



Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00  
F: 01 478 74 22  
E: gp.mop@gov.si  
www.mop.gov.si

Številka: 35105-53/2021-2550-53  
Datum: 23. 9. 2022  
Dato: 53\_21 Projekt 2020 GD.docx

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi drugega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1, v nadaljevanju GZ) v povezavi s prvim odstavkom 128. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP, v nadaljevanju GZ-1) v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje za gradnjo stanovanjske soseske Momento Izola, uvedenem na zahtevo investitorja Projekt 2020, investicijska družba d.o.o., Drevored 1. maja 9, 6310 Izola, ki ga po pooblastilu zastopata Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, naslednje

## GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju Projekt 2020, investicijska družba d.o.o., Drevored 1. maja 9, 6310 Izola, se v integralnem postopku izda gradbeno dovoljenje za objekt z vplivi na okolje za gradnjo stanovanjske soseske Momento Izola, na zemljiščih parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o. 2626 Izola.

II. Gradnja po tem gradbenem dovoljenju obsega gradnjo 12 večstanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo, zunanjo ureditvijo in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo:

### 1 Splošno

- vrsta gradnje novogradnja
- faktorji: koeficient zazidanosti (FZ): 0,294  
koeficient izkoriščenosti zemljišča (FIZ): 1,143
- zelene površine: 6.675,8 m<sup>2</sup>
- število parkirnih mest: 350 (312 v podzemni garaži in 38 na parkirišču ob Južni cesti)
- priključki na gospodarsko oskrba s pitno vodo: parc. št. 3196/4, k.o. Izola
- javno infrastrukturo potekajo oskrba z elektriko: parc. št. 3199, k.o. Izola
- po naslednjih zemljiščih: odvajanje fekalnih voda: parc. št. 3322/1 in 3585/1, k.o. Izola  
odvajanje meteornih voda: parc. št. 3322/1 in 3566, k.o. Izola  
telekomunikacije: parc. št. 3199, k.o. Izola  
dostop do javne ceste: parc. št. 3322/1 in 3196/4, k.o. Izola.

### 2 Objekt 1: podzemna garaža:

- zahtevnost objekta zahteven
- klasifikacija objekta: 12420 Garažne stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o.

- velikost objekta: 2626 Izola  
zazidana površina: 90,3 m<sup>2</sup>  
bruto tlorisna površina: 9.541,2 m<sup>2</sup>  
bruto prostornina: 38.020,0 m<sup>3</sup>  
število etaž: 1  
zunanje mere na stiku z zemljiščem: 188,3 m x 84,2m  
najvišja višinska kota: 31,7 m n.v.  
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 16,8 m n.v.  
višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 14,9 m  
število parkirnih mest: 312
- oblikovanje objekta: oblika strehe: ravna, zelena  
naklon: 2,7°
- odmiki od sosednjih zemljišč: 2,66 m od zemljišča s parc. št. 3196/6, k.o. Izola  
0,40 m od zemljišča s parc. št. 3182/2, k.o. Izola  
3,07 m od zemljišča s parc. št. 3175/4, k.o. Izola  
1,60 m od zemljišča s parc. št. 3137/5, k.o. Izola  
0,23 m od zemljišča s parc. št. 3172/3, k.o. Izola  
24,27 m od zemljišča s parc. št. 3137/4, k.o. Izola  
14,01 m od zemljišča s parc. št. 3137/9, k.o. Izola  
0,27 m od zemljišča s parc. št. 3172/23, k.o. Izola  
0,11 m od zemljišča s parc. št. 3172/17, k.o. Izola  
9,78 m od zemljišča s parc. št. 3172/21, k.o. Izola  
7,04 m od zemljišča s parc. št. 3322/1, k.o. Izola  
10,43 m od zemljišča s parc. št. 3199, k.o. Izola  
3,49 m od zemljišča s parc. št. 3196/4, k.o. Izola

### 3 Objekt 2: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta: zazidana površina: 444,3 m<sup>2</sup>  
bruto tlorisna površina: 2.427,1 m<sup>2</sup>  
uporabna površina: 1.427,2 m<sup>2</sup>  
bruto prostornina: 6.054,0 m<sup>3</sup>  
število etaž: 2K+P+3N+M  
zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 34,6 m  
najvišja višinska kota: 49,5 m n.v.  
višinska kota pritličja: 32,5 m n.v.  
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 27,2 m n.v.  
višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 22,3 m  
število stanovanjskih enot: 17
- oblikovanje objekta: fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika  
oblika strehe: dvokapnica  
naklon: 18°
- odmiki od sosednjih zemljišč: 2,66 m od zemljišča s parc. št. 3196/6, k.o. Izola  
3,49 m od zemljišča s parc. št. 3196/4, k.o. Izola

### 4 Objekt 3: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta manj zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta: zazidana površina: 225,3 m<sup>2</sup>

- oblikovanje objekta:
  - bruto tlorisna površina: 1.306,5 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 755,9 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 3.236,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 12,8 m x 17,6 m
  - najvišja višinska kota: 49,5 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 32,5 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 27,2 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 22,3 m
  - število stanovanjskih enot: 10
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°

#### 5 Objekt 4: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 411,0 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 2.074,3 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.184,8 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 5.642,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 32,0 m x 15,1 m
  - najvišja višinska kota: 49,5 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 32,5 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 26,5 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m
  - število stanovanjskih enot: 12
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°
- odmiki od sosednjih zemljišč: 0,40 m od zemljišča s parc. št. 3182/2, k.o. Izola

#### 6 Objekt 5: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: manj zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 377,7 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 1.749,5 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 963,1 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 4.310,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+2N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 29,4 m
  - najvišja višinska kota: 45,8 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 31,8 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 25,7 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 20,1 m
  - število stanovanjskih enot: 14
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°

- odmiki od sosednjih zemljišč: 10,43 m od zemljišča s parc. št. 3199, k.o. Izola

#### **7 Objekt 6: vila blok, večstanovanjska stavba:**

- zahtevnost objekta: manj zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, 3182/3, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 258,6 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 1.470,9 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 889,9 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 3.800,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 12,8 m x 20,2 m
  - najvišja višinska kota: 48,0 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 31,0 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 25, m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m
  - število stanovanjskih enot: 9
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°

#### **8 Objekt 7: vila blok, večstanovanjska stavba:**

- zahtevnost objekta: manj zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 377,7 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 1.941,9 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.082,8 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 5.337,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 29,4 m
  - najvišja višinska kota: 47,3 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 30,3 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 24,2 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m
  - število stanovanjskih enot: 15
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°

#### **9 Objekt 8: vila blok, večstanovanjska stavba:**

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3182/3, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 563,2 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 2.897,1 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.625,9 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 7.179,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 43,8 m
  - najvišja višinska kota: 46,5 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 29,5 m n.v.

