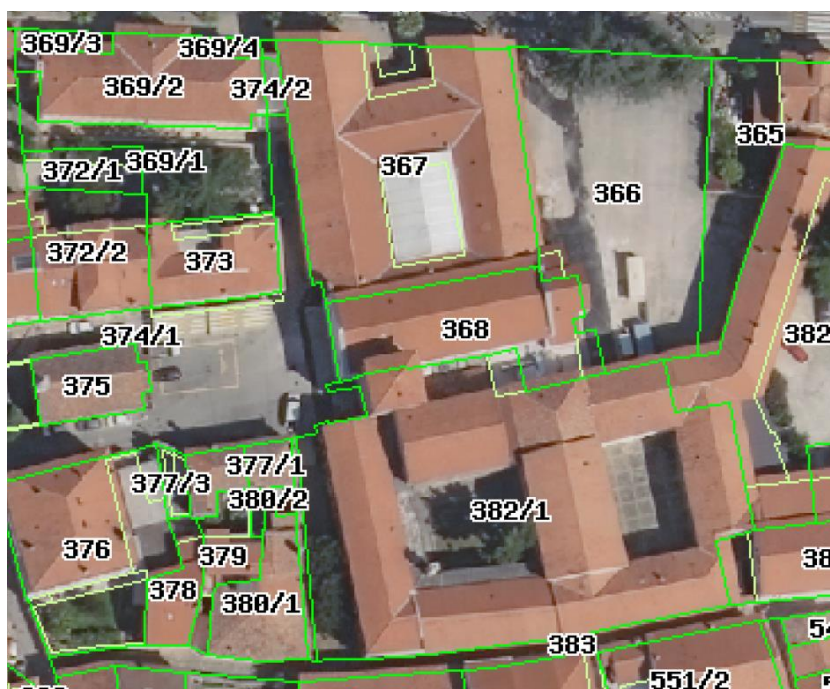


Slika 4: Izris iz pregledovalnika prostorskih podatkov 3map - stanje 2010  
(Vir: Mestna občina Koper)

### 4.5.2.2 Veljavni prostorski akti v času obravnave primera

- Dolgoročni plan občine Koper (Uradne objave št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),

- Družbeni plan občine Koper (Uradne objave št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave št. 16/99 in 33/01) in (Uradni list RS št. 96/04, 97/04, 79/09) ter
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga) (v nadaljevanju: PUP za mestno jedro).



Slika 5: Izris iz pregledovalnika prostorskih podatkov 3map - stanje 2014  
(Vir: Mestna občina Koper)

#### 4.5.2.3 Opis usklajenosti projekta z veljavnimi prostorskim aktom oziroma akti

##### Vrsta dopustnih dejavnosti

Osnovna namenska raba obravnavanega območja KC-44 je opredeljena kot območje za poselitev, podrobna pa kot območje za centralne dejavnosti, ki so prednostno namenjene razvoju oskrbnih in stanovanjskim dejavnostim ali tudi za socialne in kulturne ustanove in poslovne storitve.

Pri projektiranju so bila upoštevana določila 10. člena PUP za mestno jedro, saj gre za rekonstrukcijo objekta cerkve, ki sodi med kulturne ustanove. Obstoječa dejavnost se ni spremenila, saj se je osrednji prostor objekta - cerkvena ladja, ki je bila že po vojni desakralizirana, uredilo v protokolarno prireditveno dvorano v uporabi lokalne skupnosti. Del

te namembnosti je bila tudi dozidana severna kapela. Obstoječi servisni prostori so po posegu ravno tako ohranili isto namembnost.

### **Vrste dopustnih gradenj oziroma drugih del**

Na celotnem območju urejanja je dopustna gradnja zahtevnih in manj zahtevnih objektov, gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, vzdrževanje objektov (redna, investicijska in v javno korist), gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugih omrežij in objektov v splošni rabi, dozidave, nadzidave, rekonstrukcije, odstranitve objektov, sprememba namembnosti objektov skladno z ostalimi določili, ureditev odprtih zunanjih površin.

Odstranitev dela objekta, dozidava in rekonstrukcija, so bili v skladu z 9. členom PUP za mestno jedro. Predvidena je bila odstranitev servisnih prostorov ob južni korni kapeli, ki so bili nadomeščeni z novimi prostori in nekoliko povečani proti jugovzhodu. Z dozidavo severne kapele se je vzpostavilo prvotno stanje (v preteklosti je bila severna kapela porušena) tako, da je severna kapela enaka južni kapeli. Dela so se izvajala v skladu s konservatorskim programom. S samo rekonstrukcijo se je poseglo v osrednji del cerkve, v cerkveno ladjo in glavno korno kapelo. Prostornina objekta se s posegom ni spremenila.

Vsi predvideni posegi so glede varstva kulturne dediščine v skladu z določili 5.1 poglavja PUP za mestno jedro. Ta namreč določa, da morajo biti prenovitveni posegi v skladu z varstvenim režimom, ki velja za historično mestno jedro. Dovoljene so adaptacije, rekonstrukcije in novogradnje, pod pogojem, da se vklapljujejo v značilno členjeno strukturo. Potrebno je ohraniti tudi značilno silhueto mestnega jedra.

Rekonstrukcija obstoječe cerkve se je izvedla v celoti v skladu s pogoji ZVKDS tako, da se je rekonstruiralo celotno cerkveno ladjo. S posegom so se ohranile ulične črte, ulične razširitve, trgi in značilna tlorisna mreža mestnega jedra. Vertikalni gabariti se niso spremenili in so bili skladni z značilno strukturo mestnega jedra, kar povsem ustreza zahtevam veljavnega prostorskega akta.

### **Vrste dopustnih gradenj glede na namen**

Za funkcionalno celoto Fc1, ki obsega historično mestno jedro, so dopustne stavbe iz oddelka 12, razen objektov iz podrazreda 12303 in 12410, za vplivno območje Fc2, pa so dopustne vse stavbe iz oddelka 12 - nestanovanjske stavbe.

Obravnavani objekt ima klasifikacijo 12610, stavba za kulturo in razvedrilo, zaradi česar je bil namen usklajen z določili 8. člena PUP za mestno jedro.

### **Funkcionalna in oblikovna merila in pogoji**

Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja posegov v prostor se skladno z 11. členom PUP za mestno jedro, določijo v kulturnovarstvenih pogojih.

### Velikost in zmogljivost

Dozidavi (severna korna kapela in servisni prostori) sta bili predvideni v pritlični izvedbi in njihova višina ni presegala 10 m, kar je v skladu z 12. členom PUP za mestno jedro. Kota praga cerkvene ladje je bila 14 cm nižja od terena na zahodni strani pred glavnim vhodom, ki meji na Martinčev trg. Servisni prostori pa so bili 53 cm nad terenom dvorišča na vhodni strani (zaradi prilagajanja tlaku glavne cerkvene ladje). Rešitev je bila skladna s pogoji in soglasjem ZVKDS.

### Oblikovanje zunanje podobe objekta

Ohranile so se značilne stavbne črte, spremenil se je le videz na mestu severne korne kapele, ki je bil porušen in na novo zgrajena v prvotnem izgledu. Rekonstrukcija cerkvene ladje in glavne korne kapele ter dozidava severne korne in servisnih prostorov sta bili povsem skladni z določili 5.1 poglavja PUP za mestno jedro, z zahtevami ZVKDS in potrjene z njihovim soglasjem.

### Ureditev okolice objekta

S predvidenim posegom se ni poseglo v obstoječe zelene površine v okolici ali ostale proste površine (dvorišča). Ni se poseglo v ulični in tržni tlak, vključno z vsemi oblikovnimi elementi, opremo ulic in trgov, kakor tudi ne v zelene površine ulic in trgov. V projektu ni bila predvidena izvedba škarp ter poseg v obstoječe dvoriščne ali vrtno zidove in v urbano opremo. Rešitve so povsem skladne s 39. členom PUP za mestno jedro.

### Priključevanje objekta na gospodarsko komunalno infrastrukturo in grajeno javno dobro

- Dostop: obstoječ objekt ima zagotovljen dostop z dveh strani. S posegom sta oba dostopa ostala nespremenjena. Glavni dostop v protokolarno dvorano je z zahodne strani preko Martinčevega trga, dostop do servisnih prostorov in dostavo, pa je predviden na vzhodni strani objekta, s Cankarjeve ulice, preko dvorišča Gimnazije Koper.
- Oskrba s pitno vodo: obravnavano območje je komunalno opremljeno z vodo iz vodovoda, ki je v upravljanju Rižanskega vodovoda d.o.o..
- Odvod in čiščenje komunalnih odpadnih vod in odvod padavinskih odpadnih vod: obravnavano območje je komunalno opremljeno z javnim kanalizacijskim sistemom, ki je v upravljanju Komunale Koper d.o.o..
- Elektroenergetski priključek: obravnavano območje je priključeno na elektro distribucijsko omrežje, ki je v upravljanju Elektro Primorske d.o.o..

### **Merila in pogoji za gradnjo infrastrukturnih objektov in obveznost priključevanja na objekte in omrežja javne infrastrukture**

#### Komunalna infrastruktura

Iz projekta je razvidno, da je bila predvidena priključitev obravnavanega objekta na javno električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje skladna s 27., 28. in 30. členom PUP za

mestno jedro ter skladna s projektnimi pogoji in soglasji upravljavcev komunalne infrastrukture, in sicer:

- na elektro omrežje je bila predvidena priključitev z novim NN podzemnim vodom do TP Gimnazije;
- na vodovodno omrežje, ki poteka na zahodni strani objekta;
- meteorne in fekalne odpadne vode so bile speljane v obstoječo ločeno meteorno in fekalno kanalizacijo.

V poglavju 4.5.4.2 Soglasja za priključitev na komunalno infrastrukturo, so bila podrobneje obravnavana posamezna soglasja, ki so po ZGO-1 obvezna oziroma so sestavni del vodilne mape.

#### Prometna infrastruktura

Prometno ureditev se z obravnavanim posegom ni spremenila. Obstoječ objekt ima zagotovljen dostop z dveh strani. S posegom sta oba dostopa ostala nespremenjena. Glavni dostop v protokolarno dvorano je bil z zahodne strani preko Martinčevega trga, dostop do servisnih prostorov pa je bil predviden na vzhodni strani objekta, z dvorišča Gimnazije Koper.

#### Mirujoči promet

Parkirna mesta so bila predvidena na obstoječih parkiriščih v ožjem mestnem jedru ter bližnji okolici, na modrih conah, ki so v večernih urah, ko se bodo odvijale dejavnosti v dvorani, proste oz. neplačljive.

#### Telekomunikacijska infrastruktura

V opisnem delu ni obravnavana, je pa kopija soglasja Telekom Slovenije d.d. priloga in sestavni del vodilne mape. V poglavju 4.5.4.2 Soglasja za priključitev na komunalno infrastrukturo, sem med drugim obravnavala tudi vsebino tega soglasja.

### **Druga merila in pogoji - območje varovanja kulturne dediščine**

Pri obravnavi podatkov je bilo ugotovljeno, da se obravnavani objekt nahaja na območju varovanje kulturne dediščine, v historičnem mestnem jedru mesta Koper Fc1, ki je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena (historično mestno jedro Koper - EŠD 235, skupaj z vplivnim območjem z oznako Fc2 (arheološko najdišče Koper – EŠD 236).

Za obe območju velja II. stopnja arheološkega varstvenega režima, ki pred zemeljskimi posegi določa izvedbo arheoloških zaščitniških raziskav ter v primeru pomembnih arheoloških najdb je le-te potrebno prezentirati »in situ«, kar pomeni, da jih je potrebno primerno vključiti v okolje.

Objekt Cerkev Sv. Frančiška je poleg navedenega tudi varovan kot območje razglašenega posamičnega nepremičnega in kulturnega spomenika – sakralna stavbna dediščina, Cerkev Sv. Frančiška (EŠD 8345).

Pri projektiranju in izvedbi rekonstrukcije je bilo potrebno glede varovanja kulturne dediščine upoštevati:

- Odlok o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopra za kulturni spomenik lokalnega pomena (Uradni list RS št. 98/2007) in
- Odlok o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (Uradne objave št. 1/1993, 18/93-popravek, Uradni list RS št. 57/2005-spremembe in dopolnitve, 66/2010-spremembe in dopolnitve).

