



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00
F: 01 478 74 25
E: gp.mnvp@gov.si
www.mnvp.gov.si

Številka: 35105-65/2023-2560-40
Datum: 4. 6. 2024
Dato: 65_23 elta gd.docx

Ministrstvo za naravne vire in prostor izdaja na podlagi tretjega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, v nadaljevanju GZ-1) v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske v Kopru, na zahtevo investitorja družbe Soseska nova, d.o.o., Prešernova cesta 4B, 6310 Izola – Isola, ki ga po pooblastilu zastopa Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, naslednje

INTEGRALNO GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju, družbi Soseska nova, d.o.o., Prešernova cesta 4B, 6310 Izola – Isola, se izda integralno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske na skupni garaži in zunanjo ureditvijo na zemljiščih parc. št. 1570/170, 1570/171, 1570/172, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178, 1570/181, k.o. 2605 Koper.

II. Podatki o gradnji:

1 Splošno

vrsta gradnje:	nova gradnja
klasifikacija objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe
zazidana površina:	5.702,9 m ²
velikost gradbene parcele:	14.821,3 m ²

POTEK PRIKLJUČKOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO:

oskrba s pitno vodo:	parc. št. 1567/34, 1459/8, k.o. 2605 Koper
odvajanje fekalnih voda:	parc. št. 1570/177, k.o. 2605 Koper
odvajanje meteornih voda:	parc. št. 1570/178, k.o. 2605 Koper
priključek na elektro omrežje:	parc. št. 1459/8, 1570/45, k.o. 2605 Koper
priključek na telekomunikacije:	parc. št. 1459/8, k.o. 2605 Koper
dostop do javne poti ali ceste:	parc. št. 1459/8, k.o. 2605 Koper

2 Objekt 1 – stanovanjska soseska, ki obsega 4 stanovanjske stavbe s skupno podzemno garažo

SKUPNI PODATKI

skupno zemljišče parc. št.:	1570/170, 1570/171, 1570/172, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178,
-----------------------------	--

zahtevnost objekta:	1570/181, k.o. 2605 Koper
klasifikacija objekta:	zahteven objekt
klasifikacija posameznih delov objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe 11220 Tri in večstanovanjske stavbe 74 % 12420 Garažne stavbe 24 % 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti 1 % 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 1 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	147,8 m x 95,2 m
najvišja višinska kota:	+21,8 m = 24,0 m n.v.
višinska kota pritličja:	±0,0 m = 2,2 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	24,6 m
zazidana površina:	5.702,9 m ²
uporabna površina:	18.892,3 m ²
bruto tlorisna površina:	42.188,7 m ²
bruto prostornina:	126.216,4 m ³
število etaž:	1K + P+ 5N + T
skupno število stanovanjskih enot:	254
skupno število parkirnih mest:	518
fasada:	omet, keramika
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

DEL 1 – PODZEMNA GARAŽA

zemljišče parc. št.:	1570/170, 1570/171, 1570/172, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178, 1570/181, k.o. 2605 Koper
klasifikacija posameznih delov objekta:	12420 Garažne stavbe 100 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	147,8 m x 95,2 m
najvišja višinska kota:	+2,8 m = 5,0 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	5,6 m
zazidana površina:	361,5 m ²
uporabna površina:	0,0 m ²
bruto tlorisna površina:	10.050,3 m ²
bruto prostornina:	42.768,0 m ³
število etaž:	1K
skupno število parkirnih mest:	518
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

DEL 2 – STANOVANJSKA STAVBA OB ANKARANSKI CESTI

zemljišče parc. št.:	1570/170, 1570/171, k.o. 2605 Koper
klasifikacija posameznih delov objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe 100 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	60,9 m x 19,1 m
najvišja višinska kota:	+21,8 m = 24,0 m n.v.
višinska kota pritličja:	±0,0 m = 2,2 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	24,6 m
zazidana površina:	1.108,3 m ²
uporabna površina:	3.723,4 m ²
bruto tlorisna površina:	6.706,1 m ²
bruto prostornina:	17.461,5 m ³
število etaž:	1K + P + 5N + T
skupno število stanovanjskih enot:	55
fasada:	omet, keramika
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

DEL 3 – STANOVANJSKA STAVBA OB FERRARSKI ULICI

zemljišče parc. št.:	1570/170, 1570/175, 1570/176, 1570/177, k.o. 2605 Koper
klasifikacija posameznih delov objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe 96 % 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti 4 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	85,2 m x 19,1 m
najvišja višinska kota:	+21,8 m = 24,0 m n.v.
višinska kota pritličja:	±0,0 m = 2,2 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	24,6 m
zazidana površina:	1.562,4 m ²
uporabna površina:	5.722,8 m ²
bruto tlorisna površina:	9.363,2 m ²
bruto prostornina:	24.362,7 m ³
število etaž:	1K + P + 5N + T
skupno število stanovanjskih enot:	72
fasada:	omet, keramika
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

DEL 4 – STANOVANJSKA STAVBA OB POVEZOVALNI CESTI

zemljišče parc. št.:	1570/177, 1570/178, k.o. 2605 Koper
klasifikacija posameznih delov objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe 100 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	60,9 m x 19,1 m
najvišja višinska kota:	+21,8 m = 24,0 m n.v.
višinska kota pritličja:	±0,0 m = 2,2 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	24,6 m
zazidana površina:	1.108,3 m ²
uporabna površina:	3.723,4 m ²
bruto tlorisna površina:	6.706,1 m ²
bruto prostornina:	17.461,5 m ³
število etaž:	1K + P + 5N + T
skupno število stanovanjskih enot:	55
fasada:	omet, keramika
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

DEL 5 – STANOVANJSKA STAVBA NA JV SOSESKE

zemljišče parc. št.:	1570/174, 1570/178, 1570/181, k.o. 2605 Koper
klasifikacija posameznih delov objekta:	11220 Tri in večstanovanjske stavbe 96 % 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti 4 %
zunanje mere na stiku z zemljiščem:	85,2 m x 19,1 m
najvišja višinska kota:	+21,8 m = 24,0 m n.v.
višinska kota pritličja:	±0,0 m = 2,2 m n.v.
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže:	-2,8 m = -0,6 m n.v.
višina od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe:	24,6 m
zazidana površina:	1.562,4 m ²
uporabna površina:	5.722,8 m ²
bruto tlorisna površina:	9.363,2 m ²
bruto prostornina:	24.362,7 m ³
število etaž:	1K + P + 5N + T
skupno število stanovanjskih enot:	72
fasada:	omet, keramika
oblika strehe:	ravna v naklonu 2°

3 Objekt 2 – podzemni SN kabelski vod in transformatorska postaja

zemljišče parc. št.:	1459/8, 1570/45, 1570/172, k.o. 2605 Koper
zahtevnost objekta:	nezahteven objekt
klasifikacija objekta:	22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
opis dimenzij objekta:	podzemni SN kabelski vod 14 m transformatorska postaja 10,5 m x 4,6 m.

III. Sestavni del tega integralnega gradbenega dovoljenja je projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, čistopis marec 2024, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana.