- oblikovanje objekta: najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 23,5 m n.v.  
višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m  
število stanovanjskih enot: 21  
fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika  
oblika strehe: dvokapnica  
naklon: 18°

#### 10 Objekt 9: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, 3182/3, 3175/3, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta: zazidana površina: 411,0 m<sup>2</sup>  
bruto tlorisna površina: 2.226,4 m<sup>2</sup>  
uporabna površina: 1.270,8 m<sup>2</sup>  
bruto prostornina: 5.607,0 m<sup>3</sup>  
število etaž: 2K+P+3N+M  
zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 32,0 m  
najvišja višinska kota: 45,8 m n.v.  
višinska kota pritličja: 28,8 m n.v.  
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 22,7 m n.v.  
višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m  
število stanovanjskih enot: 17
- oblikovanje objekta: fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika  
oblika strehe: dvokapnica  
naklon: 18°

#### 11 Objekt 10: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3182/3, 3175/3, 3172/12, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta: zazidana površina: 444,3 m<sup>2</sup>  
bruto tlorisna površina: 2.425,0 m<sup>2</sup>  
uporabna površina: 1.427,9 m<sup>2</sup>  
bruto prostornina: 5.683,0 m<sup>3</sup>  
število etaž: 2K+P+3N+M  
zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 34,6 m  
najvišja višinska kota: 45,0 m n.v.  
višinska kota pritličja: 28,0 m n.v.  
najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 22,0 m n.v.  
višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,0 m  
število stanovanjskih enot: 17
- oblikovanje objekta: fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika  
oblika strehe: dvokapnica  
naklon: 18°
- odmiki od sosednjih zemljišč: 3,07 m od zemljišča s parc. št. 3175/4, k.o. Izola  
1,60 m od zemljišča s parc. št. 3137/5, k.o. Izola  
0,23 m od zemljišča s parc. št. 3172/3, k.o. Izola

#### 12 Objekt 11: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3175/3, 3172/12, 3196/10, k.o. 2626 Izola

- velikost objekta:
  - zazidana površina: 444,3 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 2.206,1 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.282,6 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 6.080,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 34,6 m
  - najvišja višinska kota: 45,0 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 28,0 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 21,2 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,8 m
  - število stanovanjskih enot: 15
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°

### 13 Objekt 12: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3172/12, 3137/11, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 411,0 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 2.076,0 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.207,8 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 5.755,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 32,0 m
  - najvišja višinska kota: 44,3 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 27,3 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 21,7 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 22,6 m
  - število stanovanjskih enot: 11
- oblikovanje objekta:
  - fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika
  - oblika strehe: dvokapnica
  - naklon: 18°
- odmiki od sosednjih zemljišč:
  - 24,27 m od zemljišča s parc. št. 3137/4, k.o. Izola
  - 14,01 m od zemljišča s parc. št. 3137/9, k.o. Izola
  - 0,27 m od zemljišča s parc. št. 3172/23, k.o. Izola
  - 0,11 m od zemljišča s parc. št. 3172/17, k.o. Izola

### 14 Objekt 13: vila blok, večstanovanjska stavba:

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija objekta: 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 100%
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3172/12, 3137/11, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta:
  - zazidana površina: 411,0 m<sup>2</sup>
  - bruto tlorisna površina: 2.227,8 m<sup>2</sup>
  - uporabna površina: 1.283,8 m<sup>2</sup>
  - bruto prostornina: 5.617,0 m<sup>3</sup>
  - število etaž: 2K+P+3N+M
  - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 15,1 m x 32,0 m
  - najvišja višinska kota: 43,5 m n.v.
  - višinska kota pritličja: 26,5 m n.v.
  - najnižja višinska kota – kota tlaka najnižje etaže: 20,2 m n.v.
  - višina (od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe): 23,3 m

- število stanovanjskih enot: 12  
 fasada: kontaktna, finalna obloga omet in keramika  
 oblika strehe: dvokapnica  
 naklon: 18°  
 9,78 m od zemljišča s parc. št. 3172/21, k.o. Izola  
 7,04 m od zemljišča s parc. št. 3322/1, k.o. Izola

**15    Objekt 14: podzemni kabelski vod, transformatorska postaja:**

- zahtevnost objekta: nezahteven
- klasifikacija objekta: 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi
- parcela, namenjena gradnji: parc. št. 3196/10, k.o. 2626 Izola
- velikost objekta: zazidana površina: 24,1 m<sup>2</sup>  
podzemni kabelski vod 20 kV v dolžini 13,9 m  
transformatorska postaja tlorisnih dimenzij: 5.3 m x 4.6 m.

III. Podrobnejši mikrolokacijski, ekološki, tehnični, oblikovalski in okoljevarstveni pogoji obravnavanega posega, ki so za investitorja obvezujoči, so določeni v dokumentaciji, ki je sestavni del tega dovoljenja:

- A.** Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. 401-19, november 2020, čistopis junij 2022 (vsebuje čistopis september 2021 in dopolnitvi januar 2022 ter maj 2022), izdelovalca Enota d.o.o., Nazorjeva 6a, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju DGD),
- B.** Poročilo o vplivih na okolje za: Stanovanjska soseska Momento Izola, št. 121/2-2020, z dne 3. 5. 2021, dopolnitev 11. 5. 2022, izdelovalca Marbo okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4228 Lesce, (v nadaljevanju PVO).

**IV. K predmetni gradnji so podali mnenja pristoini organi in organizacije:**

- mnenji o sprejemljivosti gradnje št. 35403-4/2022-3 z dne 13. 4. 2022 in št. 35403-4/2022-5 z dne 27. 5. 2022, Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana, gp.arso@gov.si,
- mnenje št. 3505-133/2020-20 z dne 16. 4. 2021 in dopis št. 3505-133/2020-36 z dne 25. 4. 2022, Občina Izola, Župan, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola, posta.oizola@izola.si,
- mnenje št. 351-579/2020-8 z dne 1. 7. 2021 in dopis št. 351-579/2020-11 z dne 1. 4. 2022, Občina Izola, Občinska uprava, Sončno nabrežje 8, 6310 Izola, posta.oizola@izola.si,
- mnenje št. 35508-425/2021- z dne 4. 5. 2021 in dopis št. 35019-11/2022-5 z dne 6. 4. 2022, Direkcija RS za vode, Sektor območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška 12, 6000 Koper, gp.drsv-kp@gov.si,
- mnenje št. 3562-0039/2022-2 z dne 15. 3. 2022, Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Edbina Kristana 1, 6310 Izola, zrsvn.oepi@zrsvn.si,
- mnenji št. SO-20/786 z dne 26. 11. 2020 in št. SO-22/151 z dne 5. 5. 2022, Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l., Ulica 15. maja 13, 6000 Koper, vodovod@rkv.si,
- mnenje št. 9868/2020 z dne 14. 1. 2021 in dopis št. 1456/2022 z dne 25. 3. 2022, Komunala Izola d.o.o., Industrijska cesta 8, 6310 Izola, tajnistvo@komunala-izola.si,
- mnenje k projektu št. 1312169 (2091/2022) z dne 8. 3. 2022, Elektro Primorska d.d., Erjavčeva ulica 22, 5000 Nova Gorica, info@elektro-primorska.si,
- mnenje št. 91725-KP/617-AG z dne 18. 1. 2021 in dopis št. 106310-NG/432-RS z dne 11. 3. 2022,
- Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si.

**V.** Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta poleg pogojev, navedenih v dokumentaciji iz III. točke izreka te odločbe, upoštevati tudi pogoje, ki imajo ustrezno pravno podlago in so jih k izvedbi gradnje in uporabi objekta iz vidika njihove pristojnosti podali v prejšnji točki navedeni mnenjedajalci, in sicer:

Pred pričetkom gradnje:

- zakoličiti je potrebno trase obstoječih javnih kanalizacijskih vodov v območju Južne ceste, ob zakoličbi pa mora biti prisoten tudi predstavnik Komunale Izola kot upravljavca javne kanalizacije Izola.
- Komunalo Izola d.o.o. je potrebno pravočasno obvestiti o začetku del, ker nadzira vsa dela pri graditvi kanalizacije in priključkov, izvajajo pa ga lahko pod nadzorom upravljavca le za to usposobljeni izvajalci.
- investitor je dolžan obvestiti Rižanski vodovod Koper o pričetku del, naročiti zakoličbo obstoječega vodovoda in izvedbo morebitnih sond.