Investitor je za predvideni poseg od ZVKDS pridobil kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje, ki jih je moral odgovorni projektant arhitekture upoštevati pri izdelavi projekta. Za izvedbo arheoloških raziskav je investitor pridobil od Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport kulturnovarstveni soglasji, za raziskavo in odstranitev dediščine pri celoviti obnovi in prezentaciji cerkve Sv. Frančiška Asiškega ter dozidavo servisnih prostorov. Soglasja so priložena k vodilni mapi in se nahajata med soglasji v varovanih območjih. Podrobneje so kulturnovartveni pogoji in soglasja obravnavana v poglavju 4.5.4.1 Območje varovanja kulturne dediščine.

Izdelan je bil tudi konzervatorski program št. 020-10KN, junij 2010, ki ga je izdelal Restavratorski center Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, iz Ljubljane in je sestavni del projektne dokumentacije, saj je eden od obveznih elaboratov.

#### **4.5.2.4 Lega objekta in njegova umestitev v prostor**

Obstoječa cerkev Sv. Frančiška je locirana na parceli št. 368 k.o. Koper, ki je v lasti investitorja. Pri dozidavi severne korne kapele ter servisnih prostorov pa je investitor posegel tudi na sosednjo parcelo št. 382/1 k.o. Koper. Ta je v lasti Republike Slovenije, Ministrstva za šolstvo in šport, s katerim je sklenil pogodbo o ustanovitvi stavbne pravice ter Dodatek št. 1, ki služi kot dokazilo o pravici graditi. V poglavju 4.4. Dokazilo o pravici graditi sem vsebino pogodbe podrobno predstavila.

Iz projekta so razvidne tlorisne dimenzije:

- glavne ladje v izmeri 33,00 m x 12,00 m,
- glavne korne kapele v izmeri 6,15 m x 6,65 m,
- stranske južne korne kapele, v izmeri 5,00 m x 4,13 m,
- stranske severne kapele v izmeri 4,25 m x 4,17 m, ki se dozida ter
- servisnih prostorov na južni strani v izmeri 13,80 m x 6,50 m.



Točne dimenzije severne kapele so bile določene po posnetem stanju.

### **Materiali in konstrukcija**

Pri sanaciji cerkvene dvorane, centralnega kora ter južne korne kapele in izgradnjo severne kapele je bila predvidena uporaba naravnih materialov, in sicer opeke, opečni tlakovci, klesan kamen in les ter beton in jeklo za armiranje.

Izgradnja servisnega dela je bila predvidena iz klasičnih gradbenih materialov, nosilna konstrukcija delno v armirano betonski, delno pa opečni izvedbi. Servisni objekt je bilo potrebno v skladu z veljavnimi predpisi tudi toplotno izolirati. V projektu je bila predvidena odbelava sten z ometom oz. keramičnimi ploščicami, izvedba fasade pa iz materialov, ki estetsko in funkcionalno ustrezajo obstoječim zgodovinsko pomembnim objektom.

Značilne absolutne in relativne višinske kote obravnavanega objekta so:

- kota venca cerkve je +10,35 m, na n.m.v. 21,27 m,
- kota slemena glavne ladje je +14,05 m, na n.m.v. 24,97 m,
- kota pritličja dvorane je -0,14 m, na n.m.v. 10,78 m,
- kota terena dvorišča na vhodni strani objekta je -0,70 m, na n.m.v. 10,22 m,
- kota terena dvorišča na zahodni strani pa je +/- 0,00 m, na n.m.v. 10,92 m.

### **Odmiki**

Obstoječi objekt stoji na parc. št. 368 k.o. Koper tako, da je z zunanji zidovi postavljen na mejo s sosednjimi stavbama, ki stojita na parc. št. 366 in 367 k.o. Koper, odmiki so tako na severni strani in južni strani 0,00 m.

Odmiki od parc št. 374/1 k.o. Koper na zahodni strani (Martinčev trg) in od parc. št. 366 k.o. Koper na vzhodni strani (igrišče Gimnazije Koper) so ravno tako 0,00 m.

#### **4.5.2.5 Območje za določitev strank z izračunom območja in seznamom zemljiških parcel na katero sega območje za določitev strank**

Ustavno sodišče je dne 18.3.2011, z Odločbo št. U-I-165/09, razveljavilo 1. in 2. odstavek 62. člena ter 74.b člena ZGO-1, da se območje za določitev strank ne prikazuje. Stranke določi upravni organ v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

#### **4.5.2.6 Vrsta priključkov na infrastrukturo ter njihova kapaciteta**

### **Elektrika**

Po rekonstrukciji je bila predvidena priključitev objekta na NN omrežje v TP, ki stoji na parc. št. 200/9 k.o. Koper. Trasa NN omrežja poteka po parc. št. 1363/4, 363/5, 1363/1 in 366 k.o.

Koper. Priključna moč znaša 1 x 53 kW. Za izvedbo napajanja na obstoječo TP Gimnazija je bilo potrebno vgraditi nov nizkonapetostni stiskalni blok in zgraditi priključni NN podzemni vod iz obstoječe TP, prereza Al 4x150 mm<sup>2</sup>, do PMO po tipizaciji omrežnih priključkov. Varovalke so v prostostoječi omarici.

### **Vodovod**

Obravnavano območje je komunalno opremljeno z javno oskrbo z vodo iz cevovoda Ductil DN 100 mm, preko predvidenega vodomera 1 x DN 20 mm, ki je lociran na parc. št. 374/1 k.o. Koper, na zahodni strani objekta.

### **Kanalizacija**

Obravnavano območje je komunalno opremljeno z javnim kanalizacijskim sistemom. Odvajanje komunalnih vod iz obravnavanega objekta je bilo potrebno predvideti v ločenem sistemu preko interne fekalne kanalizacije objekta in priključenega fekalnega kanala do obstoječega jaška javnega kanalizacijskega omrežja in nato v CČN. Padavinske vode pa je bilo potrebno speljati preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije v obstoječo javno meteorno kanalizacijo, ki poteka na vzhodu obravnavanega objekta. Trasa kanalizacije poteka po parc. št. 366 in 1363/1 k.o. Koper, na slednji je tudi mesto priključitve.

### **Ogrevanje**

Ogrevanje preurejenega objekta je bila predvidena s toplotno črpalko VODA – ZRAK, ki bo služila tako ogrevanju, klimatizaciji ter prezračevanju in segrevanju tople vode za potrebe servisnih prostorov.

### **Odpadki**

Zbirno odjemno meso za ločeno zbrane frakcije odpadkov se je bilo predvideno z oddajo v najbližji ekološki otok. Preostanek odpadkov pa v posodo za odpadke velikosti 1x1000 l, ki bo postavljen na vhodni strani objekta ob Cankarjevi ulici, na parc. št. 366 k.o. Koper, kar je skladno z 29. členom PUP za mestno jedro.

#### **4.5.2.7 Prometna ureditev**

Obstoječ objekt, ki je predmet rekonstrukcije, ima zagotovljen dostop z dveh strani. S posegom sta oba dostopa ostala nespremenjena. Za obiskovalce različnih prireditev je predviden glavni dostop v protokolarno dvorano z zahodne strani z Martinčevega trga, na parc. št. 374/1 k.o. Koper. Dostop do servisnih prostorov pa z vzhodne strani, s Cankarjeve ulice preko dvorišča Gimnazije s parc. št. 366 k.o. Koper.

Dostop na podstrešje glavne cerkvene ladje je s sosednjega objekta, ki stoji na parc. št.

382/1 k.o. Koper, za kar je investitor sklenil služnostno pogodbo z lastnikom, ki je obravnavana v poglavju 4.4. Dokazilo o pravici graditi.

#### **4.5.2.8 Opis pričakovanih vplivov objekta na neposredno okolico**

##### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na varnost v času gradnje**

Vpliv na sosednje objekte in sosednje parcele naj bi bil le med samim posegom. Za posege na sosednjih parcele si je investitor pridobil ustrezna soglasja.

Predviden je bil dovoz gradbenega materiala na gradbišče le v manjših količinah tako, da bi se sproti vgrajeval oziroma skladiščil, in s tem ne bi oviral izvajanja del drugih uporabnikov. Deponiran material naj ne bi segal na transportno pot.

##### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na varnost pri uporabi**

Protokolarno prireditveni objekt je bil načrtovan varno za uporabo tako, da so bili upoštevani vsi predpisi o varnem delu.

##### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na mehanske odpornosti in stabilnost**

V projektiranih rešitvah so bile predvidene ustrezne rešitve in bili uporabljeni mehansko odporni in primerni materiali.

##### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na varstvo pred požarom**

Obravnavan objekt spada med požarno zahtevne objekte, saj naj bi se na protokolarnih prireditvah v njem lahko zadrževalo do 150 ljudi.

Skladno z zasnovo požarnega varstva, ki je bila izdelana skladno s požarnimi smernicami TSG-1-00:2010, so bili projektirani primerno odporni materiali za zidove, fasado, vrata, odprtine za odvod dima in toplote, ustrezno krmiljenje vgrajenih sistemov aktivne požarne zaščite, varnostna razsvetljava ter pravilna izvedba stojnih inštalacij in opreme. Pravilno je bilo dimenzioniranje širine in dolžine evakuacijskih poti ter bile so določene površine za intervencijska vozila. Minimalna zahtevana širina evakuacijskih izhodov iz objekta širine 90 cm, kar je bilo tudi zagotovljeno.

Obstoječi objekt se na severni in južni strani dotika sosednjih objektov. Zidovi so brez odprtih in požarno odporni. Na vzhodni in zahodni strani pa je oddaljenost od sosednjih stavb več kot 5,00 m.

Dovoz intervencijskih vozil, kakor tudi evakuacija ljudi iz objekta in okolice, je na zahodu možen preko Martinčevega trga, na vzhodu pa s Cankarjeve ulice preko dvorišča Gimnazije Koper.

V primeru požara se je za gašenje predvidelo uporabo vode iz obstoječega hidrantnega omrežja, možna je tudi intervencija gasilske enote Koper.

Pri rekonstrukciji objektov, skladno s požarnimi smernicami TSG-1-00:2010, praviloma projektant in revident presojata o tehničnih možnostih izpolnjevanja zahtev Pravilnika o požarnosti v stavbah (Uradni list RS št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07), in sicer če je z zakonom predpisana revizija projektne dokumentacije.

### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na zaščito pred hrupom**

V projektu ni bilo predvideno, da bi protokolarno prireditveni objekt v času svojega delovanja povzročal prekomernih emisij hrupa. Parkirna mesta so bila predvidena na obstoječih parkiriščih v ožjem mestnem jedru ter bližnji okolici, na modrih conah, ki so v večernih urah, ko se bodo odvijale različne dejavnosti, proste oz. neplačljive.

Zaščita pred hrupom je bila zagotovljena s pravilno določenimi materiali in pravilno izvedbo strojnih instalacij, v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS št. 105/05, 34/08, 109/90 in 62/10). Upoštewane so bile vrednosti za III. območje varstva pred hrupom. Obstoječi hrup v okolju zaradi uporabe objekta ne bo povečan.

Pri parkirnih mestih za osebna vozila je bilo potrebno upoštevati vsa določila Zakona o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Uradni list SRS, št. 15/76 in 29/86 ter Uradni list RS št. 32/93, 29/95, 45/95, 110/03).

### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na higiensko in zdravstveno zaščito ter zaščito okolice**

V protokolarno prireditvenem objektu je bilo predvideno primerno prezračevanje in uporaba ustreznih materialov za izvedbo vodovodnih instalacij ter izvedba predvidenih ukrepov za preprečevanje okužb z legionelo. Izvedena naj bi bila dezinfekcija vodovodnega omrežja in laboratorijska analiza vzorcev vode. Zagotovljeno je bilo tudi preprečevanje vlage v prostoru z ustrezno hidroizolacijo in pravilnim odvodom meteornih vod, kakor tudi odvod vseh komunalnih vod (fekalna in meteorna kanalizacija) iz objekta v javno kanalizacijo.

V PGD je bilo tudi zagotovljeno preprečevanje prenosa hrupa strojnih naprav v prostor in okolico ter prezračevanje sanitarij, pomožnih prostorov in priložne kuhinje.