IV. K nameravani gradnji so podali mnenja pristojni organi in organizacije:

- mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, z vidika okolja, št. 35410-24/2023-2570-5 z dne 28. 2. 2024,
- mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, z vidika okolja, št. 35410-24/2023-2570-2 z dne 7. 12. 2023,
- mnenje Mestne občine Koper, Urada za prostorski razvoj in nepremičnine, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, št. 351-80/2024-2 z dne 29. 2. 2024,
- soglasje Mestne občine Koper, Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, št. 371-588/2023-4 z dne 14. 9. 2023,
- mnenje T-2 d.o.o., Poslovni center T-2, Verovškova 64A, 1000 Ljubljana, št. 1361/2023 k projektnim rešitvam z dne 18. 12. 2023,
- mnenje Elektro Primorska d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica, k projektu št. 1307913 (08954/2023) z dne 23. 11. 2023,
- mnenje Direkcije RZ za vode, Sektorja območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami, št. 35019-60/2023-2 z dne 28. 11. 2023,
- mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper, o sprejemljivosti nameravane gradnje, št. 351-0014/2023/2 z dne 24. 11. 2023,
- mnenje Marjetice Koper d.o.o., Ulica 15. maja, 6000 Koper, o sprejemljivosti gradnje v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja, št. 7/329-23 z dne 21. 11. 2023,
- mnenje Zavoda RZ za varstvo narave, Območne enote Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola, o sprejemljivosti gradnje, št. 3562-5258/2023-2 z dne 21. 11. 2023,
- mnenje Rižanskega vodovoda Koper d.o.o.-s.r.l., Ulica 15. maja, 6000 Koper, št. SO-23/704 z dne 8. 11. 2023.

V. Za predmetno gradnjo je bila izvedena presoja vplivov na okolje na zemljiščih s parc. št. kot izhajajo iz I. točke izreka tega dovoljenja, iz katere izhaja, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje. Investitor (nosilec nameravanega posega) mora z namenom preprečitve, zmanjšanja ali odprave pomembnejših škodljivih vplivov na okolje, pri gradnji, uporabi in odstranitvi objekta, poleg zahtev in ukrepov iz Odloka o prostorsko ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/91, Uradni list RS, št.65/10, 18/14, 43/17, 41/18, 69/18 in 18/20), in zakonsko predpisanih, upoštevati tudi naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo zraka v času gradnje:

- na severnem in zahodnem delu gradbišča, ki sta najbližje bivalnemu okolju, ni dovoljen pretovor trdnih snovi niti skladiščenje sipkih materialov,
- zahodni del gradbišča, ki meji na bivalno območje, mora biti ograjen s polno gradbiščno ograjo višine vsaj 2 m.

2. Ravnanje z odpadki v času gradnje:

- v fazi zemeljskih del je treba zemljinu na območju posega odstraniti v treh zaporednih korakih:
 1. Odstranitev humusa in zagotoviti ločeno začasno skladiščenje na območju gradbišča.
 2. Odstranitev plasti tal pomešane z gradbenimi odpadki iz umetnega nasipa in zagotoviti ločeno začasno skladiščenje na območju gradbišča. Potrebno je izvesti kemijsko analizo zemeljskega izkopa.
 3. Odstranitev naravnega dela tal brez primesi umetnega nasipa in zagotoviti ločeno začasno skladiščenje na območju gradbišča.
 - v času izvedbe zemeljskih izkopov je treba izdelati vrednotenje nevarnih lastnosti zemeljskega izkopa, ki je onesnažen z gradbenimi odpadki,
 - naravni zemeljski izkop brez primesi in zemeljski izkop, ki ustreza kriterijem za nasipavanje stavbnih zemljišč, se lahko porabi na lokaciji gradbišča ali drugih gradbiščih istega investitorja za zasipavanje,
 - zemeljskemu izkopu, za katerega se s kemijsko analizo dokaže, da ima nevarne lastnosti, je treba določiti številko odpadka in ga predati pooblaščenemu prevzemniku,
 - zemeljske izkope, nastale med gradnjo, ki ne bodo porabljeni za zasipavanje in ureditev okolice posega, se v dvanajstih mesecih od njihovega nastanka v celoti odpelje z območja gradnje in preda pooblaščenim prevzemnikom tovrstnih odpadkov v nadaljnjo obdelavo.
3. Varstvo pred hrupom v času gradnje:
- gradbena dela na zahodnem delu gradbišča, ki je najbližje večstanovanjskemu objektu na naslovu Ferrarska ulica 15, se ne izvajajo pred 7. uro zjutraj,
 - v območju, ki je za 4 m odmaknjeno od meje gradbišča ob objektu na naslovu Ferrarska ulica 16, lahko gradbeni stroji v času izvajanja zemeljskih del stojijo na robu pasu in v pasu izvajajo dela. Najglasnejši vir (t.j. motor) gradbenega stroja ne sme stati znotraj tega 4 m pasu,
 - tovorna vozila v mirovanju ne smejo imeti prižganega motorja.
4. Varstvo pred vibracijami v času gradnje:
- pred gradnjo je treba izvesti popis in dokumentiranje objekta na naslovu Ferrarska ulica 16, ki vključuje popis in dokumentiranje vseh vidnih poškodb nosilnih elementov, kakor tudi nenosilnih elementov, z izvedbo meritev širine karakterističnih razpok na označenih mestih,
 - popis je potrebno izvesti pred začetkom gradnje, v času gradnje in po končani gradnji,
 - pred začetkom del je treba določiti osebo izvajalca gradbenih ali drugih del, ki lahko povzročajo obremenjevanje okolja z vibracijami, ki je odgovorna za stike s prizadetimi prebivalci,
 - potrebne so meritve vibracij.
5. Varstvo tal in podzemnih voda v času obratovanja:
- za zadržane požarne vode je treba zagotoviti odvzem in opraviti analizo vzorca na tiste parametre, ki jih določi pooblaščen izvajalec obratovalnega monitoringa odpadnih voda. Če mejne vrednosti za določene parametre niso dosežene, je treba požarno vodo prečrpati v avtocisterne in jo odpeljati na čiščenje v ustrezno komunalno čistilno napravo. Če so mejne vrednosti za določene parametre dosežene ali presežene, je treba požarno vodo prečrpati v avtocisterne in jo kot odpadke predati pooblaščenim prevzemnikom tovrstnih odpadkov.
6. Varstvo površinskih voda v času obratovanja:
- pri regulaciji količine vod v zadrževalniku je treba zagotoviti predhodno izpraznitev zadrževalnikov v primeru napovedanih intenzivnih padavin za zagotovitev zadostnega zadrževalnega prostora.
 - Vpliv na podnebne spremembe in prilagajanje posega na podnebne spremembe v času obratovanja:
 - potrebni so redni pregledi hladilnega medija v toplotnih črpalkah. Uporabljeni hladilni medij je R32.

VI. Investitor mora na gradbišču, ki je vir hrupa, zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za

njegovo izvajanje ter zagotoviti prve meritve elektromagnetnega sevanja za novo predvideno transformatorsko postajo.

VII. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati pogoje, ki so jih podali v točki IV. navedeni mnenjedajalci, med drugim tudi:

Pred pričetkom gradnje:

- predvideti je potrebno ukrepe za preprečevanje oziroma maksimalno zmanjšanje negativnih učinkov predvidenega posega;
- investitor mora pristojnim mnenjedajalcem pisno sporočiti, da začenja z gradnjo oz. izvajanjem del in sicer najmanj 15 dni pred pričetkom del;
- na podjetje Marjetica Koper, d.o.o.-s.r.l. je potrebno dostaviti v pregled in potrditev načrt kanalizacije v fazi PZI;
- v PZI je potrebno obdelati posege v varovalnem pasu javnega vodovodnega omrežja in opisati ter prikazati izbrani način montaže vodomero;v;
- PZI je potrebno dostaviti na Rižanski vodovod Koper v pregled in potrditev;
- naročiti je potrebno zakoličbo oz. označitev vodovodne infrastrukture;
- po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je investitor dolžan zaprositi Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l. za izdajo dovoljenja k priključitvi;
- investitor ali izvajalec del mora pisno naročiti zakoličbo obstoječega optičnega omrežja in nadzor nad gradnjo;
- za izdajo soglasja Elektro Primorska d.d. za priključitev investitor zaprosi po pridobitvi gradbenega dovoljenja skladno s izdelanim in potrjenim PZI.