V času gradnje:

- Vsa gradbena dela, prekope in vkope bo potrebno izvajati tako, da se ohrani in zaščiti cevi in objekte javne kanalizacije. Pri gradnji in izvedbi križanj bo potrebno izkope okrog obstoječih kanalizacijskih cevi javne kanalizacije izvajati previdno, po potrebi ročno, in v največji možni meri zaščititi cevi obstoječih kanalizacijskih vodov. Ves čas izvajanja del mora biti poskrbljeno za nemoteno odvajanje odpadnih voda po obstoječi javni kanalizaciji v območju Južne ceste. Morebitne poškodbe na kanalizacijskih napravah mora odpraviti izvajalec del na svoje stroške.
- Kanalizacijske priključke soseske Momento je potrebno izvesti iz takih materialov, ki zagotavljajo popolno vodotesno izvedbo. Materiali cevi in jaškov morajo biti medsebojno kompatibilni za zagotavljanje popolne vodotesnosti, pokrovi jaškov kanalizacije, ki bo potekala po območju Južne ceste, morajo biti okrogli. Pokrovi jaškov fekalne kanalizacije morajo biti izvedeni brez odprtín oz. z minimalnim potrebnim številom odprtín. Pokrovi, ki bodo vgrajeni na vozni površini, morajo imeti dvojni zaklep z vgrajenimi protihrupnimi vložki ter vijakom za pritegovanje pokrova.
- Potrebno bo poskrbeti za nemoteno prevoznost cest za izvajanje prometa in rednega odvoza komunalnih odpadkov. Če bo prevoznost cest zaradi izkopov in gradnje onemogočena, bo potrebno poskrbeti za obvoz oziroma zabojnike za odpadke postaviti na tako mesto izven gradbišča, da bo vseeno omogočen nemoten in reden odvoz smeti z območja predvidenih posegov v prostor. Lociran mora biti ob vozni poti smetarskega vozila. Morebitne stroške premika odjemnih mest zaradi navedenih gradenj gredo v breme investitorja.
- Navezava predvidenega vodovoda NL 150 mm se izvede tako, da se le-ta naveže na vodovod NL 300 mm, ki poteka južno od območja gradnje.
- Trase priključnih vodovod se izvede tako, da bodo priključni vodi oskrbovali po dva objekta sočasno.
- Vodomer se bo vgradilo v vodomerno nišo oz. omarico na stopnišču vsakega stolpiča. Lokacije omaric bodo dostopne iz kleti ali pritličja. V vsako omarico se vgradi toliko vodomero kot je stanovanj v posameznem stolpiču in dodaten vodomer za skupno rabo, katerega bo prevzel upravljavec tako, da bo sklenil ustrezno pogodbo z Rižanskim vodovodom Koper. Vsi vodomeri bodo opremljeni z elementi za daljinski prenos odčitavanja porabe vode (tipskim RVK, M-bus sistemom), ki zajema ožičenje (dvožilni telefonski kabel) vseh vodomero s krmilno enoto, ki mora biti priključena na električno napajanje za prenos podatkov preko GSM-povezave v obračunsko službo upravljavca.
- Predvidena je skupna notranja hidrantna mreža za celotno zazidavo. Notranji hidranti bodo nameščeni v garaži in nekaterih stolpičih. Predviden je en skupni vodomer za hidrantno mrežo. Po vodomoru bo zaradi nepretočnosti hidrantnega omrežja vgrajen ločevalnik vode za preprečitev povratnega onesnaževanja.
- Predvideni podzemni ekološki otok naj bo od osi vodovoda oz. od vodovodnih objektov in naprav oddaljen vsaj 3,00 m.
- Drevesa bodo zasajena tako, da ne bodo negativno škodovala javnemu vodovodnemu omrežju, le-ta naj bodo od osi vodovoda oz. od vodovodnih objektov in naprav oddaljena vsaj 2,00 m.
- Izvesti se morajo potrebni ukrepi, s katerimi se zagotovi nemoteno vzdrževanje vodovodnih in ostalih komunalnih naprav, varnost vodovodnih objektov in naprav ter zdravstvena neoporečnost vode.



- Predstavnik Rižanskega vodovoda Koper bo nadzoroval vsa dela v varovalnem koridorju vodovodnih naprav in podal zahteve, ki jih je izvajalec dolžan upoštevati pri izvedbi del.
- Vse obstoječe vodovodne objekte (jaški, hidranti, cestne kape, itd.) je treba dvigniti na nov nivo ceste oz. parkirišča.
- Zunanja ureditev mora biti izvedena tako, da ne pride do škodljivih vplivov na vodovodne objekte in naprave.
- Gradnja ne sme posegati na obstoječi vodovod in posegi v globino v varovalnem pasu vodovoda morajo biti minimalni.
- Vse izkope v varovalnem pasu vodovoda zaradi predvidene gradnje je potrebno izvesti ročno, stene izkopa proti vodovodni cevi pa primerno zavarovati (vgraditev zagatnic).
- Ves čas izvajanja del je treba zagotavljati nemoteno vzdrževanje in varnost vodovodnih naprav in zdravstveno neoporečnost vode.
- Potek vodovoda v prometnih površinah mora biti označen s tipskimi MS okroglimi oznakami, ki so vgrajene v asfalt ali druge utrjene površine.
- Predstavnik Rižanskega vodovoda Koper bo nadzoroval vsa dela v varovalnem pasu vodovodnih naprav in podal zahteve, ki jih je izvajalec dolžan upoštevati pri izvedbi del. V primeru, da se med izvajanjem del ugotovi, da projektne rešitve niso izvedljive oz. detajli niso definirani, je potrebno v vsakem primeru pri sprejemanju rešitev upoštevati določila Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper. Predvidene rešitve morajo biti dogovorjene in potrjene s strani predstavnika RVK.
- Gradnja ostale gospodarske infrastrukture in vodovoda mora potekati usklajeno in istočasno.
- Z izgradnjo objektov, zasajevanjem rastja ali postavljanjem predmetov se ne sme poslabševati in zmanjševati preglednosti občinske ceste ter preglednega trikotnika javnih cest in priključkov nanje ali zmanjševati prometno tehničnih in vozniških pogojev na cesti ali vplivati na varnost te ceste.
- Odvodnjavanje objektov in zunanjih površin objektov mora biti urejeno tako, da voda z objektov in zemljišča ne bo dotekala na občinsko cesto.
- Investitor si mora sam urediti zbiranje in odvodnjavanje meteornih in odpadnih vod, ki bi se stekale z območja občinskih cest na gradbeno parcelo.
- Za zagotovitev postavitve prometne signalizacije in prometne opreme, morajo biti vsi objekti in naprave ob občinski cesti, ki so višji od 1,5 m od kote ceste, oddaljeni od zunanjega roba vozišča oz. parcelne meje občinske ceste najmanj 2,0 m, sicer pa najmanj 1,0 meter.
- Trajna sanacija vseh prekopov utrjenih prometnih površin se mora izvesti z ustreznim zapornim obrabnim slojem prometnih površin (povrnitev v prvotno stanje) v najmanjši širini dva kratnika (2 x) širine izvedenega prekopa, v primeru sanacije prekopov na pločnikih ali drugih hodnikih za pešce ter kolesarskih stezah pa v celotni širini prekopane poti, hodnika ali steze.
- Priključnih omaric, jaškov ter merilnih naprav na priključkih porabnikov in priključnih vodov uporabnikov na objekt ni dovoljeno urejati na zemljiščih, ki so po statusu javno dobro ali v lasti Občine Izola in v naravi urejena kot prometne površine ali druge javne površine.
- Revizijski jaški, pokrovi jaškov ipd. na prometnih površinah morajo biti natančno izravnani s koto terena prometnih površin.
- Teme objekta, vgrajene v cestno telo mora biti v globini najmanj 0,80 metra pod koto terena.

#### Po končani gradnji:

- Investitor je dolžan za vse posege in objekte, ki se bodo izvajali v cestnem svetu in cestnem telesu občinske ceste zagotoviti 5-letno garancijsko dobo za vse izvedene posege in objekte, ter v tem 5-letnem obdobju zagotavljati odpravo vseh pomanjkljivosti na svoje stroške.
- Zaradi potreb ažuriranja katastra kanalizacije bo potrebno Komunali Izola d.o.o. po končanih delih dostaviti geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji in projekt izvedenih del.
- Po končanih delih, odpravi pomanjkljivosti in pridobitvi uporabnega dovoljenja, bo investitor vse vodovodne objekte in naprave prenesel v upravljanje Rižanskemu vodovodu Koper. Za prenos mora biti urejena vsa potrebna dokumentacija in sicer elaborat katastra vodovodnega sistema, elaborat za potrebe upravljavca, garancije, itd.