V primeru, da bi med gradnjo prišlo do izlitja olj ali maziv iz gradbene mehanizacije, se mora onesnažena zemljina takoj odstraniti in ustrezno embalirati ter predati pooblašeni organizaciji za ravnanje s tovrstnimi odpadki.

### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na varčevanje z energijo in ohranjanjem toplote**

Pri prenovi objekta je bila predvidena montaža sodobne in učinkovite klimatske naprave, z rekuperacijo energije pri gretju in hlajenju.

### **Pričakovani vplivi objekta na neposredno okolico vezano na odvoz odpadkov**

Glede odvoza odpadkov v sklopu protokolarno prireditvenega objekta je investitor sklenil ustrezno pogodbo o odvozu le-teh.

#### **4.5.2.9 Grafični prikazi**

Med lokacijske podatke spadajo tudi različni grafični prikazi, katerih vsebina je odvisna od vrste posega. V primeru rekonstrukcije je odgovorni projektant v PGD vključil med grafične prikaze, ki so izdelani na geodetskem posnetku v merilu 1:500, naslednje prikaze:

- prikaz parcel,
- situacija – obstoječe stanje,
- zazidalna situacija – predvideno stanje,
- situacija – zunanja ureditev,
- situacija – obstoječi in predvideni komunalni vodi,
- prikaz območja gradbišča.

Izjema je »Prikaz parcel«, ki je izdelan na katastrskem načrtu.

#### **4.5.3 Izkazi**

V obravnavanem primeru so bili skladno z 19. členom Pravilnika o projektni dokumentaciji (2008) k vodilni mapi priložil naslednji izkazi, ki dokazujejo izpolnjevanje bistvenih zahtev pri stavbah in sicer:

- izkaz požarne varnosti,
- izkaz energetskih karakteristik prezračevanja stavbe,
- izkaz energetskih lastnosti stavbe.

#### **4.5.4 Pridobljena soglasja ter soglasja za priključitev**

##### **4.5.4.1 Območje varovanja kulturne dediščine**

Cerkev Sv. Frančiška je, kot sem navedla že v poglavju 4.5.2. Lokacijski podatki, razglašena za kulturni spomenik lokalnega pomena - Cerkev Sv. Frančiška Asiškega (EŠD 8345), za katerega je bilo potrebno pri celoviti obnovi izdelati konservatorski načrt. Za posege na območju historičnega mestnega jedra mesta Koper Fc1, ki je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena (historično mestno jedro Koper - EŠD 235, skupaj z vplivnim območjem z

oznako Fc2 (arheološko najdišče Koper – EŠD 236), pa je bilo potrebno izvesti arheološke raziskave.

Investitor je moral v postopku izdelave PGD pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje ZVKDS zaradi posega, ki se nahaja v območju varovanja kulturne dediščine ter kulturnovarstveno soglasje Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport zaradi izvedbe arheoloških raziskav.

Investitor je moral v postopku projektiranja in izvedbe vseskozi sodelovati z ZVKDS in natanko upoštevati njihove kulturnovarstvene pogoje ter v obravnavanem primeru tudi določila in pogoje konservatorskega načrta.

Investitor je pridobil naslednja kulturnovarstvena soglasja:

- Kulturnovarstveno soglasje ZVKDS št. S/III-1799/1-10, z dne 14.7.2010,
- Kulturnovarstveno soglasje Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport, št. 62240-36/2012/2 z dne 5.3.2012, za raziskavo in odstranitev dediščine,
- Kulturnovarstveno soglasje Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport, št. 62240-35/2012/2 z dne 5.3.2012, za raziskavo in odstranitev dediščine.

### **Kulturnovarstveno soglasje ZVKDS**

ZVKDS je dne 14.7.2010 investitorju izdal kulturnovarstveno soglasje št. S/III-1799/1-10, za celovito obnovo in prezentacijo cerkve Sv. Frančiška Asiškega, rušitev dela obstoječega objekta, rekonstrukcijo in dozidavo na parc. št. 368 k.o. Koper. Kulturnovarstveno soglasje je bilo izdano na podlagi vloge investitorja oz. njegovega pooblaščenca, z dne 2.7.2010, kateri je priložil PGD Sv. Frančišek, ter konservatorski načrt št. 020-10KN – Mapa 3 in Mapa 4, ki ga je izdelal Restavratorski center Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, iz Ljubljane.

ZVKDS je izdalo kulturnovarstveno soglasje na podlagi:

- Odloka o razglasitvi historičnega mestnega jedra Kopa za kulturni spomenik lokalnega pomena (2007),
- Odloka o razglasitvi posameznih nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov v občini Koper (1993) ter
- določil PUP za mestno jedro (1991).

Zoper izdano soglasje je bila dopustna pritožba na Ministrstvo za kulturo, Ljubljana. Investitor lahko vroči pritožbo organu, ki je izdal soglasje v roku 15 dni od vročitve.

V konservatorskem načrt (Mapa 1 in Mapa 2), ki je bil je izdelan s strani ZVKDS leta 2008 (Slika 6), je bila predvidena izdelava Mape 3, za katero je bila podlaga izvedba dodatnih sondažnih raziskav. Med izvedbo le-teh, ki so se začele izvajati v marcu 2010, je ZVKDS

izdal projektne pogoje, v katerih je bilo določeno, da je potrebno gotsko fazo cerkve pretežno konservirati brez rekonstrukcije manjkajočih delov.

### **Kulturnovarstveni pogoji ZVKDS**

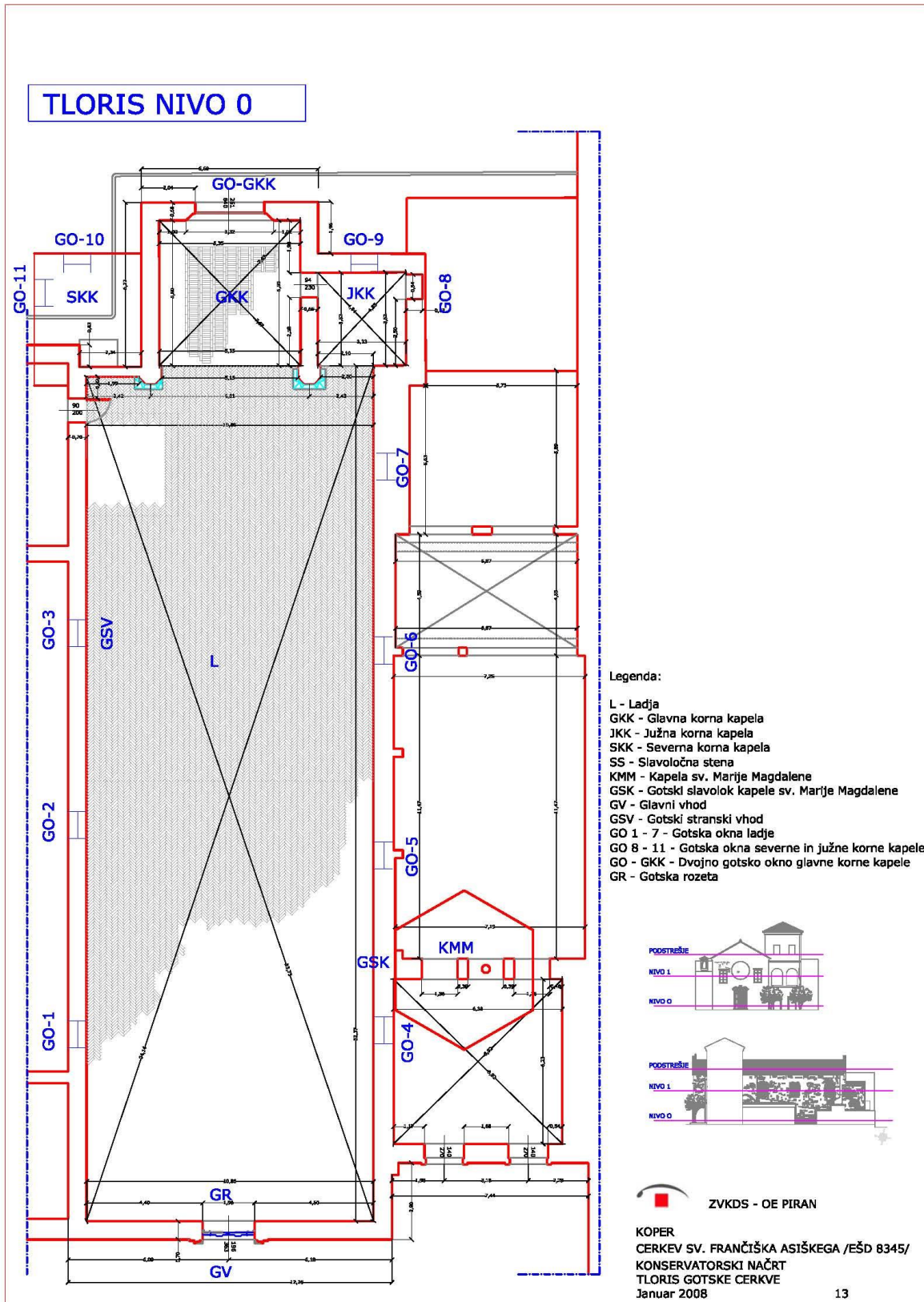
Investitorju so bili s strani ZVKDS izdani kulturnovarstveni pogoji št. P/V-373/3-10 z dne 16.3.2010 ter dopolnitev kulturnovarstvenih pogojev št. P/V-373/4-10 z dne 25.5.2010, ki jih je odgovorni projektant arhitekture v PGD tudi upošteval.

Investitor je moral na podlagi izdanih kulturnovarstvenih pogojev pri projektiranju in kasneje pri sami rekonstrukciji in dozidavi cerkve Sv. Frančiška upoštevati, da:

- je pred pričetkom del potrebno izdelati konservatorski načrt;
- se severno korno kapelo rekonstruira v originalnem tlorisnem in višinskem gabaritu s takimi okenskimi odprtini, kot so na južni kornii kapeli;
- ostane polkrožno okno glavne korne kapele nespremenjeno;
- v primeru, da se pri sondiranju ugotovi, da je na stavbi ohranjena starejša fasada, ZVKDS na kraju samem poda dodatna navodila za obnovo le-te v skladu z varstvenim režimo za stavbo;
- se pri zidovih, ki imajo težave z vlago uporabi sanirne omete po navodilih proizvajalca ometov;
- se strehe kornegih zaključkov rekonstruira po originalni zasnovi: na glavni korni kapeli se izvede dvokapno streho, na severni in južni korni kapeli se izvede enokapni strehi;
- se strešno konstrukcijo glavne ladje izvede kot posnetek obstoječe, to pomeni z nosilnimi lesenimi elementi;
- se obstoječo odprtino na južni steni južne korne kapele ohrani v obstoječih dimenzijah in se jo uporabi za prehod med nekdanjo cerkvijo in novim servisnim prizidkom;
- se slavoločno steno sanira in restavrira z vsemi tremi odprtini kornih kapel;
- se sanira, restavrira in prezentira baročni strop, vključno z leseno stropno konstrukcijo;
- se ohranijo vse obstoječe odprtine, vsi kamniti okenski in vratni okvirji in kamnite police;
- se ohrani in prezentira vso profilacijo;
- se sanira, restavrira in prezentira rozeto na južni fasadi glavne ladje ter
- se prezentira stenske niše severne stene ladje.

V kulturnovarstvenih pogojih so bila navedena tudi navodila iz konservatorsko-restavratorskega načrta, ki so narekovala, da se:

- restavrira okenske odprtine v južni korni kapeli;
- na podlagi izvedenih raziskav sanira obodne zidove;
- sanira in restavrira stropne konstrukcije in križnorebrasti obok glavne korne kapele;
- restavrira in prezentira poslikave v južni korni kapeli ter
- rekonstruira opečnat tlak.



Slika 6: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, tloris z vrisanimi lokacijami prvotnih oken  
(Vir: ZVKDS)



Stroške raziskav stavbe in izdelavo konservatorskega načrta na kulturnem spomeniku Cerkev sv. Frančiška Asiškega ter arheološke zaščitne raziskave, ki potekajo znotraj zaščiteneh registriranih arheoloških območij, je v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji nosil investitor.