V času gradnje:

- komunalne odpadne vode se bodo priključile preko interne fekalne kanalizacije objektov, novih fekalnih priključnih kanalov v predvideno javno fekalno kanalizacijo, katera se bo zgradila v sklopu projekta »Povezovalna cesta med Ferrarsko in Ankaransko cesto«;
- priključitev komunalnih odpadnih vod je predvidena v obstoječo javno fekalno kanalizacijo ob obravnavani gradnji, s iztokom na centralno čistilno napravo (CČN) Koper;
- padavinske odpadne vode se bo gravitacijsko speljalo v ločenem sistemu preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in novih priključnih kanalov v prej navedeno javno meteorno kanalizacijo;
- priključitev padavinskih odpadnih vod je predvidena v obstoječo javno meteorno kanalizacijo ob obravnavani gradnji;
- priključitev komunalne in padavinske odpadne vode bo možna po izgradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja za predvideno javno fekalno in meteorno kanalizacijo po prej navedenem projektu;
- gradnjo kanalizacije mora izvajati pooblaščen izvajalec, kanalizacija pa mora biti izvedena v vodotesni izvedbi;
- talne rešetke iz kurilnic in skladišč nevarnih snovi ni dovoljeno priključevati na interno fekalno kanalizacijo s iztokom v javno kanalizacijsko omrežje, ki ima iztok na CČN Koper;
- potrebno je izvesti vse potrebne ukrepe, da se prepreči vnos gradbenega materiala v jaške javne kanalizacije in peskolove;
- vsa dela v varovalnem pasu vodovodnih objektov in naprav morajo biti skladna z določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper in pod nadzorom predstavnika službe Sektorja oskrbe s pitno vodo Rižanskega vodovoda Koper;
- izvedbo vodovodnega priključka bo določil oz. potrdil ter nadziral predstavnik Rižanskega vodovoda Koper, ki izvede tudi montažna dela priključka;
- sosesko se bo priključilo na javno vodovodno omrežje po dograditvi manjkajočega vodovodnega omrežja;
- obstoječe TK omrežje je potrebno med samo gradnjo ustrezno zaščititi;
- zadrževalnik za požarno vodo je treba zasnovati tako, da bo preprečen stik oz. mešanje s padavinskimi vodami;
- transformatorsko postajo je treba višinsko umestiti nad okoliške cestne površine;

- preprečiti je treba zatekanje padavinskih voda v garažo s parapetnim zidom pred odprtini za dovod in odvod zraka ter izvajati čiščenje z namensko strojno opremo (z akumulatorskimi čistilci tal s pranjem pred strojem in zajemom pralne vode z gumijasto zaveso in sesanjem);
- neposredno odvajanje padavinskih voda z območja garažnih površin v padavinsko kanalizacijo v obravnavani dokumentaciji ni predvideno in posledično ni dovoljeno;
- zagotovljeni morajo biti vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev;
- vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v vode in tla;
- vse prizadete oz. z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oz. povrniti v prvotno stanje;
- izkop v neposredni bližini telekomunikacijskega omrežja je potrebno izvajati ročno in pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o.;
- križanje komunalnih vodov z obstoječo traso optične kanalizacije je potrebno izvesti pod nadzorom predstavnika podjetja Gratel d.o.o.

Po končani gradnji:

- potrebno je odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij;
- neuporabni odvečni izkopni in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov;
- pred tehničnim pregledom komunalne infrastrukture je potrebno uspešno opraviti pregled fekalnega in meteornege kanalizacijskega omrežja s TV kontrolnim sistemom in izvesti preizkus tesnosti kanalizacije z jaški;
- revizijski jaški morajo ostati po dokončani ureditvi terena vidni in dostopni;
- jaške na javni kanalizaciji je potrebno pregledati in očistiti;
- izvajalec oziroma investitor mora na podjetju Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l. zaprositi za izdajo mnenja k izvedbi priključkov na javno kanalizacijo;
- pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za obravnavani objekt je potrebno pridobiti uporabno dovoljenje za cesto med Ferrarsko ulico in Ankaransko cesto z meteorno in fekalno kanalizacijo, vodovodom, elektroenergetskimi napravami, javno razsvetlavo in komunikacijskimi napravami;
- uporaba objekta ali dela objekta je mogoča le pod pogojem, da je v celoti izvedena zunanja ureditev.

VIII. To dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.

IX. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v :

(1) Investitor Elta d.o.o., Prešernova cesta 4a, 6310 Izola, je dne 17. 7. 2023 po pooblaščenju pri Ministrstvu za naravne vire in prostor podal zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske na skupni garaži in zunanjo ureditvijo na zemljiščih parc. št. 1570/170, 1570/171, 1570/172, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178, 1570/181, vse k.o. 2605 Koper, ter komunalno ureditvijo za oskrbo s pitno vodo na zemljiščih parc. št. 1567/34, 1459/8, k.o. 2605 Koper, oskrbo s elektriko na zemljiščih parc. št. 1459/8, 1570/45, k.o. 2605 Koper, odvajanje fekalnih voda na zemljišču parc. št. 1570/177, k.o. 2605 Koper, odvajanje meteornih voda na zemljišču parc. št. 1570/178, k.o. 2605 Koper, in telekomunikacije ter

dostop do javne poti ali ceste na zemljišču parc. št. 1459/8, k.o. 2605 Koper.

Vlogi je bilo priloženo:

- pooblastilo investitorja za zastopanje z dne 29. 11. 2022,
- zemljiškoknjižni predlog ID 9587043,
- menjalna pogodba z dne 9. 6. 2021, sklenjena med prodajalcem MM investicije d.o.o. in kupcem Elta telekomunikacije d.o.o.,
- pogodba za prodajo nepremičnin z dne 30. 3. 2020, sklenjena med prodajalcem MM investicije d.o.o. in kupcem Elta telekomunikacije d.o.o.,
- pogodba o izdelavi projektne dokumentacije z dne 17. 1. 2022,
- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana, v dveh izvodih in na elektronskem nosilcu,
- poročilo o vplivih na okolje št. 26/1-2023, z dne 7. 7. 2023, izdelovalca Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce, v dveh izvodih in na elektronskem nosilcu.

Na poziv tukajšnjega upravnega organa z dne 7. 9. 2023 je pooblaščenec investitorja dne 4. 10. 2023 med drugim predložil:

- zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja na predpisanem obrazcu Priloga 11A,
- podatke o zemljiščih za gradnjo na predpisanem obrazcu Priloga 4C,
- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, dopolnitev oktober 2023, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana, tudi na elektronskem nosilcu,

in dne 6. 12. 2023 med drugim predložil še:

- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, čistopis november 2023, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana, tudi na elektronskem nosilcu,
- poročilo o vplivih na okolje št. 26/2-2023, z dne 7. 9. 2023, dopolnitev 18. 12. 2023, izdelovalca Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce, v dveh izvodih in na elektronskem nosilcu, tudi na elektronskem nosilcu.

Glede na zahteve pristojnih mnenjedajalcev v fazi pridobitve mnenj je pooblaščenec investitorja dne 23. 1. 2024 med drugim predložil:

- obrazložitev dopolnitve vloge Enota d.o.o. z dne 23. 1. 2024,
- odgovor na mnenje z vidika okolja Marbo Okolje d.o.o., z dne 18. 12. 2023,
- soglasje Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet Mestne občine Koper, št. 371-588/2023-4 z dne 14. 9. 2023,
- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, čistopis januar 2024, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana, tudi na elektronskem nosilcu,

in dne 6. 3. 2024 oziroma 11. 3. 2024 predložil še:

- projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. 413-20 IP, z datumom marec 2023, čistopis marec 2024, izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana, tudi na elektronskem nosilcu.