**VI.** 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 zazidalnem načrtu Livade – zahod (Ur. objave Občine Izola, št. 10/04, 22/04 – sklep o odpravi napake v grafičnem delu, 20/07 – sklep o odpravi očitne napake, 10/2010, 13/2010, 15/2010 – sklep o odpravi očitne napake, E-Uradne objave občine Izola, št. 8/15, 2/22 – obvezna razlaga) in zakonsko predpisanih, upoštevati tudi naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo zraka v času gradnje:

- na izvozi iz gradbišča pred vstopom na javno cestno omrežje mora biti urejeno avtomatsko pranje koles in podvozij vozil;
- na celotnem obodu gradbišča je potrebno postaviti protiprašno ograjo višine vsaj 2 m;
- odprte površine gradbišča je potrebno redno vlažiti;
- na gradbišču se lahko uporabljajo samo vozila in gradbena mehanizacija, ki dosega standard EURO V. Prevozi materiala in odpadkov morajo biti usklajeni tako, da v čim večji meri v obe smeri vozijo polni tovornjaki;
- gradbeni stroji in tovorna vozila na gradbišču morajo v primeru postanka ali parkiranja za več kot tri minute izklopiti motor in ne smejo obratovati v prostem teku.

2. Ravnanje z odpadki v času gradnje:

- potrebno je izvesti dve ločeni kemijski analizi zemeljskega izkopa, in sicer: analizo materiala iz opuščenega kamnoloma apnenca, ki je nasut na delu območja nameravanega posega in analizo zemeljskega izkopa iz območja posega;
- zemeljski izkop z območja posega, za katerega se s kemijsko analizo dokaže, da nima nevarnih lastnosti, se lahko na mestu posega uporabi za zasipanje. Viški izkopa se predajo pooblaščenim prevzemnikom tovrstnih odpadkov;
- zemeljskemu izkopu, za katerega se s kemijsko analizo dokaže, da ima nevarne lastnosti, je treba določiti številko odpadka in ga predati pooblaščenemu prevzemniku.

3. Varstvo pred hrupom v času gradnje:

- gradbena dela lahko potekajo od ponedeljka do petka med 6. in 18. uro in ob sobotah med 6. in 16. uro. Ob nedeljah, praznikih in sobotah po 16. uri se gradbenih del ne sme izvajati.

4. Varstvo narave v času gradnje:

- investitor mora najmanj osem dni pred začetkom gradbenih del obvestiti Zavod RS za varstvo narave, OE Piran, za spremljanje stanja med izvajanjem zemeljskih in gradbenih del z vidika odkrivanja in varstva geoloških in podzemeljskih geomorfoloških naravnih vrednot;
- v primeru odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot (minerali, fosili, tektonske strukture) in podzemeljskih geomorfoloških naravnih vrednot (jame, brezna) mora investitor nemudoma ustaviti vsa zemeljska in gradbena dela na območju in počakati na usmeritev in predloge varstvenih ukrepov s strani Zavoda RS za varstvo narave, Območna enota Piran.

5. Varstvo tal in podzemnih voda :

5.1 Pogoji v času gradnje:

- če se med gradnjo naleti na izvire, jih je treba zajeti in ustrezno odvesti ter projektno rešitev prikazati v dokumentaciji;
- investitor je dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nesreče 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 naravno okolje;

- po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba obnoviti v prvotno stanje oz. jih ustrezno urediti.

## 5.2 Pogoji v času obratovanja:

- na zelenih in pohodnih površinah, kot so npr. peščene in tlakovane pešpoti, nameravanega posega je prepovedana uporaba herbicidov;
- gnojenje zelenih površin na območju nameravanega posega, vključno z zeleno streho garaže, izvaja ustrezni strokovnjak za področje gnojenja v skladu z gnojilnimi načrti;
- za zadržane požarne vode je treba zagotoviti odvzem vzorca in opraviti analizo parametrov, 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 odpaddek predati pooblaščenim prevzemnikom tovrstnih odpadkov.

**VII.** To dovoljenje preneha veljati, če investitor v roku pet let po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.

**VIII.** Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

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

## O b r a z l o ž i t e v :

(1) Investitor Projekt 2020, investicijska družba d.o.o., Drevored 1. maja 9, 6310 Izola, je po pooblaščenju Epik d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, dne 25. 5. 2021 na Ministrstvo za okolje in prostor podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja v integralnem postopku za gradnjo stanovanjske soseske Momento Izola, na zemljiščih parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o. 2626 Izola. Vlogi je bilo priložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, poročilo o vplivih na okolje in določena mnenja pristojnih organov in organizacij. Vloga investitorja je bila popolna dne 18. 1. 2022.

(2) Upravni organ je dne 1. 3. 2022 v skladu s prvim odstavkom 52. člena GZ pozval mnenjedajalce, da podajo pisno mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihove pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Tiste mnenjedajalce, ki so že izdali mnenja, je upravni organ pozval, da preverijo, ali je izdano mnenje s področja njihove pristojnosti za predmetni poseg še ustrezno. V postopku so bila predložena mnenja pristojnih mnenjedajalcev oziroma njihova obvestila, da so že pridobljena mnenja veljavna, po dopolnitvi projektne dokumentacije dne 16. 5. 2022 pa je bilo pridobljeno še dodatno mnenje Agencije RS za okolje dne 30. 5. 2022.

(3) Upravni organ ugotavlja, da se zahtevki investitorja nanašajo na gradnjo stanovanjske soseske Momento Izola na zemljiščih parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o. 2626 Izola, ki obsega stanovanjsko zazidavo vila blokov na skupni podzemni garaži z zunanjo ureditvijo in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) 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 m<sup>2</sup> ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m. Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo dvanajst večstanovanjskih objektov s skupno podzemno garažo, zunanjo ureditvijo in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Bruto tlorisna površina večstanovanjskih objektov znaša 34.569 m<sup>2</sup>, zato je za nameravani poseg, skladno s točko G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Postopek se vodi kot integralni postopek v skladu s IV. poglavjem GZ, gradbeno dovoljenje pa združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja (1. odstavek 50. člena GZ).

(5) Upravni organ je, skladno z določbami 43. in 57. člena GZ, v postopku ugotovil:

1 Gradnja je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov in z določbami predpisov o urejanju prostora.

Predvidena gradnja se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o Zazidalnem načrtu Livade – zahod (Uradne objave Občine Izola, št. 10/04, 22/04 – sklep o popravku, 20/07 – sklep o popravku, 10/10, 13/10, 15/10 – odprava očitne napake, 8/15, 2/22 – obvezna razlaga, v nadaljevanju ZN).