V konservatorskem načrtu so določeni načini sanacije in prezentacije kulturnega spomenika, kakor tudi materiali za statično sanacijo, sanacijo ometov, kamna, kritino ter oblikovanje stavbnega pohištva.



Slika 7: Cerkev sv. Frančiška v Kopru, zadnji del – pred obnovo  
(Vir: Tomaž Primožič)

ZVKDS je v izdanih kulturnovarstvenih pogojih opozoril investitorja, da mora zaradi posega v arheološkem območju Koper (EŠD 236) v skladu z 31. členu ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke dediščine, ki ga izda Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport.

Nadaljne zahteve ZVKDS so bile, da mora biti pred začetkom del teren arheološko raziskan v obsegu prizidka v velikosti 289 m<sup>2</sup> ter na prostoru severne korne kapele v obsegu 15 m<sup>2</sup>.

Iz arheoloških sondiranj, ki so bila v cerkvi izvedena v preteklosti, je razviden obstoj zidanih srednjeveških grobnic ter grobišča. Grobovi na Martinčevem trgu so bili odkriti 20 cm pod današnjo pohodno površino, srednjeveške grobnice (zidane) pa se pojavljajo na globini od 0.55 m do 0.80 m. Nekatere grobnice so bile uporabljene naknadno tako, da se lahko v njih odkrije tudi večja količina sekundarnih skeletov. Na globini 1.50 m - 1.80 m pa se nahaja poznoantična kulturna plast.



Slika 8: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, notranjščina proti vzhodu  
(Vir: Robert Peskar)



Slika 9: Minoritska cerkev sv. Frančiška v Kopru, notranjščina proti zahodu  
(Vir: Robert Peskar)

ZVKDS je nadalje investitorja opozoril, da bo potrebno površino cerkve raziskati v večjem obsegu, če bodo pri izvedbi zemeljskih del posegali pod obstoječo betonsko ploščo. V primeru, da bi prišlo pri raziskovanju do pomembnih arheoloških najdb, bo moral investitor upoštevati določila Evropske konvencije o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS Mednarodne pogodbe, št. 7/99, Uradni list RS št. 24/99).

Kulturnovarstveni pogoji so glede prizidka narekovali, da:

- je možno prizidek na južni strani porušiti in na tem mestu zgraditi nov pritlični prizidek, vendar da se mora izvesti kot ločena celota;

- mora vzhodna fasada novega prizidka stati za linijo vzhodne fasade južne korne kapele;
- se mora obstoječa odprtina v južni steni južne korne kapele ohrani kot prehod med obstoječim objektom in novimi servisnimi prostori.

Dne 25.5.2010 so bili s strani ZVKDS izdani dopolnjeni kulturnovarstveni pogoji z dne 12.03.2010 (P/V-373/3-10) s predlogom prezentacije cerkvene notranjščine, ki ga je moral odgovorni projektant arhitekture upoštevati v projektu, in sicer kot je bilo dogovorjeno na delovnem sestanku z dne 13.04.2010.

Naknadno je investitor ugotovil, da se površine, ki so navedene v kulturnovarstvenem soglasju glede arheoloških raziskav, ne ujamejo z dejanskimi, za kar je dne 29.10.2010 prosil ZVKDS za pojasnilo.

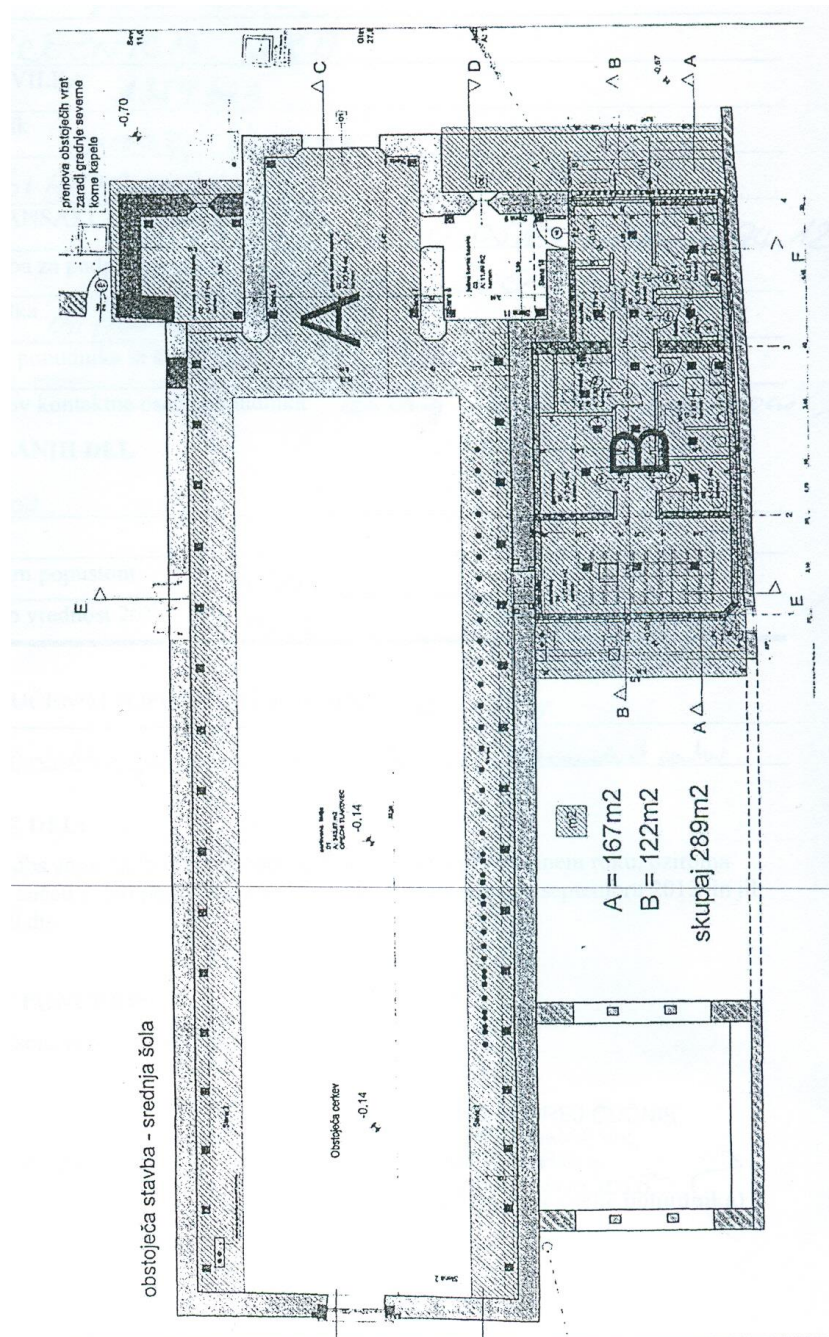
Na podlagi navedenega je ZVKDS izdal dne 11.11.2010 sklep št. P/V-2748/1-10, s katerim je bila točno definirana površina terena, ki ga je moral investitor pred začetkom posegov z rekonstrukcijo, adaptacijo in dozidavo arheološko raziskati in sicer v obsegu 289 m<sup>2</sup> (na območju cerkve v izmeri 167 m<sup>2</sup> in na območju prizidka 167 m<sup>2</sup>). K sklepu je bila priložena grafična priloga z označenimi površinami (Slika 10).

### **Kulturnovarstveni soglasji Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport, za raziskavo in odstranitev dediščine**

Investitor je moral pred vložitvijo vloge za gradbeno dovoljenje pridobiti tudi kulturnovarstveno soglasje Republike Slovenije, Ministrstva za izobraževanje, kulturo in šport, in sicer za izvedbo arheoloških raziskav na obravnavanem objektu.

Pogoj za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ki ga v skladu z 31. členom ZVKD-1 izda minister, je bila sklenitev pogodbe z izvajalcem arheološke raziskave. Vlogo je investitor skupaj s priloženo kopijo pogodbe z izvajalcem arheološke raziskave, naslovi na Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport, Maistrova 10, 1000 Ljubljana. V določbah ZVKD-1 je navedeno, da predhodne arheološke raziskave obsegajo tudi poizkopavalno obdelavo arhiva arheološkega najdišča.

Investitor je moral 14 dni pred pričetkom del pričetek del pisno prijaviti na ZVKDS, Območna enota Piran, in do takrat skleniti dogovor z izvajalcem za arheološke zaščitne raziskave. Republika Slovenija, Ministrstvo za izobraževanje, kulturo in šport je dne 5.3.2012 izdala kulturnovarstveno soglasje št. 62240-35/2012/2 za raziskavo in odstranitev dediščine na parc. št. 368 k.o. Koper, za objekt A ter kulturnovarstveno soglasje št. 62240-35/2012/2 za raziskavo in odstranitev dediščine na parc. št. 368 k.o. Koper, za objekt B (Slika 10).



Slika 10: Določitev površin objekta A in objekta B  
(Vir: Dokumentacija investitorja)

Kulturnovarstveno soglasje je bilo investitorju izdano na podlagi 31. člena ZVKD-1, Pravilnika o postopku za izdajo dovoljenj za arheološka raziskovanja (Uradni list RS št. 113/00) in na podlagi vloge pooblaščenega izvajalca OKRA arheološka raziskovanja, Ljubljana.

#### 4.5.4.2 **Soglasja za priključitev na komunalno infrastrukturo**

ZGO-1 določa obvezne sestavine projektne dokumentacije, med katere spadajo tudi soglasja za priključitev na komunalno infrastrukturo. Kopija pridobljenih soglasij za priključitev na komunalno infrastrukturo so sestavni del vodilne mape PGD.

K vlogi za izdajo projektnih pogojev je potrebno priložiti IDZ ali IDP, na podlagi katere mora soglasodajalec izdati projektne pogoje po ZGO-1, v roku 15 dni za zahtevne objekte oziroma 10 dni za manj zahtevne objekte. Ne glede na zahtevnost objekta je skrajni rok za določitev projektnih pogojev 15 dni. Če soglasodajalec v zgoraj določenem roku ne izda projektnih pogojev, se šteje, da je soglasje dano in da ni projektnih pogojev.

V projektnih pogojih morajo biti navedeni vsi predpisi, ki so podlaga za izdajo le-teh.

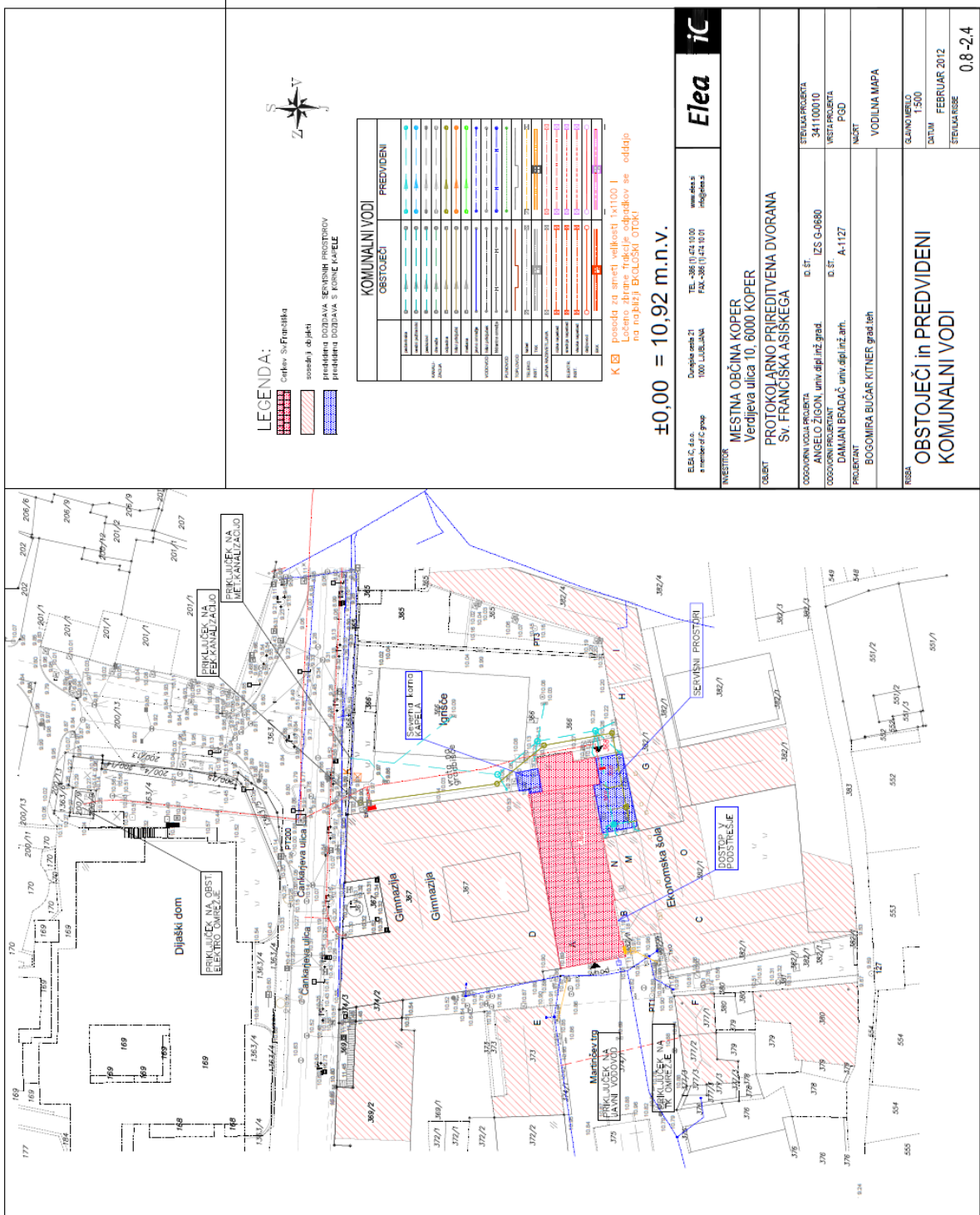
K vlogi za izdajo soglasja je potrebno priložiti PGD oz. tisti del projekta, ki se nanaša na posamezno soglasje. Rok za izdajo soglasja je po ZGO-1 pri gradnji zahtevnega objekta 30 dni, pri ostalih objektih (enostanovanjska stavba, nezahtevni in enostavni objekt) pa 10 dni. Ne glede na zahtevnost objekta pa je skrajni rok za izdajo soglasja 30 dni.