Družba Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, je kot pooblaščenec investitorja dne 24. 4. 2024 tukajšnji upravni organ obvestil, da je investitor nameravane gradnje sedaj družba Soseska nova, d.o.o., Prešernova cesta 4B, 6310 Izola – Isola, in predložil:

- sklep o vpisu spremembe pri subjektu Srg 2024/9823 z dne 18. 3. 2024,
- zemljiškoknjižni predlog ID 11811871 z dne 24. 4. 2024.

(2) Investitor je dne 13. 5. 2024 predložil potrdilo št. 427/70/2024-5, ki ga je z dne 10. 5. 2024 izdala Mestna občina Koper o plačilu komunalnega prispevka, ki ga je odmerila z odločbo št. 427/70/2024-4 z dne 8. 5. 2024.

(3) Upravni organ ugotavlja, da je nameravani poseg objekt z vplivi na okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje. Obveznost presoje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje). Presoja vplivov na okolje je v skladu s točko G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje obvezna, kadar gre za stavbo, ki presega bruto tlorisno površino 30.000 m² ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m. Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo štirih večstanovanjskih stavb s skupno 254 stanovanjskimi enotami (objekt 1, 2, 3, 4), 8 poslovnimi prostori, podzemno garažo s 518 parkirnimi mesti za osebna vozila, transformatorsko postajo napetosti 20/0,4 kV z novim podzemnim kablovodom, priključke na javno komunalno infrastrukturo in zunanjo ureditev območja posega z izvedbo zelenega atrija med objekti. Etažnost štirih večstanovanjskih objektov bo 1K+P+5N+T. Poslovni prostori, namenjeni poslovni in gostinski dejavnosti, bodo urejeni v dveh izmed štirih večstanovanjskih stavb. Objekti bodo imeli skupno podzemno garažo, ki bo imela uvoz in izvoz iz Ankaranske ceste. Bruto tlorisna površina večstanovanjskih objektov s skupno podzemno garažo znaša 42.188,68 m², zato je za nameravani poseg, skladno s točko G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. V predmetnem postopku je izdano integralno gradbeno dovoljenje v skladu s IV. poglavjem GZ-1, integralno gradbeno dovoljenje pa vsebuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje (1. odstavek 63. člena GZ-1).

(4) Upravni organ je, skladno z določbami 54. in 70. člena GZ-1, v postopku ugotovil:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) je izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20, 199/21 – GZ-1 in 30/23) v povezavi z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), glede na to, da je bila pogodba za izdelavo DGD, priložena zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja, sklenjena pred uveljavitvijo Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov, to je dne 17. 1. 2022. Projektno dokumentacijo sta podpisala projektant Enota d.o.o., Nazorjeva cesta 6a, 1000 Ljubljana, in vodja projekta Dejan Lah, univ. dipl. inž. arh., ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.

2. K predmetni gradnji so pridobljena mnenja in soglasje pristojnih mnenjedajalcev v skladu s četrtem odstavkom 43. člena GZ-1, v katerih so se mnenjedajalci opredelili glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz njihove pristojnosti. Pridobljena so med drugim tudi mnenja in soglasje upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, na katere je predvidena priključitev predmetne gradnje, ter upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, katerih varovalni pasovi se nahajajo v območju predmetne gradnje (Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine in Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet, JP Rižanski vodovod Koper d.o.o., JP Marjetica Koper d.o.o., Elektro Primorska d.d. in T-2 d.o.o.). Mnenja in soglasje, ki so navedena v IV. točki izreka tega dovoljenja, jasno izražajo pozitivno stališče mnenjedajalcev, so strokovno in pravno utemeljena ter obrazložena. Investitor mora za izvedbo gradnje in uporabo objekta upoštevati vse pogoje mnenjedajalcev, k čemur je zavezan v VII. točki izreka tega dovoljenja.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in zahteve investitorja z datumom 17. 10. 2023, prejete s strani Upravne enote Koper dne 18. 10. 2023 za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo povezovalne ceste med Ferrarsko ulico in Ankaransko cesto z gradnjo meteorne kanalizacije, fekalne kanalizacije, vodovoda, elektroenergetskih naprav, javne razsvetljave in komunikacijskih naprav, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, in sicer oskrba s pitno vodo in električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste. Upravni organ pojasnjuje, da je izgradnja povezovalne ceste med Ferrarsko ulico in Ankaransko cesto z gradnjo meteorne kanalizacije, fekalne kanalizacije, vodovoda,

elektroenergetskih naprav, javne razsvetljave in komunikacijskih naprav pogoj za začetek uporabe predmetne stanovanjske soseske.

4. Za predmetno gradnjo ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Podrobnejša obrazložitev v zvezi s tem je podana v 7. točki te obrazložitve.

5. Investitor je glede zemljišč parc. št. parc. št. 1570/170, 1570/171, 1570/172, 1570/174, 1570/175, 1570/176, 1570/177, 1570/178, 1570/181, k.o. 2605 Koper predložil ustrezne pogodbe in izkazal, da so pogodbe predlagane za vpis v zemljiško knjigo za vpis lastninske pravice. Glede zemljišč parc. št. 1567/34, 1459/8 in 1570/45 k.o. 2605 Koper, ki so grajeno javno dobro v lasti Mestne občine Koper (cestno telo), pa je predložil soglasje Mestne občine Koper, Urada za gospodarske javne službe, okolje in promet, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, št. 371-588/2023-4 z dne 14. 9. 2023. Z navedenimi listinami je investitor izkazal, da ima na zemljiščih nameravane gradnje pravico graditi v skladu z prvim in drugim odstavkom 46. člena GZ-1 in in je s tem zadoščeno pogoju iz 5. točke prvega odstavka 54. člena GZ-1 v povezavi s 70. členom GZ-1.

6. Investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora. V skladu z Zakonom (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D in 79/17, 44/22 in 78/23 – ZUNPEOVE), investitor tudi ni zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

7. V postopku izdaje predmetnega integralnega dovoljenja je upravni organ izvedel presojo vplivov na okolje in ugotovil ter ocenil dolgoročne, kratkoročne, posredne ali neposredne vplive nameravanega posega v okolje na človeka, tla, vodo, zrak, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, podnebje in krajino, pa tudi na človekovo nepremično premoženje, kulturno dediščino ter njihova medsebojna razmerja.

Predmet presoje vplivov na okolje je gradnja novih objektov, namenjenih stanovanjski in poslovni rabi. V stanovanjskih objektih bo urejenih 254 stanovanjskih enot in 8 manjših poslovnih prostorov v pritličju objekta 1, namenjenih poslovni in gostinski dejavnosti. V pritličju objektov so predvideni prostori za kolesarnice in shrambe. V podzemni garaži bo urejenih skupno 518 parkirnih mest za osebna vozila, od tega je 10 parkirnih mest namenjenih gibalno oviranim osebam. Na zunanjih površinah parkirnih mest ne bo. V sklopu posega bo zgrajena nova transformatorska postaja, ki bo vzankana v obstoječe elektroenergetsko omrežje.

K predmetni gradnji so bila v skladu s prvim odstavkom 65. člena GZ-1 pridobljena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, med drugim tudi Ministrstva za podnebje, okolje in energijo in Direkcije RS za vode, kot so navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja.