Obravnavana gradnja, ki se ureja na podlagi ZN, se nahaja v ureditveni coni oziroma notranjem ureditvenem območju B3, ki je namenjeno stanovanjem (1,98 ha). Skladno z določili 3. točke 1. odstavka 5. člena ZN je v obravnavanem območju B3 predvidena gradnja 12 objektov s stanovanji in s parkirišči v 2. kletni etaži, gradnja parkirišč vzdolž južne ceste ter ureditev peš površin in ozelenitve. Predvidena zmogljivost v obravnavanem območju B3 je, skladno z določili 2. odstavka 6. člena ZN, 150 prebivalcev/ha oziroma 295 prebivalcev na 1,98 ha, koeficient zazidanosti nameravane gradnje (0,294) pa je manjši kot je največ določen (0,4). Pri izračunu koeficienta izkoriščenosti zemljišča (FIZ), ki znaša 1,143, po določilih 2. odstavka 6. člena ZN, ni upoštevana bruto tlorisna površina kletnih etaž, ki obsega parkirišča in shrambe, kot izhaja iz 7. odstavka 6. člena ZN in 1. odstavka obvezne razlage ZN, saj se v koeficientu izkoriščenosti zemljišča, poleg delno ali v celoti vkopanih etaž nad katerimi so urejene površine kot del zunanje ureditve, ne upošteva niti delno ali v celoti vkopanih etaž, ki se nahajajo pod pritličjem stavb. Urbanistično arhitektonsko oblikovanje objektov in drugih posegov upošteva določila 1. odstavka 9. člena ZN, zunanje enote toplotnih črpalk so zastrte pred pogledi z javnih površin, saj so predvidene v garaži, strehe stavb so dvokapnice z naklonom 18°, strešine so krite s keramično kritino, sorodno opečni, največja razdalja od kapi do slemenja pa ne presega dolžine 9 m, skladno z določili 4. in 6. odstavka 9. člena ZN. Glede na to, da je obvezna uporaba tradicionalnih okenskih senčil, oziroma rešitev, ki po prej navedenih kriterijev predstavljajo tradicionalnim sorodne in izboljšane rešitve, so na oknih predvidena zložljiva drsna polna polkna, ki bodo po materialu in obliki sorodna polknom, ki so tradicionalna v mediteranskem prostoru, skladno z določili 7. odstavka 9. člena ZN. Pri načrtovanju objektov so upoštevana načela energetske varčne gradnje po določilih 10. odstavka 9. člena ZN. Preoblikovani tlorisni gabariti stavb, ki so predpisani v obravnavanem območju B3, ne spreminjajo koncepta pozidave celotnega območja ZN in ne zmanjšujejo potrebne parkirne ter zelene površine, skladno z določili 10. in 41. člena ZN ter točke a iz 2. člena obvezne razlage ZN. Maksimalna etažnost objektov v obravnavanem območju B3 je skladna z določili 3. odstavka 11. člena in 12. člena ZN, tolerancami, določenimi v 41. členu ZN, in točke b iz 2. člena obvezne razlage ZN, saj je odstopanje od določenih in prikazanih višinskih kot ter etažnosti stavb dopustno, ker je izpolnjen pogoj, da skupna tlorisna površina vseh stavb z določeno etažnostjo, predpisano v 11. členu ZN, ne presega skupne tlorisne površine vseh stavb iste etažnosti v obravnavanem območju B3. Prav tako je dopustno tudi zvišati višinsko koto stavb za + 0,50 m. Obseg gradbene parcele in urejanje zunanjih površin sledi

določil 13. in 14. člena ZN, med drugim je upoštevana zasaditev drevja oziroma pergol za sončno zaščito teras, atrijev in parkirnih prostorov, zelene površine bodo umetno namakane, predvidena pa je tudi jasna zasnova peš poti z urbano opremo in otroško igrišče. Sestavni del DGD je tudi načrt zunanje ureditve z zasaditvenim načrtom, ki upošteva določila 15. in 16. člena ZN, deli kletnih etaž, ki niso nadgrajeni, so zasuti s plastjo humusa debeline minimalno 1m in ozelenjeni, tako da ne zmanjšujejo predvidenih zelenih površin. Komunalno urejanje obsega gradnjo kanalizacijskega, elektroenergetskega, vodovodnega, telekomunikacijskega in prometnega omrežja, ki se navezuje na južno cesto in cesto "B" vzhodno od obravnavane gradnje, skladno z določili 17. člena ZN. Predvidena je izgradnja kanalizacijskega omrežja v ločenem sistemu, meteorne vode se vodijo v hudournik Rikorvo, za elektroenergetsko napajanje obravnavanega območja pa je predvidena gradnja transformatorske postaje skladno z določili 21. in 22. člena ZN. Za priključitev predvidenih objektov na vodovodno omrežje je bilo pridobljeno pozitivno mnenje upravljavca, navedeno v VI. točki izreka te odločbe, skladno z določili 23. člena ZN. Predvidena je priključitev objektov na telekomunikacijsko omrežje skladno z določili 24. člena ZN, ogrevanje stavb pa je predvideno s toplotnimi črpalkami zrak – voda skladno z določili 26. člena ZN o energetsko varčni gradnji. Mesto za ločeno zbiranje odpadkov se nahaja ob parkirišču ob južni cesti, skladno z določili 2. odstavka 27. člena ZN. Po določilih 2. odstavka 19. člena in 1. odstavka 20. člena ZN sta za vsako bivalno enoto zagotovljena 2 parkirna prostora znotraj območja B3, pešpoti pa so izvedene brez arhitektonskih ovir. K projektnim rešitvam je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Zavoda RS za varstvo narave, navedeno v VI. točki izreka te odločbe, skladno z določili 3. odstavka 28. člena ZN. Glede na določila 29. člena ZN pa je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije v dopisu št. 351-0007/2022-2 z dne 11. 5. 2022 pojasnil, da nameravana gradnja ne predvideva posegov v varovane enote kulturne dediščine, zato investitorju ni potrebno pridobiti kulturnovarstvenih pogojev in kulturnovarstvenega mnenja. V zvezi z vplivi obravnavane novogradnje na varstvo okolja, hrup, varstvo zraka, tal in voda sta bili na projektno dokumentacijo, po določilih 30., 31., 32. in 33. člena ZN, pridobljeni pozitivni mnenji Agencije RS za okolje, navedeni v VI. točki izreka te odločbe, ukrepi za varstvo pred požarom in pred naravnimi in drugimi nesrečami, predvideni v projektni dokumentaciji, pa so skladni z določili 34. in 35. člena ZN.

2 Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja sta podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice. Sestavni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je podpisana izjava projektanta in vodje projekta, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ.

3 Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Upravni organ na podlagi vpogleda v DGD, PVO, Prostorski informacijski sistem in pridobljena mnenja v zvezi s tem ugotavlja:

3.1 K predmetni gradnji so bila pridobljena mnenja 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 (Občina Izola, Občinska uprava, Rižanski vodovod Koper d.o.o.-s.r.l., Elektro Primorska d.d.). Iz mnenj, ki so navedena v VI. točki izreka tega dovoljenja, izhaja, da ni zadržkov za izdajo tega dovoljenja z vidika predpisov mnenjedajalcev, ki so podlaga za njihovo izdajo. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati vse pogoje mnenjedajalcev, ki imajo ustrezno pravno podlago, k čemur je zavezan v VII. točki izreka tega dovoljenja.

3.2 Ugotovitve v zvezi s področji, ki so tudi predmet presoje vplivov na okolje v integralnem postopku, so podane v točki 9.

4 Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, ki v konkretnem primeru vključuje oskrbo s pitno vodo in električno energijo,

odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste. Priključki na gospodarsko javno infrastrukturo potekajo, poleg po zemljiščih z obravnavano gradnjo, tudi po naslednjih zemljiščih: oskrba s pitno vodo na parc. št. 3196/4, k.o. Izola, oskrba z elektriko na parc. št. 3199, k.o. Izola, odvajanje fekalnih voda na parc. št. 3322/1 in 3585/1, k.o. Izola, odvajanje meteornih voda na parc. št. 3322/1 in 3566, k.o. Izola, dostop do javne poti ali ceste na parc. št. 3322/1 in 3196/4, k.o. Izola, in telekomunikacije na parc. št. 2626, k.o. Izola. Investitor je v postopku predložil soglasje Občine Izola št. 371-579/2020-8 z dne 1. 7. 2020 za napeljevanje podzemnih vodov in naprav v cestno telo na podlagi 35. člena GZ.

5 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 točki 9.

6 Investitor je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik zemljišča parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o. 2626 Izola. Iz navedenega izhaja, da ima investitor pravico graditi na vseh zemljiščih, navedenih v izreku tega gradbenega dovoljenja.

7 Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo novega objekta in ne spada med posege, za katerega se plačuje nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, investitor tudi ni zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Predlagana gradnja je sicer predvidena na zemljiščih parc. št. 3137/11, 3172/12, 3175/3, 3182/3 in 3196/10, vse k.o. 2626 Izola, z dejansko rabo kmetijska zemljišča brez trajnih nasadov, vendar je boniteta teh zemljišč manjša od 35, zato se odmera odškodnine, glede na določbe 3.g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ni obračunala.