Po 51. členu ZGO-1 je izdaja projektnih pogojev in soglasij takse prosto.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za zahtevne objekte in druge objekte, so v praksi že dolgo uveljavljeni delovni sestanki, ki se ga poleg odgovornega projektanta in predstavnika investitorja udeležujejo posamezni soglasodajalci. Soglasodajalcem se predstavi osnutek IDZ oziroma IDP. Na podlagi pridobljenih informacij na kraju samem, odgovorni projektant pridobi pregled nad obstoječo komunalno infrastrukturo oziroma točko priključitve objekta, ki je predmet obravnave. S pridobljenimi podatki oziroma smernicami odgovorni projektant izdela IDZ oziroma IDP, ki je podlaga za pridobitev projektnih pogojev. Običajno so ti sestanki izredno produktivni in zato kasneje pri izdaji projektnih pogojev in pri pridobivanju soglasij k priključitvi ni nepotrebnih »presenečenj«.

V obravnavanem primeru je odgovorni projektant k vodilni mapi pripel naslednja soglasja pristojnih soglasodajalcev, ki jih bom v nadaljevanju podrobneje obravnavala:

1. Rižanskega vodovoda Koper d.o.o., soglasje št. SO-10/430-1-VS/vs, z dne 21.6.2010;
2. Komunala Koper d.o.o., soglasje št. 7/213-10, z dne 29.6.2010;
3. Elektro Primorska d.d., soglasje št. 528922, z dne 30.3.2010;
4. Telekom Slovenije d.d., soglasje št. 4100-KP/122-UA, z dne 3.5.2012.



Slika 11: Obstoječi in predvideni komunalni vodi (Vir: Dokumentacija investitorja)

### **Soglasje in projektni pogoji za priključitev na javno vodovodno omrežje**

Soglasje za priključitev na vodovodno omrežje št. SO-19/430-1-VS/vs z dne 21.6.2010 je izdalo javno podjetje Rižanski vodovod Koper d.o.o., Ulica 15. Maja 13, 6000 Koper, na podlagi vloge, ki jo je podal pooblaščenec investitorja. Iz uvodnih ugotovitev je razvidno, da se predvideni poseg nahaja v mestnem jedru v Kopru na koti cca 10 m. n. m. in da je zastopnik investitorja k vlogi za izdajo soglasja dostavil izvleček iz PGD.

Vodna oskrba objekta je bila predvidena iz sistema Rižanskega vodovoda Koper d.o.o. iz cevovoda Ductil DN 100 mm preko predvidenega vodomera 1 x DN 20 mm, ki naj bi bila locirana na parc. št. 374/1 k.o. Koper, na dvorišču Ekonomske šole. Na interni instalaciji toplovodnega dela grelnika je bila priporočljiva še vgradnja naprave za prevzem raztezkov prostornine zaradi segrevanja vode.

Pred izvedbo priključka je moral investitor zaprositi še za dovoljenje k priključitvi, s predložitvijo veljavnega gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije, na osnovi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Soglasodajalec je nato pregledal in potrdil način priključitve, tip vodomero in tip vodomernega jaška ter izvedel montažo priključka.

Investitor je bil opozorjen, da če vodomerni jašek ne stoji na zemljišču investitorja, si mora zagotoviti vso potrebno dokumentacijo in vsa dovoljenja za izvedbo, vključno z ureditvijo premoženjsko pravnih razmerij, kar je tudi predhodno uredil z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za šolstvo in šport. Soglasje je bilo veljavno dve leti od dneva izdaje.

Projektne pogoje za priključitev na vodovodno omrežje št. SO-10/107-1-VS/vs, z dne 23.2.2010, je izdalo javno podjetje Rižanski vodovod Koper d.o.o., Ulica 15. maja 13, Koper, na podlagi vloge, ki jo je podal pooblaščenec investitorja. Iz uvodnih ugotovitev je razvidno, da se predvideni poseg nahaja v mestnem jedru v Kopru na koti cca 11 m. n. m. in da je pooblaščenec investitorja k vlogi za izdajo projektnih pogojev IDZ Sv. Frančišek.

Projektna dokumentacija je morala biti izdelana skladno z veljavno zakonodajo in tehničnim pravilnikom Rižanskega vodovoda Koper d.o.o..

Vodna oskrba objekta je bila predvidena iz sistema Rižanskega vodovoda Koper d.o.o. iz cevovoda Ductil DN 100 mm. Na interni instalaciji toplovodnega dela grelnika je bila priporočljiva vgradnja naprave za prevzem raztezkov prostornine zaradi segrevanja vode.

Projektne pogoje so narekovali tudi, da mora investitor pred izvedbo priključka zaprositi še za dovoljenje k priključitvi, s predložitvijo veljavnega gradbenega dovoljenja in projektne dokumentacije na osnovi katere, je bilo izdano gradbeno dovoljenje. Soglasodajalec je na podlagi prejete dokumentacije pregledal in potrdil način priključitve in tip vodomero ter izvedel montažo priključka.

K projektni mpogojem in soglasju k priključitvi je bil priložen katastrski načrt z vrisano traso vodovodnega priključka. Projektni pogoji so bili veljavni dve leti od dneva izdaje.

Rižanski vodovod je izdelal projektne pogoje in soglasja za priključitev na podlagi:

- Zakona o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS št. 32/93, 30/98 – ZZLPPO, 127/06 – ZJZP),
- Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 ),
- ZGO-1,
- Zakona o upravnem postopku (Uradni list RS št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08),
- Zakona o varstvu okolja Zakon o varstvu okolja (Uradni list RS št. 39/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/06 – ZMetD, 66/06 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A),
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Rižane (Uradni list RS št. 49/08),
- Pravilnika o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS št. 35/06, 41/08),
- Odloka o preoblikovanju javnega podjetja Rižanski vodovod Koper p.p. v Javno podjetje Rižanski vodovod d.o.o. (Uradne objave št. 24/98),
- Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradne objave št. 33/02) ter
- Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (<http://www.rvk-jp.si>).

### **Soglasje za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje in soglasje k izvedbi zbirnega in odjemnega mesta za preostanek odpadkov**

Elea iC d.o.o., Ljubljana je dne 9.6.2010, kot pooblaščenec investitorja vložila vlogo na Komunalo Koper d.o.o., Ulica 15. maja 4, Koper, za izdajo soglasja za priključitev komunalne vode iz rekonstrukcije objekta Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška Asiškega na javno kanalizacijsko omrežje. Vloga je bila dne 18.6.2010 dopolnjena z zahtevami iz dopisa z dne 14.6.2010 s strani soglasodajalca. K vlogi je bila priložena vodilna mapa in načrt kanalizacije, iz PGD Sv. Frančišek, ki jo je izdelal pooblaščenec investitorja ter pooblastilo za zastopanje interesov investitorja.

Soglasje za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje in soglasje k izvedbi zbirnega in odjemnega mesta za preostanek odpadkov št. 7/213-10, je dne 29.6.2010 izdala Komunala Koper d.o.o., Ulica 15. maja 4, Koper na podlagi:

- določil ZGO-1,
- 13. člena Odloka o uporabi kanalizacije in opravljanja kanalizacijskih storitev na območju občine Koper (Uradne objave Skupščine občine Koper št. 1/74),
- 19. in 20. člena Pravilnika za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju občine Koper (Uradne objave Skupščine občine Koper, št. 17/77).



Iz soglasja je bilo razbrati, da se bodo komunalne odpadne vode iz sanitarij rekonstruiranega objekta pri gradnji, priključile preko fekalnega kanalizacijskega priključnega kanala v jašek št. 17540 javnega fekalnega kanala na Cankarjevi ulici v Kopru, z iztokom v centralno čistilno napravo (v nadaljevanju: CČN). Soglasje je narekovalo tudi, da je padavinske odpadne vode potrebno speljati v ločenem sistemu preko zunanje meteorne kanalizacije in predvidenega meteornega priključnega kanala v obstoječ jašek št. 17573 meteorne kanalizacije, ki poteka v Cankarjevi ulici.

V soglasju je bil investitor opozorjen, da je na javno kanalizacijsko omrežje dovoljeno priključevati le komunalne vode odpadne vode, ki ustrezajo pogojem iz Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 47/05) in Uredbe o spremembah in dopolnitvah Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 47/07).

V soglasju so bili za predvideni poseg navedeni naslednji pogoji:

- pri gradnji fekalne kanalizacije je potrebno upoštevati vsa določila Pravilnika za projektiranje in gradnjo kanalizacije na območju občine Koper;
- investitor mora zaradi izvedbe nadzora pri izvedbi kanalizacije pred pričetkom gradnje obvestiti soglasodajalca o začetku izvajanja del. Revizijski jaški morajo biti po zaključku del vidni in dostopni;
- pri izvedbi del mora biti zagotovljeno nemoteno vzdrževanje, obratovanje in varnost obstoječih kanalizacijskih objektov in naprav;
- če bi pri izvedbi del nastala škoda na obstoječih kanalizacijskih objektih in napravah, je investitor dolžan škodo popraviti na lastne stroške in o tem obvestiti Komunalo Koper d.o.o.;
- pri posegu je potrebno izvesti vse potrebne ukrepe, da se prepreči vnos gradbenega materiala v obstoječe jaške javne kanalizacije in peskolove;
- po izgradnji fekalnega in meteornega priključka bo Komunalo Koper d.o.o. preverila, ali je kanalizacija izdelana v skladu z veljavno zakonodajo. Vse potrebne listine in podatke o izvedeni gradnji je dolžan predložiti izvajalec del;
- stroški izvedbe priključkov na javno kanalizacijsko omrežje bremenijo investitorja.

Zbirno odjemno mesto za ločeno zbrane frakcije odpadkov je bilo določeno v najbližjem ekološkem otoku. Preostanek odpadkov pa naj bi se oddajalo v posodo za odpadke velikosti 1x1000 l, ki bo postavljena na vhodni strani objekta ob glavni ulici. Zbiranje komunalnih odpadkov ter zbirno in odjemno mesto za odvoz odpadkov je urejeno v skladu z Odlokom o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju občine Koper (Uradne objave, št. 17/99).