Upravni organ je v postopku z dopisom št. 35105-65/2023-2560-8 z dne 6. 11. 2023 zaprosil Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direkcijo RS za vode, Zavod RS za varstvo narave in Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije za mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihovih pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objektov. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je dne 7. 12. 2023 izdalo mnenje št. 35410-24/2023-2570-2, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja sprejemljiva z vidika elektromagnetnega sevanja, emisij snovi v tla in vode, emisij snovi v zrak, emisij svetlobnega onesnaževanja, podnebnih sprememb in ravnanja z odpadki. Ob upoštevanju dodatnih ukrepov je gradnja sprejemljiva tudi z vidika vibracij. Zaradi pomanjkanja podatkov o emisiji hrupa v predloženi dokumentaciji je upravni organ z dopisom št. 35105-65/2023-2550-26 z dne 16. 1. 2023 pozval investitorja k dopolnitvi PVO. Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu dne 24. 1. 2024 predložil pojasnila in dopolnjeno PVO, upravni organ pa je z dopisom št. 35105-65/2023-2560-28 z dne 6. 2. 2024 ponovno zaprosil za mnenje Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo in mu poslal navedeno gradivo. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je dne 28. 2. 2024 izdalo mnenje št. 35410-24/2023-2570-5, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja sprejemljiva z vidika emisij hrupa.

K predmetni gradnji je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega organa, ki varuje javne interese z vidika varovanja voda. Direkcija RS za vode je dne 28. 11. 2023 podala mnenje št. 35019-19/2023-2 iz katerega izhaja, da nameravana gradnja na podlagi predložene dokumentacije in ob upoštevanju dodatnih pogojev ne bo imela negativnega vpliva na vodni režim in stanje voda in da je nameravani poseg s stališča upravljanja z vodami sprejemljiv.

Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, je dne 21. 11. 2023 podal mnenje št. 3562-5258/2023-2, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja iz stališča ohranjanja narave sprejemljiva in da določanje pogojev ni potrebno.

V postopku je bilo pridobljeno tudi mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Iz mnenja št. 351-0014/2023/2 z dne 24. 11. 2023 izhaja, da nameravana gradnja ne zadeva varovanih območij kulturne dediščine in je s stališča varstva kulturne dediščine sprejemljiva.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, poročila o vplivih na okolje, Prostorski informacijski sistem in pridobljena mnenja v zvezi s tem ugotovil, da:

- se lokacija nameravanega posega nahaja v Mestni občini Koper, in sicer na nepozidanem zemljišču med Ferrarsko ulico in Ankaransko cesto. Na severovzhodni in vzhodni strani meji na kmetijska zemljišča v zaraščanju. Na severni strani nameravanega posega se nahajajo gostinski lokali, parkirna hiša in mednarodno tovarno pristanišče Luka Koper. Na vzhodni strani se nahajajo trgovski centri, parkirišče in Zavod za prestajanje kazni zapora Koper, na južni strani pa Dom starejših občanov in večstanovanjski objekt Koprška vrata. Na zahodni strani nameravanega posega se nahaja Okrožno sodišče v Kopru, parkirišče in podjetje za mednarodno trgovino. Mestno jedro Koper je oddaljeno približno 160 m zahodno od nameravanega posega. Poseg je predviden na neobdelanih kmetijskih zemljiščih v velikosti 14.821,3 m²;
- na lokaciji nameravanega posega ni registriranih enot kulturne dediščine. Najbližji enoti kulturne dediščine sta Arheološko najdišče Koper (EŠD 236), oddaljeno 162 m in Mestno jedro Koper (EŠD 235), v oddaljenosti 163 m od nameravanega posega. Ostale enote kulturne dediščine so Cerkev sv. Marjete, Palača, Cerkev sv. Frančiška Asiškega, Levji grad, Skladišče soli v Bošadragi, Mestni trg in Koprski zaliv;
- je območje nameravanega posega v obstoječem stanju podzemno pozidano z betonskimi piloti in zasuto s peskom;
- se območje nameravane gradnje nahaja izven varovanih območij, naravnih vrednot in ekološko pomembnih območij ter izven daljinskega vpliva območij s posebnim statusom na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave, zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti nameravanega posega v naravo. Najbližje območje Nature 2000 je Natura območje Škocjanski zatok (POV SI 5000008 in POO SI 3000252), v oddaljenosti 269 m jugovzhodno od območja posega. Omenjeno območje predstavlja tudi zavarovano območje – naravni rezervat Škocjanski zatok (ID 1415);
- lokacija nameravanega posega se nahaja na prispevni površini občutljivega območja zaradi evtrofikacije vodnega telesa Morje (šifra vodnega telesa: SI5VT4), in deloma na območjih razreda majhne in preostale poplavne nevarnosti;
- vplivov v času gradnje in uporabe objekta na podnebje, krajino, kulturno dediščino, naravne in materialne dobrine, prebivalstvo in zdravje ljudi, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, uporabe nevarnih snovi in s tem povezana tveganja, možnosti nastanka okoljskih in drugih nesreč ter vplivov emisij elektromagnetnega sevanja in svetlobnega onesnaževanja ni oziroma so vplivi ocenjeni kot nebistveni,
- bodo vplivi v času gradnje in uporabe objekta na tla in podzemne vode, zrak in podnebne spremembe, hrup, nastajanje odpadkov in ravnanje z njimi in površinske vode, nebistveni ob upoštevanju dodatnih ukrepov in pogojev, ki jih mora investitor upoštevati, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, ki jih je upravni organ določil v V. točki izreka tega dovoljenja in kot je obrazloženo v nadaljevanju.

7.1 Varstvo zraka

Območje Mestne občine Koper, kjer se nahaja lokacija nameravanega posega, je skladno z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18 in 44/22 – ZVO-2), glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren, uvrščeno v centralno območje z oznako SIP – primorsko območje, glede na svinec, arzen, kadmij in nikelj pa v območje SITK – območje težke kovine. Glede na Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21 in 44/22 – ZVO-2), ravni onesnaževal, z izjemo koncentracij PM_{2,5}, PM₁₀ in benzo(a)pirena, ne presegajo zgornjih ocenjevalnih pragov. Ciljno vrednost presegajo ravni koncentracij ozona. Glede na mejne vrednosti je za območje SIP določena II. stopnja onesnaženosti zraka. Zaradi preseganja ciljne vrednosti koncentracije ozona, pa je območje SIP uvrščeno v I. stopnjo onesnaženosti zraka. Na lokaciji nameravanega posega ni stalnega merilnega mesta za spremljanje kakovosti zunanjega zraka v okviru državnega monitoringa. Najbližje stalno merilno mesto je merilna postaja v Kopru, kjer se izvajajo samo meritve delcev PM₁₀, ozona in NO₂. Iz meritev monitoringa zraka na merilnem mestu Koper v letu 2021 je razvidno, da letne koncentracije PM₁₀ delcev ne presegajo letnih mejnih vrednosti, ki znašajo 40 µg/m³. Povprečne letne ravni delcev PM₁₀ v Kopru so dosegale vrednost 16 µg/m³, mejne dnevne vrednosti (50 µg/m³) so bile presežene 8 krat.

V letu 2021 je bilo zabeleženih 40 preseganj 8 – urne ciljne koncentracije ozona, ki znaša 120 µg/m³, kar je več od dopustnega števila preseganj, ki znaša do 25 preseganj na leto. Mejne vrednosti NO₂ na merilnem mestu Koper v letu 2021 niso bile presežene, zabeležena niso bila niti preseganja urne mejne vrednosti.