8 Investitor je predložil potrdilo Občine Izola, št. 354-191/2022-4 z dne 20. 9. 2022, da je plačan komunalni prispevek, ki ga je dne 1. 9. 2022 z odločbo št. 354-191/2022-3 odmerila Občina Izola.

9 V tem integralnem postopku je upravni organ izvedel presojo vplivov na okolje in ugotovil in 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 stanovanjske soseske, ki obsega dvanajst večstanovanjskih objektov na skupni podzemni garaži z zunanjo ureditvijo in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Vse nadzemne etaže večstanovanjskih objektov bodo namenjene bivanju v skupno 170 stanovanjskih enotah. V 1. klet so umeščene shrambe, tehnični in servisni prostori, v 2. kleti bo urejena podzemna garaža s 312 parkirnimi mesti za osebna vozila. Na južnem robu zunanjih površin območja nameravanega posega, bo umeščenih še 38 parkirnih mest za osebna vozila. Predvidena je tudi gradnja nove transformatorske postaje Južna cesta 2.

Upravni organ je z dopisom št. 35105-53/2021-11 z dne 1. 3. 2022 zaprosil Agencijo RS za okolje, 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 objekta.

Zavod za varstvo narave, Območna enota Piran, je podal mnenje št. 3562-0039/2022-2 z dne 15. 3. 2022, iz katerega med drugim izhaja, da so vplivi posega s stališča ohranjanja narave sprejemljivi in določil dodatna pogoja, ki sta navedena v citiranem mnenju. Na podlagi mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-4/2022-3 z dne 13. 4. 2022 je upravni organ z dopisom št. 35105-53/2021-28 z dne 14. 4. 2022 investitorja seznanil in pozval k dopolnitvi PVO. Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu dne 17. 5. 2022 predložil pojasnila in dopolnjen PVO, zato je upravni organ z dopisom št. 35105-53/2021-33 z dne 23. 5. 2022 ponovno zaprosil za mnenje Agencijo RS za okolje in ji posredoval

navedeno gradivo. Agencija RS za okolje je dne 27. 5. 2022 podala mnenje št. 35403-4/2022-5, iz katerega izhaja, da je nameravani poseg z vidika emisij v tla, vode, zrak, hrupa, svetlobnega onesnaževanja, elektromagnetnega sevanja in ravnanja z odpadki sprejemljiv oziroma sprejemljiv ob upoštevanju pogojev, navedenih v PVO, ter dodatnih pogojev, ki izhajajo iz navedenih mnenj.

K predmetni gradnji je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega organa, ki varuje javne interese z vidika varovanja voda. Direkcije RS za vode je dne 6. 4. 2022 podala mnenje št. 35019-11/2022-5, iz katerega izhaja, da je naslovni organ mnenje o sprejemljivosti gradnje za nameravani poseg št. 35508-425/2021-5 izdal dne 4. 5. 2021 in da je, kljub manjšim spremembam projektne dokumentacije, ki niso bistvene in ne vplivajo na že izdano mnenje, gradnja skladna z določili Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20) in na njegovi podlagi sprejetih podzakonskih predpisih.

Upravni organ je na podlagi vpogleda v DGD, PVO, Prostorski informacijski sistem in pridobljena mnenja v zvezi s tem ugotovil, da:

- na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini ni registriranih enot kulturne dediščine;
- se na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini v naravi ne nahaja gozd niti kmetijska zemljišča;
- lokacija nameravanega posega se nahaja znotraj območja pričakovanih naravnih vrednot Izolanski kras. Območje nameravane gradnje se 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;
- 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, vplivov elektromagnetnega sevanja in svetlobnega onesnaževanja ni oziroma so ocenjeni kot nebistveni;
- v času gradnje in uporabe objekta bodo vplivi emisij v tla in podzemne vode, zrak, hrup, vplivi z vidika nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi in vplivi na naravne vrednote 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 VI. točki izreka tega dovoljenja in kot je obrazloženo v nadaljevanju, nebistveni;
- ostali vplivi v času gradnje in uporabe objekta so ocenjeni kot nebistveni oziroma jih ni, pri čemer je treba dosledno upoštevati tudi vse zahteve, predvidene v zakonskih in podzakonskih predpisih.

## 9.1 Varstvo zraka

Območje občine Izola, 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 PM<sub>10</sub> in PM<sub>2,5</sub>, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren, uvrščeno v aglomeracijo SIP – primorsko območje, glede na svinec, arzen, kadmij in nikelj pa v območje SITK. 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<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> in benzo(a)pirena, ne presegajo mejnih vrednosti. 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 v Kopru, oddaljeno več kot 6 km.

Na območju nameravanega posega sicer ni prisotnih pomembnejših virov onesnaževanja zraka. Gre za nepozidano območje, v bližini katerega se nahajajo stanovanjski objekti. Vir emisij onesnaževal v zrak sta zlasti promet po lokalnih cestah in individualna kurišča.

#### 9.1.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  $PM_{10}$ , medtem ko emisije ostalih onesnaževal ne bodo povzročale občutnega povečanja onesnaženosti zraka. Povečana onesnaženost zraka s prašnimi delci bo kratkotrajna in omejena neposredno na okolico gradbišča in gradbiščnih poti, saj gre po sestavi za večje delce prahu, ki se odložijo na tla na krajši razdalji. Emisije prahu bodo nastajale pri odstranjevanju zemljine, nakladanju le-te na tovorna vozila, dovažanju nasipnega materiala za tampon in manipulaciji z njim, prevažanju zemljine in nasipnega materiala po neasfaltiranih poteh. Emisije bodo močnejše predvsem v suhih in vetrovnih dneh.

Za čas gradnje so bile z računalniškim modelom ocenjene emisije delcev  $PM_{10}$ . Gradnja bo trajala 18 mesecev, površina posega, kjer se bodo izvajala gradbena dela, meri 16.635,7 m<sup>2</sup>. Ocenjeno je, da bo zaradi gradnje povečan promet po bližnjih prometnicah, in sicer 115 težkih in 80 kombiniranih vozil dnevno. Modelni izračun je pokazal, da dodatna obremenitev zunanjega zraka z delci  $PM_{10}$  oz. mejne dnevne vrednosti za delce  $PM_{10}$  v času gradnje na 10 merilnih mestih ne bodo presežene. Preseganje mejne dnevne vrednosti za delce  $PM_{10}$  se po oceni pojavi le na merilnem mestu pred večstanovanjsko stavbo na naslovu Južna ulica 98. Skupna ocenjena emisija delcev  $PM_{10}$ , brez upoštevanja omilitvenih ukrepov za zmanjševanje prašenja, je 0,2 kg/h. 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 dodatne omilitvene ukrepe, ki jih je upravni organ določil v točki VI./1 izreka tega dovoljenja. Upravni organ na podlagi navedenega ugotavlja, da bodo vplivi na kakovost zraka na ožjem območju obravnavane lokacije v času gradnje, ne bistveni zaradi omilitvenih ukrepov.

#### 9.2 Ravnanje z odpadki

V obstoječem stanju na lokaciji nameravanega posega odpadki ne nastajajo. V zahodnem delu območja je odložena zemljina iz opuščenega kamnoloma apnenca, ki se nahaja severno od območja nameravanega posega.

#### 9.2.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V zahodnem delu območja nameravanega posega je najprej potrebno odstraniti 120 m<sup>2</sup> asfaltne plasti obstoječe uvozne poti. Na lokaciji nameravanega posega se bo odrinila in odstranila plast humusa, ki se bo skladiščil v kopicah. Pred začetkom gradnje je treba izvesti kemijsko analizo odložene zemljine iz opuščenega kamnoloma apnenca in jo, skladno z ugotovitvami raziskav, predati pooblaščenemu prevzemniku tovrstnih odpadkov oz. zagotoviti ustrezno mesto na lokaciji za začasno skladiščenje za ponovno uporabo na gradbišču za zasip. Potrebno je izvesti tudi analizo zemeljskega izkopa, katerega ocenjena količina znaša 68.600 m<sup>3</sup>. Če se na osnovi kemijske analize izkaže, da izkopani material nima nevarnih lastnosti, se lahko na mestu gradnje uporabi za zasipanje. Upravni organ je z namenom vrednotenja nevarnih lastnosti zemeljskega izkopa v točki VI./2 izreka tega dovoljenja določil dodatna pogoja z vidika ravnanja z odpadki.