Investitor je bil dolžan soglasodajalcu prijaviti uporabno površino obravnavanega objekta (izračunano po SIST ISO 9836), ki je bila osnova za plačilo storitve zbiranja in odvoza komunalnih odpadkov ter sporočiti datum pričetka uporabe objekta.

V obravnavanem primeru se je rekonstruiran objekt priključil na kanalizacijsko omrežje na priključni jašek, v cestnem telesu Cankarjeve ulice. Za to je bilo potrebno prekopati le 1m vozišča.

### **Soglasje za priključitev na distribucijskega omrežja električne energije**

Pri pridobivanju soglasja za priključitev zahtevnih objektov na elektro omrežje je velikokrat potrebno poleg PGD izdelati tudi projekt za priključitev na najbližjo TP, ki ima še dovolj proste kapacitete. Novi sistemi gretja in hlajenja zahtevajo namreč povečanje priključne moči. V obravnavanem primeru to ni bilo potrebno, saj je bila možna izvedba priključitve Protokolarne dvorane Sv. Frančiška na bližnjo TP in je bilo dejansko potrebno zgraditi cca 10 m novega priključka.

Investitor je dne 5.3.2010 na Elektro Primorska d.d., Erjavčeva 22, Nova Gorica, podal vlogo za izdajo soglasja za priključitev na distribucijsko omrežje objekta cerkve Sv. Frančiška Asiškega 3 v Koprju, na parc. št. 368 k.o. Koper.

Soglasje za priključitev št. 528922 je bilo izdano s strani Elektro Primorska d.d., Nova Gorica dne 30.3.2010 na podlagi:

- določil Uredbe o načinu izvajanja gospodarske javne službe dejavnost systemskega operaterja distribucijskega omrežja električne energije in gospodarske javne službe dobava električne energije tarifnim odjemalcem – SODO (Uradni list RS št. 117/04);
- 71. člena Energetskega zakona (Uradnilist RS, št. 26/05);
- določil Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Uradni list RS št. 126/07);
- določil Zakona o upravnem postopku ter
- vloge uporabnika oz. investitorja z dne 5.3.2010.

V soglasju so bili navedene elektroenergetski pogoji priključitve na distribucijsko omrežje (številka merilnega mesta, priključna moč, skupina končnih odjemalcev, jakost omejevalnika toka, ipd.) ter mesto priključitve, in sicer predvidena je bila priključitev objekta na NN omrežje 7092587 REZERVA v transformatorski postaji 7000971 TN155 GIMNAZIJA (v nadaljevanju: TP Gimnazija).

Iz soglasja je bilo mogoče razbrati, da mora uporabnik za priključitev na distribucijsko omrežje izpolniti in upoštevati naslednje tehnične pogoje:

- za izvedbo napajanja bo v TP Gimnazija potrebno vgraditi nov NN stiskalni blok in zgraditi NN podzemni vod iz TP Gimnazija, prereza Al 4 x150 mm, do PMO po tipizaciji omrežnih priključkov;
- omejevalec električnega toka bo izveden z varovalkami v prostostoječi omarici;
- merilne naprave za merjenje električne energije bodo vgrajena v prostostoječi omarici, te morajo obsegati direktni trifazni števec s petnajst minutno registracijo delovne energije kl. 1, jalove energije k. 2, (3 x 230/400 V, 10-12A) in komunikacijskim vmesnikom;
- impedanca na prevzemno predajnem mestu znaša  $Z_{nno}=0,06 \Omega$ ;
- električna inštalacija v objektu mora izpolnjevati pogoje za TN sistem napajanja;
- ozemljitev objekta bo izvedena s temeljnim ozemljilom;
- v objektu mora biti izvedeno glavno izenačevanje potencialov.

Soglasodajalec se je v soglasju zavezal, da bo kakovost električne energije na merilnem mestu skladna z določili Uredba o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije (Uradni list RS št. 117/02, 21/03 – popr., 51/04 – EZ-A, 126/07 in 37/11 – odl. US) pod pogojem, da bo uporabnik izpolnjeval vse zgoraj navedene tehnične pogoje ter da bo uporabljal aparate s certifikatom o elektromagnetni združljivosti.

Uporabnik je bil dolžan pred dokončnostjo tega soglasja skleniti s soglasodajalcem pogodbo o priključitvi, skladno z 22. členom Uredbe o splošnih pogojih za dobavo in odjem električne energije, iz distribucijskega omrežja električne energije, s katero bo o urejena vsa medsebojna razmerja v zvezi:

- s plačilom priključka,
- z izvedbo in vzdrževanjem priključka,
- s premoženjskimi pravnimi vprašanji vezano na priključek in
- z drugimi medsebojnimi razmerji, ki zadevajo sam priključek in njegovo priključitev.

Pred začetkom odjema električne energije je moral uporabnik skleniti še pogodbo z izbranim dobaviteljem električne energije. Če bi uporabnik izbral drugega dobavitelja, bi moral s soglasodajalcem skleniti aneks k pogodbi o dostopu do distribucijskega omrežja.

Soglasje je veljalo dve leti od izdaje, če uporabnik izpolni vse zahteve, ki so v njem navedene oziroma če uporabnik dostavi soglasodajalcu dokazilo, da je pri upravnem organu vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja. Veljavnost soglasja se lahko podaljša največ dvakrat za največ eno leto na predlog uporabnika, vendar mora biti vložen najmanj 30 dni pred iztekom veljavnosti.

Če se uporabnik oz. investitor ali njegov pooblaščenec ne bi strinjal z odločitvijo soglasodajalca, bi se lahko zoper soglasje pritožil na Javno agencijo Republike Slovenije za energijo, Strossmayerjeva ulica 30, Maribor, v roku 15 dni od vročitve le-tega. Pritožbo je

potrebno vložiti pisno ali ustno na zapisnik oziroma poslati priporočeno po pošti organu, ki je soglasje izdal.

### **Soglasje za priključitev na telefonsko omrežje in soglasje k projektnim rešitvam**

Telekom Slovenije d.d., Sektor za vzdrževanje omrežja in zagotavljanje storitev Koper, Kolodvorska 9, Koper je dne 29.3.2010 izdal soglasje za priključitev št. 54/2010-KP-BB, investitorju Mestni občini Koper, Verdijeva ulica 10, Koper, za objekt »Cerkev Sv. Frančiška Asiškega« za rušitev dela objekta, rekonstrukcijo in novogradnjo (dozidava). K vlogi za izdajo soglasja je pooblaščenec investitorja priložil vodilno mapo ter načrt arhitekture iz projekta IDZ Sv. Frančišek.

Soglasje za priključitev na telefonsko omrežje je bilo izdano na podlagi določil:

- 49.b, 49.c, 50. in 50.a člena ZGO-1;
- 75. in 83. člena Zakona o elektronski komunikacijah ZEKom- UPB1 (Uradni list RS št. 13/2007) ter
- Pravilnika o delu komisije za pregled projektne dokumentacije (Uradno glasilo Telekoma Slovenije št. 3/2004).

Soglasodajalec je v soglasju za priključitev na telefonsko omrežje podal naslednje projektne pogoje:

- za potrebe gradbenih del je potrebno, od kabelskega jaška št. 9, ki se nahaja na Martinčevem trgu v višini zahodne fasade obravnavanega objekta, vgraditi PVC cev fi 63 mm, ki se zaključi v telefonski omarici, za kabelsko montažna dela pa je priključitev možna na telefonski omarici TKO 07, ki ravno stoji na Martinčevem trgu;
- v samem objektu je potrebno izvesti podometno cevno instalacijo minimalne dimenzije fi 16 mm za potrebe internetne telekomunikacijske napeljave, ki se zaključi v telefonski omarici.

Za pridobitev soglasja k projektnim rešitvam, ki je bila priloga in sestavni del vodilne mape, pa je mora investitor soglasodajalcu priložiti:

1. del projekta izdelan v skladu s projektnimi pogoji določenimi v tem soglasju;
2. fotokopijo izdanega soglasja za priključitev št. 54/2010-KP-BB z dne 29.3.2010;
3. fotokopijo situacijskega načrta v merilu 1:1000 ali 1:500 z vrisanimi obstoječimi telekomunikacijskimi napravami;
4. projekt notranje telefonske napeljave za zgradbe z več kot štirimi stanovanji oziroma poslovnimi prostori;
5. projekt zunanje telekomunikacijskimi priključka;
6. projekt zaščite in prestavitve v primeru posegov na območju telekomunikacijskih naprav.

Projekti pod točko 5. in 6. so morali biti predhodno potrjeni s strani komisije za pregled projektne dokumentacije Telekom Slovenije d.d., Ljubljana.

Mesto priključitve je soglasodajalec tudi grafično prikazal na geodetskem posnetku.

#### **4.5.4.3 Varovalni pas pas kategorizirane javne poti**

Za izdajo projektnih pogojev in soglasja k priključitvi na javno pot ter za poseg v varovalni pas javne poti je na Mestni občini Koper pristojen Urad za gospodarske javne službe in promet. Če pa se objekt priključuje na državno cesto oziroma je gradnja predvidena v varovalnem pasu državne ceste, je za izdajo projektnih pogojev in soglasij pristojna Direkcija Republike Slovenije za ceste.

V obravnavanem primeru je za izdajo soglasja pristojen Urad za gospodarske javne službe in promet MO Koper.

#### **Soglasje in projektni pogoji za poseg v varovalni pas kategorizirane javne poti**

Elea iC d.o.o., Ljubljana je kot pooblaščenec investitorja dne 2.7.2010 vložila vlogo na Urad za gospodarske javne službe in promet MO Koper za izdajo soglasja v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta »Protokolarno – prireditvena dvorana Sv. Frančiška Asiškega«, na parc. št. 368 k.o. Koper, ki se delno nahaja v varovalnem pasu kategorizirane javne poti JP 680410 (Martinčev trg). Martinčev trg zajema tudi parc. št. 374/1 k.o. Koper, po kateri je predvidena izgradnja komunalnih priključkov na komunalno infrastrukturo.

Urad za gospodarske javne službe in promet MO Koper je na podlagi 4. odstavka 40. člena Odloka o občinskih cestah in drugih javnih površinah (Uradne objave št. 20/99 in Uradni list RS št. 23/07 in 98/09) dne 27.7.2010 izdal soglasje št. 351-350/2010/02. Le-to je veljalo kot dokazilo o graditvi po 56. členu ZGO-1 za izgradnjo komunalnih priključkov na javno infrastrukturo, in sicer za položitev vodovoda v cestno telo kategorizirane javne poti JP 680410 (Martinčev trg) s parc. št. 374/1 k.o. Koper ter za položitev elektrike, meteorne in fekalne kanalizacije v cestno telo kategorizirane lokalne poti LC 180020 (Cankarjeva ulica) s parc. št. 1363/1 k.o. Koper.

Poseg je moral biti izveden v skladu s PGD Sv. Frančišek, ki je bil priložen k vlogi za izdajo soglasja.

Investitor ali izvajalec del je moral za uporabo javne površine pri postavitvi fasadnega odra pridobiti dovoljenje za uporabo javne površine in delno zaporo ceste ter v nadaljevanju pred izvedbo priključkov pridobiti dovoljenje za zaporo ceste in njen prekop.

Urad za gospodarske javne službe in promet Mestne občine Koper je ugotovil, da so vse projektne rešitve ustrezne in da so vsi pogoji izpolnjeni, zato je na podlagi 2., 3., 39., 40. in

48. člena Odloka o občinskih cestah in drugih površinah (1999) izdal potrebno dovoljenje za dela.

Če se investitor oz. pooblaščenec investitorja ne bi strinjala z odločitvijo soglasodajalca, bi se lahko roku 15 dni od vročitve le-tega zoper soglasje pritožila na Župana MO Koper. Pritožbo bi investitor lahko vložil ustno ali pisno pri organu, ki je soglasje izdal. V skladu s takrat veljavnim Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS št. 102/04 - ZGO-1-UPB1, 14/05 - POPRAVEK, 92/05 - ZJC-B, 93/05 - ZVMS, 111/05 - odločba US, 120/06 - odločba, 126/07 - ZGO-1B IN 108/09 - ZGO-1C) bi bilo k pritožbi potrebno plačati tudi upravno takso v višini 14,18 EUR.