Na območju nameravanega posega sicer ni prisotnih pomembnejših virov onesnaževanja zraka. Gre za nepozidano območje, v bližini katerega se nahajajo objekti s storitveno dejavnostjo. Industrijskih oziroma proizvodnih objektov, ki bi bili vir emisij snovi v zrak, v neposredni bližini nameravanega posega ni. Vir emisij onesnaževal v zrak sta zlasti promet po lokalnih cestah in individualna kurišča.

7.1.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje bodo zaradi prisotnosti gradbene mehanizacije in transporta gradbenega in zemeljskega materiala na območju gradbišča ter vzdolž transportnih poti povečane emisije onesnaževal v zrak, zlasti emisije delcev PM₁₀, medtem ko emisije ostalih onesnaževal ne bodo povzročale občutnega povečanja onesnaženosti zraka. Emisije prahu bodo nastajale tudi pri odstranjevanju zemljine z območja posega in nakladanju le-te na tovorna vozila, pri dovažanju nasipnega materiala za tampon in manipulaciji z njim, pri prevažanju zemljine in nasipnega materiala po neasfaltiranih poteh. Emisije snovi v zrak bodo močnejše predvsem v suhih in vetrovnih dneh.

Ker se gradbišče s površino 1,48 ha nahaja neposredno ob stanovanjskih objektih in ker je predviden čas gradnje 20 mesecev, je bila za čas gradnje narejena računalniška simulacija ocene emisije delcev PM₁₀ na petih analiznih mestih, in sicer na naslovih Ferrarska ulica 16, Ferrarska ulica 15, Ferrarska ulica 9, Ferrarska ulica 30, Ferrarska ulica 17 in Ankaranska cesta 3B. Modelni izračun pokaže, da bi bile letne koncentracije delcev PM₁₀, brez upoštevanja omilitvenih ukrepov za zmanjševanje prašenja, pri objektih z naslovom Ferrarska ulica 15, 17 in 30, in Ankaranska cesta 3B, pod mejnimi vrednostmi. Pri objektu z naslovom Ferrarska ulica 16 bi bile letne koncentracije delcev PM₁₀ 128 µg/m³, pri objektu z naslovom Ferrarska ulica 9 pa 114,5 µg/m³.

S ciljem preprečevanja in zmanjšanja negativnih vplivov razpršenih emisij prašnih delcev na kakovost zunanjega zraka zaradi gradbišča, gradbiščnih in transportnih poti je treba upoštevati organizacijske ukrepe na gradbišču v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2), in dodatna omilitvena ukrepa, ki ju je upravni organ določil v točki V./1 izreka tega dovoljenja. Vpliv celotne obremenitve v času

gradnje je ocenjen kot nebitven vpliv zaradi izvedbe omilitvenih ukrepov. Upravni organ na podlagi navedenega ugotavlja, da bodo vplivi na kakovost zraka na ožjem območju obravnavane lokacije v času gradnje nebitveni zaradi dodatnih ukrepov.

7.2 Ravnanje z odpadki

V obstoječem stanju so na lokaciji nameravanega posega travniške površine v zaraščanju, ki so bile v začetku 20. stol. umetno preoblikovane z melioracijo. Odpadki ne nastajajo. Na širšem območju nameravanega posega je urejena javna služba prevzemanja komunalnih odpadkov.

7.2.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje bodo nastajali predvsem gradbeni odpadki iz skupine 17, največ gradbenih odpadkov bo nastalo pri zemeljskih delih. Ocenjena količina zemeljskega izkopa je 30.000 m³. Ker se lokacija nahaja na območju predhodnega nasipanja je treba za izkop opraviti kemijsko analizo. Skladno z ugotovitvami kemijske analize se določi ali se zemeljski izkop uvršča med nenevarne odpadke in je kot tak primeren za nasipavanje na območju gradnje nameravanega posega. Zemljino na območju posega je treba odstraniti v treh korakih. Najprej je treba odstraniti humus in urediti začasno skladiščenje na območju gradbišča. Sledi odstranitev plasti tal pomešane z gradbenimi odpadki iz umetnega nasipa. Za izkop se uredi ločeno začasno skladišče na območju gradbišča in izvede kemijsko analizo. Nazadnje se odstrani še zemeljski izkop naravnega izvora, ki se ga, ločeno od prejšnjih dveh izkopov, začasno skladišči na območju gradbišča. Naravni zemeljski izkop brez primesi in zemeljski izkop, ki ustreza kriterijem za nasipavanje stavbnih zemljišč skladno s priložo 1 Uredbe o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov (Uradni list RS, št. 34/08, 61/11 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju: Uredba o obremenjevanju tal), se lahko porabi na lokaciji posega za zasipavanje. Če zemeljski izkop ne ustreza kriterijem iz Uredbe o obremenjevanju tal, se ga ne sme uporabiti za zasipavanje stavbnih zemljišč, temveč se zanj določi številka odpadka in preda pooblaščenemu prevzemniku tovrstnih odpadkov. Zemeljske izkope, ki ne bodo porabljeni za zasipavanje in ureditev okolice na lokaciji posega, je treba v roku dvanajstih mesecev od njihovega nastanka v celoti odpeljati z območja gradnje in predati pooblaščenim prevzemnikom tovrstnih odpadkov v nadaljnjo obdelavo.

Ostali gradbeni odpadki iz skupine 17 09 04 Mešanice gradbenih odpadkov in odpadkov iz rušenja objektov, ki niso navedene v 17 09 01, 17 09 02 in 17 09 03, bodo ločeno skladiščeni na lokaciji posega in predani pooblaščenim prevzemnikom v nadaljnjo obdelavo.

Poleg gradbenih odpadkov je na gradbišču možno pričakovati še odpadke iz skupin 13 (odpadna olja), 15 (odpadna embalaža, absorbenti, čistilne krpe, ..), in 20 (mešani komunalni odpadki in ločeno zbrane frakcije), ki se bodo zbirali ločeno in oddajali pooblaščenim zbiralcem ali izvajalcem obdelave teh odpadkov.

V času gradnje se bodo odpadki že na gradbišču skladiščili ločeno in bodo predani pooblaščenim prevzemnikom. Na lokaciji nameravanega posega ni dovoljena predelava odpadkov s premično napravo. Upravni organ je v točki V./2 izreka tega dovoljenja določil dodatne pogoje z vidika obremenjevanja tal z vnosom zemeljskega izkopa. Upravni organ ugotavlja, da bodo vplivi nastajanja in ravnanje z odpadki v času gradnje, ob upoštevanju dodatnih omilitvenih ukrepov, nebitveni.

7.3 Varstvo pred hrupom

Lokacija nameravanega posega se nahaja v enoti urejanja prostora KC – 52, kjer je določena namenska raba C – območje centralnih dejavnosti. Skladno z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2, v nadaljevanju: Uredba o hrupu), se območja centralnih dejavnosti uvrščajo v III. stopnjo varstva pred hrupom.

V obstoječem stanju je na širšem območju nameravanega posega prevladujoč vir hrupa izključno promet z osebnimi in tovornimi vozili po mestnih cestah, in sicer Ferrarski ulici, Ankaranski cesti in Kolodvorski ulici.

7.3.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Gradnja bo potekala 20 mesecev, in sicer v dnevnem obdobju od ponedeljka do petka od 7. do 18. ure in ob sobotah od 7. do 16. ure. Ob nedeljah, praznikih in ob sobotah po 16. uri, se gradbenih del ne sme izvajati. Poglavitni viri hrupa bodo zemeljska in gradbena dela.