V času gradnje bodo nastajali predvsem odpadki iz skupine 17, ki se bodo že na gradbišču skladiščili ločeno in bodo predani pooblaščenim prevzemnikom. Na lokaciji nameravanega posega ni dovoljena predelava odpadkov s premično napravo. Upravni organ ugotavlja, da bodo vplivi nastajanja odpadkov v času gradnje, ob upoštevanju dodatnih omilitvenih ukrepov, nebitni.

### 9.3 Varstvo pred hrupom

Lokacija nameravanega posega se v skladu z Odlokom o zazidalnem načrtu Livade – zahod nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) IZ 04/07, ki ima določeno namensko rabo SSv – območja večstanovanjske gradnje. Za območje načrtovane stanovanjske soseske, vključno z najbližjimi stanovanjskimi območji, je v skladu z 31. členom Odloka o zazidalnem načrtu Livade – zahod določena III. stopnja varstva pred hrupom. Najbližji objekti z varovanimi prostori (Južna cesta 34 in Južna cesta 98) se nahajajo južno od obravnavane lokacije.

Glavni obstoječi vir hrupa na širšem območju obravnavane lokacije je cestni motorni promet po Južni cesti. Hrup zaradi prometa ob upoštevanih prometnih obremenitvah na Južni cesti (povprečni pretok v obdobju dneva), pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori na naslovu Južna cesta 34 in Južna cesta 98, glede na prilogo 1 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), ne presega mejne vrednosti za uporabo linijskega vira, tako za vir ( $L_{noč}$  59 in  $L_{dvn}$  69), kot za območje III. stopnje varstva pred hrupom ( $L_{noč}$  50 in  $L_{dvn}$  60). Ravni hrupa v obstoječem stanju na naslovih Južna cesta 34 in 98 namreč znašajo  $L_{dan}$  54,6 oz. 54,7,  $L_{večer}$  51,2 oz. 51,3,  $L_{noč}$  43,1 oz. 43,2 in  $L_{dvn}$  54,5 oz. 54,6.

#### 9.3.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Emisije hrupa v času gradnje bodo nastajale kot posledica obratovanja gradbenih strojev in naprav na gradbišču ter tovornih prevozov za potrebe gradnje. Gradnja bo predvidoma trajala skupno 18 mesecev, pri čemer se bodo zemeljska in gradbena dela v celoti izvedla v enem koledarskem letu. Gradbišče bo obratovalo med delavniki v dnevnem času med 6. in 18. uro in ob sobotah med 6. in 16. uro. Transport za potrebe gradnje bo potekal po obstoječi cestni mreži in po območju gradbišča. Vir hrupa bodo dlje časa trajajoča gradbena dela, in sicer niveliranje terena, izkop gradbenih jam za temeljenje objekta in kletno etažo, komunalna ureditev, gradnja objektov, obrtniška in instalacijska dela in zunanja ureditev območja. Pri posameznih fazah gradnje se bodo uporabljali različni stroji in naprave, vendar le-ti ne bodo delovali istočasno, temveč fazno, v skladu z organizacijo del.

Vpliv gradbenih del in transporta v času gradnje na obremenitev s hrupom pri najbolj izpostavljenih stavbah z varovanimi prostori ob gradbišču je ocenjen na osnovi računalniškega programa za modeliranje hrupa LIMA Software, Brüel & Kjær, verzija 2019. Hrup je bil preverjen na mestih pred najbližjimi stanovanjskimi objekti na naslovih Južna cesta 34 in 98. Območje obremenitve se je vrednotilo s kazalcem hrupa  $L_{dan}$ , ob upoštevanju 12 urne obremenitve, saj gradbišče v večernem in nočnem času ne bo obratovalo. Ocenjena je bila tudi celotna obremenitev okolja s hrupom kot posledica hrupa obstoječega stanja (zlasti zaradi obstoječih prometnih obremenitev) ter hrupa gradbišča skupaj.

Rezultati modelnega izračuna so pokazali, da bo hrup zaradi gradnje pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori na naslovih Južna cesta 34 in 98 znašal med  $L_{dan}$  63, 5 oz. 63,6 in  $L_{dvn}$  60,5 oz. 60,6 in da mejne vrednosti hrupa v času gradnje nameravanega posega na mestih ocenjevanja hrupa ne bodo presežene. 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 ( $L_{dan}$  64 oz. 64,1 dBA in  $L_{dvn}$  61,5 oz. 61,6 dBA), saj mejne vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev  $L_{dan}$  65 dBA in  $L_{dvn}$  65 dBA ne bodo presežene. Gradbišče ne bo povečalo obstoječe obremenitve s hrupom. Ocena ravni hrupa je bila narejena za obratovanje gradbišča v dnevnem času, zato je naslovni organ v točki VI./3 izreka tega dovoljenja

določil pogoj, ki izhaja iz modelnega izračuna ravni hrupa, s katerim je bila za nameravani poseg dokazana skladnost z mejnimi vrednostmi hrupa iz Uredbe o hrupu in omejil časovno obratovanje gradbišča. Upravni organ ocenjuje, da bodo vplivi nameravanega posega na emisije hrupa, ob izvajanju predvidenega ukrepa v času gradnje, nebitni.

#### 9.4 Varstvo narave

Obravnavano območje se nahaja znotraj območja pričakovanih naravnih vrednot (OPNV) Izolanski kras, ki obsega celotno poselitveno območje Izole. Ker mesto Izola leži na apnenčasti geološki podlagi, obstaja velika verjetnost, da bodo ob gradnji objektov odkrite nove jame in druge geološke in geomorfološke posebnosti. V primeru odkritja jam je možno, da gre za habitatne tipe, ki se prednostno ohranjajo. Varovana območja so od lokacije nameravanega posega oddaljena več kot 1000 m, v oddaljenosti med 30 m in 70 m sta podzemni geomorfološki naravni vrednoti, jami Antronček in Antronček 2, približno 170 m severno pa uspeva drevored pinij.

##### 9.4.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje nameravanega posega se bodo izvajala obsežna zemeljska dela, kot so izkopi za podzemne garaže in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Med izvajanjem zemeljskih del lahko pride do odkritja potencialnih geoloških naravnih vrednot, kot so npr. minerali, fosili in tektonske strukture, in podzemeljskih geomorfoloških naravnih vrednot, kot so jame in brezna. Upravni organ je v točki VI./4 izreka tega gradbenega dovoljenja zaradi lokacije posega, ki se nahaja na območju pričakovanih naravnih vrednot Izolanskega krasa in s tem zagotavljanja varstva morebiti odkritih naravnih vrednot, določil dodatne pogoje v času gradnje in s tem v celoti sledil varstvenim ukrepom strokovnega mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3562-0039/2022-2 z dne 15. 3. 2022. Upravni organ ugotavlja, da je nameravani poseg z vidika ohranjanja narave in naravnih vrednot na podlagi predložene dokumentacije sprejemljiv.

#### 9.5 Varstvo tal in podzemnih voda

Območje nameravanega posega se nahaja v priobalnem pasu slovenske obale, ki jo sestavljajo flišno gričevje, ki se postopoma spušča proti obali in končuje s strmimi klifi ter nižje ležeče holocenske ravnice rek in potokov, kjer se je izoblikoval akumulacijski tip obale. Obala je riaškega tipa, na območju Izole pa je apneniška.