Predhodno je investitor na podlagi vloge pridobil projektne pogoje številka 351-66/2010, ki jih je Urad za gospodarske javne službe in promet MO Koper izdal dne 9.2.2010, Iz njih je razvidno, da je potrebno pri pripravi projektne dokumentacije upoštevati naslednje predpise:

- ZGO-1,
- Odlok o občinskih cestah in drugih javnih površinah (Uradne objave št. 20/99 in Uradni list RS št. 23/07 in 98/09),
- Zakon o javnih cestah (Uradni list RS št. 33/06 – uradno prečiščeno besedilo, 45/08, 57/08 – ZLDUVCP, 69/08 – ZCestV, 42/09, 109/09, 109/10),
- Zakon o varnosti cestnega prometa (Uradni list RS št. 56/08 – uradno prečiščeno besedilo, 57/08 – ZLDUVCP, 58/09, 36/10),
- Pravilnik o projektiranju cest (Uradni list RS št. 91/05) ter
- Pravilnik o prometni signalizaciji in prometni opremi na javnih cestah (Uradni list RS št. 46/00, 110/06, 49/08, 64/08, 65/08).

Urad za gospodarske javne službe in promet Mestne občine Koper je ugotovil, da so vse projektne rešitve ustrezne s projektom IDZ Sv. Frančišek.

#### **4.5.5 Elaborati**

Kot obvezni in sestavni del PGD za rekonstrukcijo Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška so bili izdelani spodaj navedeni elaborati:

- geodetski načrt obstoječega stanja,
- zasnova požarne varnosti,
- načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki,
- konservatorski načrt,
- elaborat gradbene fizike,
- elaborat gradbene fizike za področje učinkovite rabe energije,
- elaborat zvočne izolacije.

Konservatorski načrt je bil priložen k PGD v posebni mapi glede na to, da ga ni izdelal odgovorni vodja projekta ampak ZVKDS, ki je usposobljen za izdelavo take dokumentacije.

#### 4.5.6 Načrti

Pri rekonstrukciji objekta je bil sestavni del projekta geodetski posnetek obstoječega stanja, ki je podlaga za točen vris predvidenega posega na obravnavanem objektu ter statična presoja obravnavanega objekta, zaradi preverbe možnosti in primernosti posega.

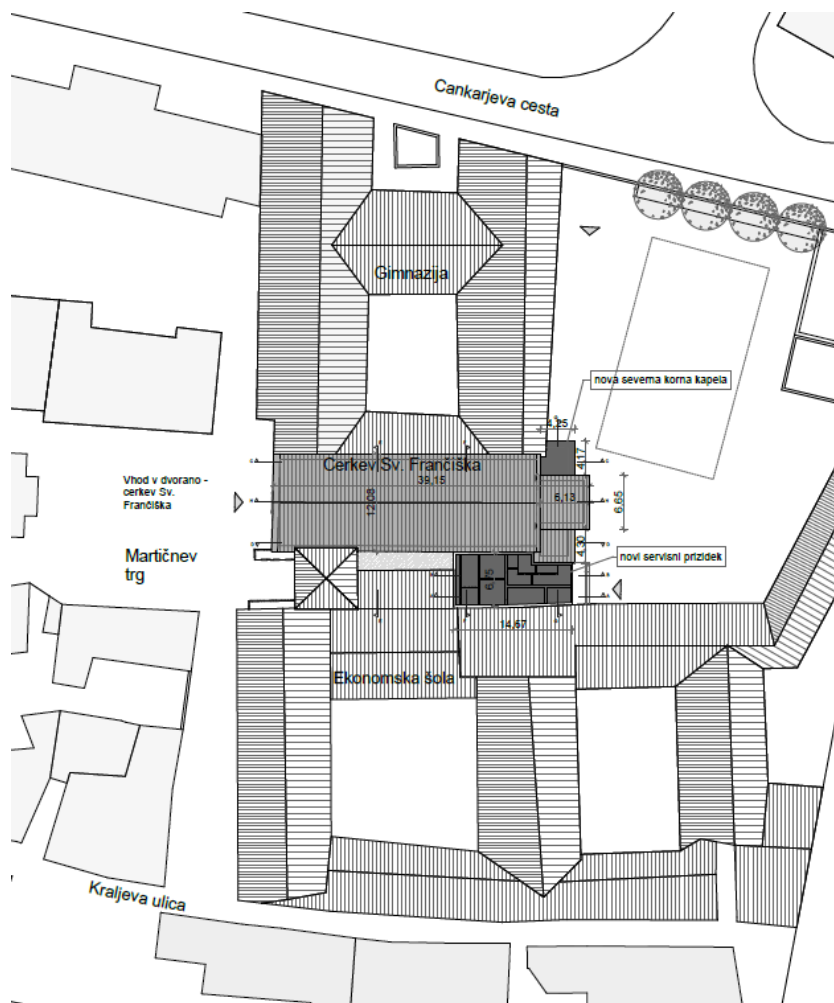
PGD je sestavljen iz načrtov, ki so oštevilčeni skladno s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (2008), in sicer:

- številka »1«: načrt arhitekture,
- številka »3/1«: načrt gradbenih konstrukcij,
- številka »3/2«: načrt kanalizacije,
- številka »4«: načrti električnih inštalacij in električne opreme,
- številka »5«: načrti strojnih inštalacij in strojne opreme.

Mapa »1« načrt arhitekture vsebuje:

- naslovno stran s ključnimi podatki o načrtu,
- seznam sodelavcev pri izdelavi načrta arhitekture,
- kazalo vsebine načrta arhitekture št. 341100010-A,
- izjavo odgovornega projektanta načrta v PGD,
- tehnično poročilo z oceno investicije,
- posamezne risbe:
  - posnetek obstoječega stanja in predlog prenove - situacija na ločenih risbah (M 1:500),
  - predlog prenove - situacija (M 1:200) (Slika 12),
  - predlog prenove - tloris temeljev (M 1:100),
  - predlog prenove - tloris pritličja (M 1:100),
  - posnetek obstoječega stanja - tloris pritličja na višini 1 m (M 1:100),
  - posnetek obstoječega stanja - tloris pritličja na višini 7 m (M 1:100),
  - posnetek obstoječega stanja in predlog prenove - tloris ostrešja in strehe na ločenih risbah (M 1:100),
  - posnetki obstoječega stanja in predlogi prenove - prerez A-A, prerez B-B, prerez C-C, prerez D-D, prerez E-E, F-F, G-G, H-H, prerez I-I na ločenih risbah (M 1:100), posnetki obstoječega stanja in predlogi prenove posameznih fasad- fasada S, J in fasada V, Z, na ločenih risbah (M 1:100).

Načrt gradbenih konstrukcij in drugi gradbeni načrti je bil zaradi obsežnosti razdeljen v dve mapi, in sicer v mapo »3/1« načrt gradbenih konstrukcij in mapo »3/2« načrt kanalizacije.



Slika 12: Predlog prenove (Dokumentacija investitorja)

#### Mapa »3/1« načrt gradbenih konstrukcij vsebuje:

- naslovno stran z osnovnimi podatki o načrtu,
- seznam sodelavcev,
- kazalo vsebine načrta gradbenih konstrukcij št. 341100010,
- izjavo odgovornega projektanta načrta,
- tehnično poročilo s statičnim izračunom ter
- posamezne risbe v M 1: 100:
  - tloris temeljev – pozicijski načrt,
  - tloris pritličja - pozicijski načrt,
  - tloris ostrešja - pozicijski načrt,
  - prerez A – A, prerez D – D in prerez E – E - pozicijski načrti, na ločenih risbah.



Mapa »3/2« načrt kanalizacije vsebuje:

- naslovno stran z osnovnimi podatki o načrtu,
- seznam sodelavcev,
- kazalo vsebine načrta št. 341100010-K,
- izjavo odgovornega projektanta načrta,
- tehnično poročilo s statičnim izračunom ter
- posamezne risbe:
  - pregledna situacija (M 1:500),
  - situacija kanalizacije – fekalna in meteorna na ločenih risbah (M 1:250),
  - situacija kanalizacije s tlorisom pritličja (M :100),
  - zbirna karta komunalnih vodov (M 1:250),
  - zakoličbena situacija – fekalna in meteorna na ločenih risbah (M 1:250) ter
  - vzdolžni prerez fekalne in meteorne kanalizacije na ločenih risbah (M 1:500/100).

Mapa »4« načrt električne inštalacije in električne opreme vsebuje:

- naslovno stran s ključnimi podatki o načrtu,
- kazalo vsebine načrta št. 20/2010,
- izjavo odgovornega projektanta načrta v PGD,
- tehnično poročilo ter
- posamezne risbe:
  - Situacija – NN, TK priključek (M1: 250),
  - Enopolna shema: NN razvoda, javljanja požara in shema univerzalnega ožičenja na ločenih risbah,
  - Tloris pritličja: razsvetljava; moč, šibki tok; javljanje požara; moč, požarno javljanje; strelovod na ločenih risbah (vse v M 1:100) ter
  - Shema dodatnega izenačenja potenciala.

Mapa »5« načrt strojnih inštalacij in opreme vsebuje:

- naslovno stran s ključnimi podatki,
- kazalo vsebine,
- izjavo odgovornega projektanta načrta,
- tehnično poročilo s projektantsko oceno,
- posamezne risbe:
  - vodovodne instalacije (situacija M 1:500, tloris pritličja M1:50),
  - ogrevanje in hlajenje (Tloris pritličja in strehe v M 1:50 in Funkcionalne sheme in sheme vezave klimata) ter
  - prezračevanje (tloris pritličja in strehe v M 1:50, Shema klimata).

#### 4.6 Pridobitev gradbenega dovoljenja

Investitor oz. njegov pooblaščenec je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jo je dne 6.12.2010, vložil pri pristojnem upravnem organu na Upravni enoti Koper, priložil 2 izvoda PGD Sv. Frančišek, vpogled v zemljiško knjigo za parc. št. 368 k.o. Koper ter pooblastilo za zastopanje. Upravni organ je v postopku poleg pogodbe o pravici graditi, ki jo je leta 2008 investitor sklenil z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za šolstvo in šport, zaradi posega v skupni zid z objektom Gimnazije Koper, na parc. št. 367 k.o. Koper, zahteval dodatno soglasje lastnika le-te. Dodatno soglasje je bilo zahtevano zaradi načina same rekonstrukcije, predvideno je bilo injektiranje zidu. Dne 28.2.2011 je investitor oz. njegov pooblaščenec umaknil vlogo za pridobitev gradbenega dovoljenja, ker ni pravočasno uspel pridobiti zahtevanega dodatnega soglasja.

Investitor oz. njegov pooblaščenec je po sklenitvi dodatka št. 1 k pogodbi o pravici graditi z Republiko Slovenijo, Ministrstvom za šolstvo in šport, ponovno vložil dne 13.4.2012 vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja pri pristojnem upravnem organu na Upravni enoti Koper, priložil 2 izvoda čistopisa PGD Sv. Frančišek, vpogled v zemljiško knjigo za parc. št. 368 k.o. Koper ter pooblastilo za zastopanje. Na podlagi poziva k dopolnitvi vloge je bila s strani investitorja oz. njegovega pooblaščenca dopolnjena z različnimi dokazili, ki niso bili predhodno dostavljeni upravnemu organu. Investitor je zato dne 23.4.2012 na MO Koper vložil vlogo za odmero komunalnega prispevka, kateri je priložil izvod vodilne mape iz PGD oziroma povzetek podatkov o nameravani gradnji. V obravnavanem primeru je bil investitor z odločbo oproščen plačila komunalnega prispevka, saj se po določbah 15. člena Odloka o komunalnem prispevku (Uradne objave, št. 42/00 in Uradni list RS št. 66/05 in 22/08) komunalni prispevek ne plača za gradnjo objektov s področja družbenih dejavnosti, katerih ustanovitelj je MO Koper. Poleg odločbe o oproščenosti plačila komunalnega prispevka je investitor prejel tudi potrdilo o poravnanim prispevku do MO Koper, ki dejansko ni bil obračunan.

Upravna enota Koper je dne 24.5.2012 izdala investitorju gradbeno dovoljenje št. 351-209/2012-6, za rekonstrukcijo in dozidavo Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška Asiškega, na parc. št. 368, 366 in 382/1 k.o. Koper. Sestavni del gradbenega dovoljenja je bil PGD Sv. Frančišek. Upravna enota Koper je dne 12.6.2012 potrdila njegovo dokončnost in pravnomočnost.