Hrup bo v času gradnje nastajal zaradi obratovanja tovornih vozil in gradbenih strojev. Izveden je bil tudi modelni izračun obremenitve s hrupom v času gradnje z upoštevanjem mrežne kovinske ograje višine 2 m po celotnem obodu nameravanega posega. Glavni gradbiščni vhod in izhod za gradbeno mehanizacijo se nahaja na jugovzhodnem delu zemljišča, na mestu uvoza na novo povezovalno cesto. Rezultati modelnega izračuna so pokazali, da bo hrup zaradi zemeljskih izkopov, umestitve manjkajočih pilotov za temeljenje in gradnje objektov pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori na naslovih Ferrarska ulica 15 in Ferrarska ulica 16, ko je pričakovani vpliv največji z vidika potencialnega širjenja hrupa, znašal L_{dan} 61 dBA oz. 65 dBA, in L_{dvn} 58 dBA oz. 62 dBA.

Primerjava z mejnimi vrednostmi iz Uredbe o hrupu L_{dan} 65 in L_{dvn} 65 za gradbišče kot vir hrupa v III. območju varstva pred hrupom pokaže, da mejne vrednosti kazalcev hrupa pri najbližjih stanovanjskih objektih ne bodo presežene oziroma gradbišče v dnevnem času ne bo povzročalo čezmerno obremenitev s hrupom. Tudi za celotno obremenitev okolja s hrupom v času gradnje, kot posledica obremenitve s hrupom v obstoječem stanju (cestni promet), in hrupa gradbišča, je ocenjeno, da gradnja ne bo povzročila nedopustnih obremenitev s hrupom. Ob tem se je celotna obremenitev v času gradnje vrednotila glede na zahteve za nov vir hrupa v skladu z 10. členom Uredbe o hrupu. Hrup gradbišča z obstoječim hrupom ne spreminja ravni obremenitve območja. Celotna obremenitev zaradi načrtovane gradnje, glede na mejne vrednosti kazalcev hrupa L_{dvn} za celotno obremenitev (L_{dvn} 69 dBA, preglednica 6 priloge 1 Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju), ne bo čezmerna.

Ocena ravni hrupa je bila narejena za obratovanje gradbišča v dnevnem času, zato je naslovni organ v točki V./3 izreka tega dovoljenja z vidika skladnosti z mejnimi vrednostmi hrupa in zmanjšanja emisij hrupa iz vira hrupa in širjenja hrupa v okolje v skladu z Uredbo o hrupu, določil dodatne pogoje in s tem v celoti sledil pogojem, ki izhajajo iz Poročila o vplivih na okolje. Upravni organ je omejil časovno obratovanje gradbišča ter transport za potrebe gradnje. Poleg navedenega morajo biti vsi stroji, ki obratujejo na prostem, tudi redno vzdrževani s strani pooblaščenih serviserjev proizvajalcev teh strojev in morajo ustrezati standardom glede emisije hrupa oziroma dovoljenih zvočnih moči v skladu s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1). Upravni organ ocenjuje, da bodo vplivi nameravanega posega na emisije hrupa, ob izvajanju predvidenih ukrepov v času gradnje, nebitveni z upoštevanjem vseh navedenih ukrepov.

7.4 Varstvo pred vibracijami v času gradnje

V obstoječem stanju območje ni prekomerno obremenjeno vibracijami. V času gradnje bodo vibracije posledica delovanja posameznih gradbenih strojev, in sicer stroja za pilotiranje z zabijanjem, vibracijskega valjarja, hidravličnega udarnega kladiva, velikega bagra, stroja za uvrtnje pilotov, tovornih vozil, žerjava, ročnega pnevmatskega kladiva in malega bagra.

Za oceno vpliva vibracij na najbližje objekte je bil narejen izračun, kjer so bile upoštevane mejne vrednosti referenčnega dokumenta. Sosednji objekti z naslovi Ferrarska ulica 9, 15 in 16 so bili razvrščeni v tipe gradnje glede na podatke o letu izgradnje stavbe in materialu nosilne konstrukcije. Izračun pokaže, da delovanje gradbene mehanizacije ne bo povzročalo takšnih ravni vibracij, ki bi

bile višje od referenčnih ravni vibracij stavbe iz armiranega betona ali od referenčnih ravni vibracij za stavbe z armirano betonsko konstrukcijo. Upravni organ je zato v točki V./4 izreka tega dovoljenja z namenom varovanja najbližjega stanovanjskega objekta na naslovu Ferrarska ulica 16 določil dodatne pogoje in ocenil, da bo vpliv vibracij v času gradnje nebitven ob upoštevanju dodatnih ukrepov.

7.5 Varstvo tal in podzemnih voda

Lokacija nameravanega posega se nahaja na območju melioracije, izvedene v začetku 20. stoletja po opustitvi solin, ki so bile urejene na plitvinah v okolici Kopra. Glede na predhodne geološko – geomehanske raziskave, se pod humusno plastjo nahaja umetni nasip v debelini od 1 m do 3,7 m. pod nasipom se nahajajo plasti naplavinkega nastanka in zelo stisljivi in drsljivi sloji kohezivnih morskih sedimentov. Pod sedimentno cono se nahaja sloj težkognetnih do poltrdih glin, ki prehajajo v hribinsko flišno osnovo.

Območje nameravanega posega se nahaja na območju vodnega telesa podzemne vode Obala in Kras z Brkini (šifra vodnega telesa: 5019), s tremi tipičnimi vodonosniki: kraški, razpoklinski in medzrnski vodonosnik. Kemijsko stanje podzemne vode je bilo v letu 2022 ocenjeno kot dobro. Vsebnost nitrata v podzemni vodi ni presegala 3,57 mg/L. V radiju 10 km od območja posega ni merilnih mest za spremljanje stanja podzemne vode v okviru državnega monitoringa. Najbližje merilno mesto Rižana – izvir Zvorček, se nahaja v oddaljenosti vsaj 12 km v vzhodni smeri. Vsebnost nitrata na tem merilnem mestu v letu 2022 ni presegala 10 mg/L, merilno mesto je bilo ocenjeno kot ustrezno.

7.5.a Pričakovani vplivi v obratovanja in pogoji

V času obratovanja nameravanega posega lahko pride tudi do požara v objektih, zato v primeru gašenja z vodo lahko nastane večja količina požarnih vod. V sklopu nameravanega posega je predvideno zajemanje požarnih vod, in sicer z nepropustnim zadrževalnikom pod ploščo garaže v skupni velikosti 700 m³. Zadrževalnik vode bo zasnovan na način, da bo za primer požara v njem vedno na voljo zahtevan prost volumen vsaj 140 m³ za zajem požarne vode. Po končanem gašenju je treba opraviti vzorčenje in kemijsko analizo zajetih požarnih vod. Upravni organ je v točki izreka V./5 izreka tega dovoljenja z namenom preprečitve oziroma zmanjšanje tveganja za onesnaženje tal in posredno podzemne vode določil dodaten ukrep, ki izhaja iz Poročila o vplivih na okolje. Upravni organ ocenjuje, da bodo vplivi nameravanega posega na kakovost in količino podzemnih voda in tal v času obratovanja, ob upoštevanju predvidenih omilitvenih ukrepov in pogojev, nebitveni.

7.6 Varstvo površinskih voda

Območje posega se nahaja na prispevni površini občutljivega območja zaradi eutrofikacije vodnega telesa SI5VT3 Morje in SI5VT6 Škocjanski zaliv. Najpomembnejši vodotok zaledja Koprškega zaliva je reka Rižana, ki je od območja oddaljena približno 1,6 km. Območju najbližji stalni vodotok je vodotok hudourniškega značaja, Badaševica. Zahodno od območja posega se nahaja prispevno območje Škocjanski zatok, oddaljen 348 m.