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 letih 2018 in 2019 ocenjeno kot dobro. V letu 2019 so bila, glede vsebnosti nitrata, ustrezna vsa merilna mesta na območju vodnega telesa 5019, merjenja vsebnosti pesticidov, atrazina in desetil-atrazina pa se na merilnih mestih vodnega telesa 5019 niso izvajala. Najbližje merilno mesto je od lokacije nameravanega posega oddaljeno 18 km vzhodno.

##### 9.5.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje nameravanega posega bodo nastajali vplivi na tla zaradi izvajanja zemeljskih izkopov do globine 11 m in spremenjene namenske rabe zemljišč, ki se bo skladno z namensko rabo tal iz zelenih in deloma degradiranih površin spremenila v pozidane površine. Pri izvajanju gradbenih del bodo v uporabi le tehnično brezhibni stroji in tovorna vozila. Zaradi vzpostavitve gradbišča v času gradnje obstaja tudi nevarnost onesnaženja tal z gorivi in mazalnimi olji ter drugimi materiali, ki nastajajo pri uporabi transportnih sredstev in gradbenih strojev. Večjo nevarnost onesnaženja tal med gradnjo lahko predstavlja nepravilno odlaganje in shranjevanje odpadkov, ki bodo nastajali na gradbišču, shranjevanje in uporaba nevarnih snovi na gradbišču ter zlasti izlitje olj ali goriva iz gradbene mehanizacije.

Potencialni vir onesnaženja tal in posredno podzemnih voda predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz delovnih strojev in naprav, ki bodo delovali na lokaciji, vendar je verjetnost tovrstnega onesnaženja ob rednem vzdrževanju strojev in naprav zelo majhna, tveganje pa, ob upoštevanju ukrepov, obvladljivo. Na razmere v tleh in podzemni vodi lahko vpliva tudi oskrbovanje vozil in strojev z gorivi in olji, pri katerem se tekočine polivajo po tleh in pronikajo v tla in podzemno vodo. Zato je tovrstna opravila dopustno izvajati le na območju urejenih platojev. Do večjega onesnaženja bi lahko prišlo ob nekontroliranemu izlivu olja ali goriva. Možnost razlitja naftnih derivatov je mogoče preprečiti, morebitno razlitje pa omiliti z upoštevanjem omilitvenih ukrepov. Možnost izrednih dogodkov (nesreče, razlitja) je, ob ustrezni organizaciji gradbišča in ustreznih sanacijskih ukrepov v primeru nesreče, zelo majhna. Ob tem je pomembna hitrost reagiranja in izvajanje ukrepov, ki so predvideni za tovrstne izredne dogodke.

Upravni organ je zato v točki VI./5.1 določil dodatne pogoje glede organizacije gradbišča, ki se nanašajo predvsem na preprečevanje razlitja in izpiranja goriv in motornih olj, zemeljskih posegov v tla in odkritju novih izvirov vode, ravnanje z gradbenimi odpadki, ravnanje z morebitnimi nevarnimi odpadki ter sanacijskih ukrepov v primeru izrednih dogodkov, in s tem v celoti sledil ukrepom mnenja Direkcije RS za vode št. 35508-425/2021-5 z dne 4. 5. 2021. Upravni organ ocenjuje, da bodo vplivi nameravanega posega na kakovost in količine podzemnih voda in tal, ob izvajanju vseh predvidenih zaščitnih ukrepov v času gradnje, nebitni.

#### 9.5.b Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V času obratovanja nameravanega posega potencialni vir onesnaženja tal in posredno podzemnih voda predstavlja možnost izlitja olj ali maziv iz osebnih motornih vozil. Vse zunanje povozne površine bodo asfaltirane, obzidane z betonskimi robniki in opremljene s sedmimi ustrezno dimenzioniranimi gravitacijskimi lovilniki olj s pretokom 5L/s, pred vtokom v zadrževalnik padavinskih voda pa bo vgrajen tudi koalescentni lovilnik olj, skladen s standardom SIST EN 858, s pretokom 35L/s. Vse padavinske odpadne vode se bodo pred vtokom v zadrževalnik očistile še v peskolovih. Komunalne odpadne vode se bodo odvajale preko javnega kanalizacijskega omrežja na Centralno čistilno napravo Koper, industrijske odpadne vode ne bodo nastajale.

Padavinske vode z zelenih površin in pešpoti bodo razpršeno ponikale na celotnem območju nameravanega posega. S ponikanjem padavinskih vod bi se v tla in podzemne vode spirala tudi onesnaževala, npr. herbicidi. Ker se območje nameravanega posega nahaja na prispevni površini občutljivega območja zaradi evtrofikacije vodnega telesa Morje (šifra vodnega telesa: SI5VT4), bi emisije hranilnih snovi v tla in podzemne vode, pa tudi v hudourniški potok Rikorvo, ki se izliva v Jadransko morje, lahko nastajale v primeru čezmerne uporabe gnojil za gnojenje zelenih površin na območju nameravanega posega. Upravni organ je z namenom preprečitve tveganja onesnaženja tal in podzemne vode s herbicidi, in evtrofikacije, v točki VI./5.2 izreka tega dovoljenja določil dodatna pogoja, ki izhajata iz Poročila o vplivih na okolje.

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 v zadrževalnem bazenu pod kletno etažo objekta št. 13. Prostornina zadrževalnega bazena za zajem požarnih vod znaša 400 m<sup>3</sup>. Po končanem gašenju je treba opraviti vzorčenje in kemijsko analizo zajetih požarnih vod. Upravni organ je v točki izreka VI/5.2 izreka tega dovoljenja z namenom preprečitve oziroma zmanjšanja tveganja onesnaženja 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, nebitni.

9.6. 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). Prav tako je treba glede na Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96 in 41/04 – ZVO-1) zagotoviti prve meritve elektromagnetnega sevanja za novo predvideno transformatorsko postajo, in sicer v skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 17/11 – ZTZPUS-1). Upravni organ je v IV. točki izreka tega gradbenega dovoljenja tako določil izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa za gradbišče, ki je vir hrupa in prve meritve za novo predvideno transformatorsko postajo.

(6) Upravni organ je v skladu z določbami 55. člena GZ zagotovil javni vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje gradbenega dovoljenja ter omogočil dajanje mnenj in pripomb v roku 30 dni od dneva javne objave na spletnih straneh e-uprave. Javno naznanilo št. 35105-53/2021-2550-39 z dne 27. 6. 2022 je bilo objavljeno na spletnih straneh e-uprave od 28. 6. 2022 do 27. 7. 2022, celotna dokumentacija (javno naznanilo, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, DGD, PVO in mnenja) pa na spletnih straneh MOP od 27. 6. 2022 dalje.

Upravni organ ugotavlja, da je v času razgrnitve prejel dve pisni pripombi zainteresirane javnosti, prijave stranske udeležbe v postopek ni podala nobena oseba. Upravni organ je podane pripombe javnosti proučil. Glede predloga Civilne iniciative – gibanje za Izolo, da se zadrži izdaja gradbenega dovoljenja dokler ne podata svojih ugotovitev Komisija za preprečevanje korupcije in Nadzorni svet občine Izola, upravni organ ugotavlja, da za zadržanje izdaje gradbenega dovoljenja ni pravne podlage. Upravni organ je ugotovil, da so izpolnjeni vsi zakoniti pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, zato je o zahtevi investitorja odločil, kot izhaja iz izreka odločbe. Tudi zahteva Elte d.o.o., da upravni organ o zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja obvesti državno tožilstvo, da se izreče o tem, ali bi izdaja gradbenega dovoljenja imela škodljive posledice za kazenski postopek, ni utemeljena v predpisih in zato ni upoštevna.

(7) 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 X. točke izreka tega dovoljenja.

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

(9) Upravna taksa je bila odmerjena po tarifni številki 1. in 40. Zakona o upravnih taksah Zakon o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) in izdan plačilni nalog št. 35105-53/2021-2550-51 z dne 22. 9. 2022 .

**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 Župan, univ. dipl. kem.  
višja svetovalka III

Helena Čebašek Dežman, univ. dipl. prav.  
podsekretarka