## 5 ZAKLJUČEK

V diplomski nalogi sem obravnavala tako investicijsko kot projektno dokumentacijo, ki jo je bilo potrebno izdelati v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo zahtevnega objekta, katerega investitor je bila MO Koper. Iz obravnavanega projekta je razvidno, da se investicijska in projektna dokumentacija v procesu graditve objekta vseskozi prepletata in dopolnjujeta. Glede na pomembnosti obravnavanega objekta, glede varovanja kulturne dediščine, sta morala tako investitor kot projektant in nadalje tudi izvajalec GOI del v fazi projektiranja in fazi izvedbe vseskozi usklajevati in sodelovati z ZVKDS in natanko upoštevati njihove kulturnovarstvene pogoje ter v obravnavanem primeru tudi določila in pogoje konservatorskega načrta. Zaradi arheoloških ostalin, ki so jih pri arheoloških raziskavah in izkopavanjih odkrili, je ZVKDS razširil prvotno območje raziskave na celotno površino cerkvene ladje. Za obravnavano investicijo je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije iz Ljubljane imenoval posebno komisijo za spremljanje obnove cerkve Sv. Frančiška.

Ocena investicije (aproksimativni predračun GOI del ter konservatorsko restavratorskih del) se je v PGD povečala od prvotno ocenjene vrednosti investicije, predvsem zaradi obsežnosti restavratorsko konservatorskih del ter zahtevanih dodatnih arheoloških raziskav in zaradi nepredvidenih posegov. Investitor je moral zaradi povečane ocenjene investicijske vrednosti v skladu z UEM poleg IP naročiti tudi PIZ. Po potrditvi PIZ in IP je investitor v skladu z ZJN-2 izvedel javni razpis za izbor izvajalca GOI del in restavratorsko-konservatorskih del. Investitor je na javnem razpisu izbral izvajalca, ki je podal bistveno nižjo ponudbo glede na razpisano oz. na ocenjeno vrednost iz IP. S tem so se spremenile ključne predpostavke iz IP, zato je bilo potrebno novelirati IP. Kljub temu je bila po mojih izračunih vrednost celotne investicije iz noveliranega IP (oktober 2013) v višini 1.981.239,47 EUR z DDV-jem za cca 12% višja od ocenjene vrednosti v DIIP (maj 2008) v višini 1.634.592,39 EUR z DDV-jem. Nad izračunom sem pozitivno presenečena, saj DIIP, kot osnovni investicijski dokument, ni mogel zajeti vseh naknadno ugotovljenih okoliščin ter zahtevanih arheoloških dodatnih del, ki so povečale vrednost investicije.

V obravnavanem primeru lahko po natančni analizi ugotovim, da je imel pri obravnavani investiciji investitor srečo glede neposrednih sosedov obravnavanega objekta, saj so bili sosednji objekti v lasti Republike Slovenije, katerih upravljavec je bilo Ministrstvo za šolstvo in šport, ki se je s predvidenim posegom seveda strinjalo. S sklenitvijo pogodbe o ustanovitve stavbne pravice za dozidavo severne kapele in ustanovitvijo služnosti za izgradnjo komunalnih priključkov je investitor dejansko zadostil pogojem glede pravice graditi na zemljiščih, ki niso bila v njegovi lasti. Kljub temu pa je bilo posebno pri izvedbi veliko medsebojnega usklajevanja s lastnikom sosednjih objektov oz. njegovim upravljavcem, ki sta ga zastopala ravnatelj Gimnazije Koper in ravnatelj Ekonomske šole v Kopru. Če bi bile sosednje parcele v lasti posameznika oz. posameznikov (fizičnih ali pravnih oseb) oziroma

če bi bil objekt etažno razdeljen, bi moral investitor od vseh lastnikov oz. solastnikov ali etažnih lastnikov pridobiti soglasje k posegu oziroma z vsemi skleniti ustrezno razpolagalno pravico, kar bi zagotovo podaljšalo izvedbo projekta. V skrajnem primeru, če se investitor in lastnik, solastnik oziroma etažni lastniki ne bi uspeli medsebojno dogovoriti o morebitnih postavljenih pogojih in izdaji soglasja, bi bila zaradi navedenega ogrožena izvedba projekta.

Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja ni bilo bistvenih težav razen zahteve upravnega organa o pridobitvi dodatnega soglasja s strani lastnika sosednjega objekta Republike Slovenije, katere upravljavec je bilo Ministrstvo za šolstvo in šport, zaradi katerega se je sicer postopek nekoliko zavlekel.

Kot zanimivost bi še dodala, da je bil zaključek obravnavane investicije do potankosti usklajen s terminskim planom aktivnosti, ki je bil predviden v IP, saj je ta predvideval zaključek operacije v mesecu septembru 2014. Projekt se je namreč zaključil dne 15.9.2014 s slavnostno otvoritvijo rekonstruirane protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančišek.

Ne glede na to, da je bilo iz finančnih in ekonomskih izračunov, ki so bili upoštevani v investicijski dokumentaciji, ugotovljeno, da predvidena investicija izkazuje manj ugodne rezultate, je le ta bila nujna zaradi sanacije tako pomembnega kulturnega spomenika, kot je cerkev Sv. Frančiška Asiškega, in je glede na to, da je v njej bila predvidena kulturna dejavnost, ki se že odvija, opravičljiva.



Slika 13: Notranjost obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška  
(Vir: Dokumentacija investitorja)



Slika 14: Pročelje obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška  
(Vir: Dokumentacija investitorja)



Slika 15: Zadnji del obnovljene protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška in  
vhod v nove servisne prostore (Vir: Dokumentacija investitorja)

## VIRI

Bradač, D., Coutinho, M. L. 2014. Cerkev Sv. Frančiška v Kopru. Odprte hiše Slovenije. [http://www.odprtehiselovenije.org/index.php?m\\_id=vodnik&id=399](http://www.odprtehiselovenije.org/index.php?m_id=vodnik&id=399) (Pridobljeno 19.8.2016.)

Hlaj, N. 2012. Bivša telovadnica bo postala kulturni hram. Primorske novice. <http://www.primorske.si/Primorska/Istra/Bivsa-telovadnica-bo-postala-kulturni-hram.aspx> (Pridobljeno 19.8.2016.)

Humar, G. 2013. Projekt graditve in njegova knjiga Recenzija knjige Mirka Oreškovića. Gradb. vestn. 62, 144-148. <http://www.zveza-dgits.si/projekt-graditve-in-njegova-knjiga-recenzija-knjige-mirka-oreskovica> (Pridobljeno 9.8.2016)

Investicijska dokumentacija naročnika Mestne občine Koper »Obnova cerkve Sv. Frančiška oz. Rekonstrukcija Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška«. Koper, 2008-2013.

Mamić, T. 2010. Brat Monald Koprski, ki ga častijo v Trstu bolj kot v Kopru. Primorske novice. [http://www.primorske.si/Priloge/Sobota/Brat-Monald-Koprski-ki-ga-castijo-v-Trstu-bolji-kot.aspx?sms\\_ss=blogger&at\\_xt=4d1b4e5ee7aa2ea7%2C0](http://www.primorske.si/Priloge/Sobota/Brat-Monald-Koprski-ki-ga-castijo-v-Trstu-bolji-kot.aspx?sms_ss=blogger&at_xt=4d1b4e5ee7aa2ea7%2C0) (Pridobljeno 11.7.2016.)

Metodološka pojasnila in navodila za razvrščanje objektov po enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI). [https://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj8fSz\\_L7OAhVFSBQKHdvaAfwQFgggMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.e-prostor.gov.si%2Ffileadmin%2FVGJI%2Felaborati%2Fcc-si.pdf&usq=AFQjCNHDL\\_gbzY0-v1S-IKQfBq\\_lgBNO8w&sig2=pcS3nc3Wk\\_eLjXQvZx9-WQ](https://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj8fSz_L7OAhVFSBQKHdvaAfwQFgggMAE&url=http%3A%2F%2Fwww.e-prostor.gov.si%2Ffileadmin%2FVGJI%2Felaborati%2Fcc-si.pdf&usq=AFQjCNHDL_gbzY0-v1S-IKQfBq_lgBNO8w&sig2=pcS3nc3Wk_eLjXQvZx9-WQ) (Pridobljeno 29.6.2016.)

Obvestilo o naročilu po postopku zbiranja ponudb po predhodni objavi iz 30. člena ZJN-2 z oznako JN8016/2009. Mestna občina Koper. 2009. [http://www.enarocanje.si/Obrazci/?id\\_obrazec=119731](http://www.enarocanje.si/Obrazci/?id_obrazec=119731) (Pridobljeno 9.8.2016.)

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem. Uradne objave št. 29/1991, Uradni list RS št. 16/2007- obvezna razlaga, 39/2007- obvezna razlaga, 65/2010- spremembe in dopolnitve, 14/2011- obvezna razlaga.

Povabilo k oddaji ponudbe skladno s 25. členom ZJN-2 z oznako JN13785/2012. Mestna občina. 2012. [http://www.enarocanje.si/Obrazci/?id\\_obrazec=47089](http://www.enarocanje.si/Obrazci/?id_obrazec=47089) (Pridobljeno 15.8.2016.)

Pravilnik o požarni varnosti v stavbah. Uradni list RS št. 31/04, 10/2005, 83/2005, 14/2007.  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=PRAV5628> (Pridobljeno 11.7.2016.)

Pravilnik o projektni dokumentaciji. Uradni list RS št. 55/2008.  
<https://www.uradni-list.si/1/content?id=86836> (Pridobljeno 24.3.2016.)

Projektna dokumentacija PGD št. 341100010 naročnika Mestne občine Koper Rekonstrukcija Protokolarno prireditvene dvorane Sv. Frančiška. Koper, 2010-2012.

Štefanac, S. 2013. Nekaj strokovnih izhodišč za prenovo minoritske cerkve v Kopru. Bilten Slovenskega umetnostnozgodovinskega društva, 22-23 (april-junij).  
<http://www.suzd.si/bilten/bilten-suzd-22-23-2013/145-spomenisko-varstvo/427-samo-stefanac-nekaj-strokovnih-izhodisc-za-prenovo-minoritske-cerkve-v-kopru> (Pridobljeno 11.7.2016.)

Tehnična smernica: Požarna varnost v stavbah. TSG-1-001:2010.  
[http://www.mzi.gov.si/fileadmin/mzi.gov.si/pageuploads/zakonodaja/graditev/TSG\\_1\\_001\\_2010.pdf](http://www.mzi.gov.si/fileadmin/mzi.gov.si/pageuploads/zakonodaja/graditev/TSG_1_001_2010.pdf) (Pridobljeno 16.7.2016.)

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ. Uradni list RS št. 60/2006 in 54/2010.  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED3708> (Pridobljeno 22.7.2016.)

Uredba o klasifikaciji vrst objektov in objektih državnega pomena. Uradni list RS št. 109/2011.  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED5718> (Pridobljeno 11.4.2016.)

Uredba o razvrščanju objektov glede na zahtevnost gradnje. Uradni list RS št. 18/2013, 24/2013 in 26/2013.  
<http://pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED6200> (Pridobljeno 7.4.2016.)

Uredba o uvedbi in uporabi enotne klasifikacije vrst objektov in o določitvi objektov državnega pomena. Uradni list RS št. 33/2003, 78/2005 – popr., 25/10.  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED2752> (Pridobljeno 29.6.2016.)

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost. Uradni list RS št. 37/2008 in 99/2008.  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=URED4719> (Pridobljeno 7.4.2016.)

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04, – uradno prečiščeno besedilo, 14/2005 – popr., 92/2005 – ZJC-B, 93/2005 – ZVMS, 111/2005 – odl. US, 126/2007, 108/2009, 61/2010 – ZRud-1, 20/2011– odl. US).

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO3490> (Pridobljeno 9.5.2016.)

Zakon o javnem naročanju (ZJN-2). Uradni list RS št. 128/2006, 16/2008, 19/2010, 18/2011, 43/2012, 90/2012 in 12/2013 uradno prečiščeno besedilo.

<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2013-01-0304> (Pridobljeno 9.8.2016.)