7.6.a Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V času obratovanja posega vplivi zaradi poseganj v površinske vode ne bodo nastajali. Padavinske odpadne vode se z območja odvajajo v javno padavinsko kanalizacijo. Komunalne odpadne vode z območja se bodo odvajale v javno komunalno kanalizacijo, ki ima urejen iztok v KČN Koper. Glede na integralno karto poplavne nevarnosti se območje posega ne nahaja na območju poplavne nevarnosti, le zahodni del nameravanega posega meji na območje preostale poplavne nevarnosti, severozahodni del območja pa se nahaja na območju pomembnega vpliva poplav. Upravni organ je v točki V./6 izreka tega dovoljenja z namenom povečanja poplavne varnosti območja v primeru

intenzivnih padavin določil dodatni pogoj, ki se nanaša na regulacijo količine vod v zadrževalnem prostoru. Upravni organ ocenjuje, da bodo vplivi nameravanega posega na površinske vode ob izvajanju zaščitnih ukrepov v času obratovanja nebitveni.

7.7 Blaženje podnebnih sprememb v času obratovanja

Cilj blaženja podnebnih sprememb je vezan predvsem na zmanjševanje emisij toplogrednih plinov v skladu s strategijami in zavezami naše države. Obratovanje nameravanega posega bo povzročalo nastanek toplogrednih plinov predvsem posredno, t.j. s porabo električne energije za ogrevanje in hlajenje, in obratovanje naprav v stanovanjih. Upravni organ je v točki V./7 izreka tega dovoljenja, z namenom zmanjšanja emisij CO₂ pri uporabi hladilnih sredstev, določil dodatni pogoj. Upravni organ ugotavlja, da bodo vplivi emisij toplogrednih plinov v zrak v času obratovanja posega, ob upoštevanju vseh omilitvenih ukrepov, nebitveni.

7.8 Upravni organ ugotavlja, da je treba za obratovanje gradbišča, ki je vir hrupa, v skladu s 6. točko prvega odstavka 11. člena Uredbe o hrupu zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje z ocenjevanjem kazalcev hrupa $L_{(dan)}$, $L_{(večer)}$, $L_{(noč)}$, $L_{(dvn)}$ in oceno kazalcev hrupa $L_{(eq)}$, $L_{(1)}$ in $L_{(99)}$. Upravni organ je v točki VI. izreka tega gradbenega dovoljenja tako določil izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa za gradbišče, ki je vir hrupa.

(5) Upravni organ je v skladu z določbami 68. člena GZ-1 obvestil javnost o začetem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja in javnosti zagotovil vpogled v zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje integralnega dovoljenja. Javnosti je bilo omogočeno dajanje pripomb v času javne razgrnitve, ki je trajala 30 dni od dneva javne objave 18. 3. 2024 na državnem portalu eUprava. Javno naznanilo št. 35105-65/2023-2560-33 z dne 14. 3. 2024 je bilo objavljeno na spletnih straneh e-uprave od 18. 3. 2024 do 17. 4. 2024, celotna dokumentacija (javno naznanilo, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, poročilo o vplivih na okolje in mnenja pristojnih mnenjedajalcev), pa na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor od 18. 3. 2024 dalje.

Iz spise dokumentacije izhaja, da v določenem roku ni bilo podanih nobenih mnenj ali pripomb v zvezi z obravnavano gradnjo. Upravni organ je z javnim naznanilom tudi pozval stranske udeležence k priglasitvi udeležbe v postopek. Javno naznanilo, ki vsebuje vabilo k priglasitvi udeležbe v postopek, je investitor v skladu z drugim odstavkom 68. člena GZ-1 objavil na zemljišču, na katerem je predvidena obravnavana gradnja. Upravni organ ugotavlja, da v času razgrnitve ni prejel nobene priglasitve udeležbe v postopek.

(6) Posebni stroški v postopku niso nastali in niso bili zaznamovani, zato je upravni organ skladno s petim odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb, v nadaljevanju ZUP), ki mu nalaga, da v izreku odločbe odloči tudi o tem, ali so nastali stroški postopka, o stroških postopka odločil, kot izhaja iz IX. točke izreka tega dovoljenja.

(7) Glede na zgoraj navedeno so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, zato je bilo v skladu z določili GZ-1 in ob upoštevanju določil ZUP odločeno, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

(8) V skladu s prvim odstavkom 59. člena GZ-1 gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, kot je določeno v VIII. točki te odločbe.

(9) V skladu z določbami 74. člena GZ-1 mora investitor imenovati nadzornika pred prijavo začetka gradnje in pred zakoličenjem objekta.

(10) V skladu s 5. členom GZ-1 sta pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta pogoj za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti zahtevnega, manj zahtevnega in nezahtevnega objekta ter za odstranitev zahtevnega ali manj zahtevnega objekta, ki se dotika objekta na tuji sosednji nepremičnini ali je od njega oddaljen manj kot en meter. Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena tega zakona, se šteje, kot, da prijava začetka gradnje ni bila podana. Prijava začetka gradnje se vloži na obrazcu, ki je določen s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). K prijavi začetka gradnje mora investitor priložiti dokumentacijo za izvedbo gradnje in ostale priloge kot določa 76. člen GZ-1.

(11) V skladu z 80. členom GZ-1 je treba po dokončanju gradnje pridobiti uporabno dovoljenje. Zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja mora investitor vložiti najpozneje v 30 dneh po prejemu obvestila izvajalca ali nadzornika, da je gradnja končana.

(12) Upravna taksa je bila odmerjena po tarifni številki 1. in 40. Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) in na podlagi plačilnega naloga št. 35105-65/2023-2560-36 z dne 8. 5. 2024 plačana dne 14. 5. 2024.

(13) Ta odločba je izdana v elektronski obliki. Stranka, ki je prejela kopijo odločbe, lahko zahteva od organa, da ji pošlje izvirnik odločbe na sporočen elektronski naslov ali, da ji pošlje kopijo odločbe s potrdilom o skladnosti s izvirnikom. Zahteva se vloži neposredno pri organu, ali se pošlje po pošti ali po elektronski poti. Zahteva za pošiljanje izvirnika ali za izdajo kopije s potrdilom o skladnosti ne vpliva ne tek roka.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo ni pritožbe, pač pa je dovoljen upravni spor z vložitvijo tožbe na Upravno sodišče Republike Slovenije v roku 30 dni od vročitve odločbe. Tožbo se vloži neposredno pri pristojnem sodišču ali pošlje po pošti.

Sandi Rutar
vodja Sektorja za dovoljenja

Postopek vodile:

Pavlina Tsigarida, univ.dipl.inž.arh.
podsekretarka

Mateja Zupan, univ. dipl. kem.
podsekretarka

Helena Čebašek Dežman, univ.dipl.prav.
sekretarka

Vročiti osebno - ZUP:

- Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper
- Mestna občina Koper, , Verdijeva ulica 10, 6000 Koper

Vročiti elektronsko:

- Enota d.o.o., Nazorjeva 6A, 1000 Ljubljana, enota@enota.si
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, gp.mope@gov.si,
- Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper, gp.drsv-kp@gov.si,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola, zrsvn.oepi@zrsvn.si,
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Piran, Obzidna ulica 9, 6000 Koper, tajnistvo.pi@zvkd.si,
- Mestna občina Koper, Urad za prostorski razvoj in nepremičnine in Urad za gospodarske javne službe, okolje in promet, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper, obcina@koper.si,
- Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, vodovod@rvk.si
- Marjetica Koper d.o.o.-s.r.l., Ulica 15. maja 4, 6000 Koper, info@marjeticakoper.si
- Elektro Primorska d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica, info@elektro-primorska.si
- T-2 d.o.o., Verovškova 64A. 1000 Ljubljana, info@t-2.net