

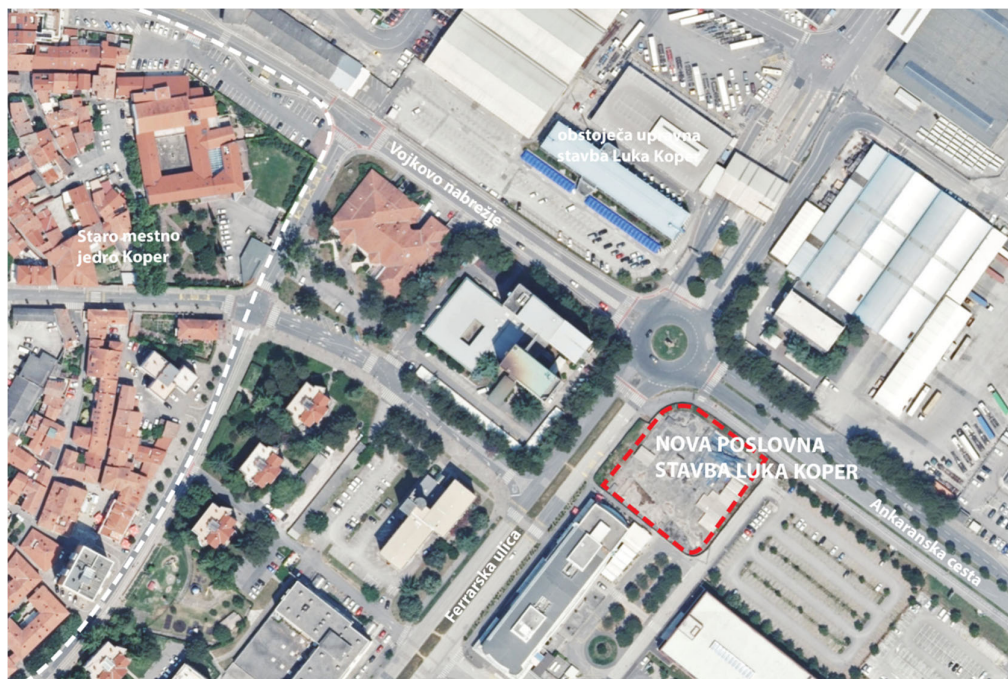
B. TEHNIČNO POROČILO

1.	OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI	2
1. 1.	NAMEN POSEGA	2
1. 2.	OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI	3
1. 3.	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA OBJEKTA	4
1. 4.	OPIS NOVEGA STANJA OBJEKTA	4
1. 5.	FUNKCIONALNA ZASNOVA	4
1. 6.	ZUNANJA UREDITEV	5
1. 7.	PROMETNA UREDITEV	6
2.	OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	7
2. 1.	ELEKTRO PRIKLJUČEK	7
2. 2.	VODOVODNI PRIKLJUČEK	7
2. 3.	KANALIZACIJSKI PRIKLJUČEK	9
2. 4.	SISTEM LOČENEGA ZBIRANJA IN ODVOZ KOMUNALNIH ODPADKOV	9
2. 5.	PRIKLJUČEK NA JAVNO CESTO	10
2. 6.	PRIKLJUČEK NA TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	10
3.	DRUGE VSEBINE	12
3. 1.	OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ	12
3. 2.	VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA TER PRIOBALNA ZEMLJIŠČA	13
3. 3.	VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE	14
4.	NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV	17

1. OPIS GRADNJE IN NJENIH ZNAČILNOSTI

1. 1. NAMEN POSEGA

Investitor Luka Koper d.d. načrtuje gradnjo nove poslovne stavbe v Mestni občini Koper, ki je namenjena službam uprave, za pisarniške in spremljevalne prostore. Območje se nahaja vzhodno od starega mestnega jedra, v kareju med Ferrarsko ulico in Vzhodno vpadnico, na zemljiški parceli št. 1567/2, k.o. Koper. Površina gradbene parcele je **3.223 m²**.



Širša lokacija obravnavanega posega s prikazom gradbene parcele.



Prikaz nove stavbe na gradbeni parceli.

Za namen klasifikacije sta v projektni dokumentaciji opredeljena dva objekta:

- **OBJEKT 1 - 12203 Druge poslovne stavbe**
- **OBJEKT 2 - 22241 Lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi**, ki obsega podzemni SN kabelski vod in transformatorsko postajo

Za obravnavano parcelo je bilo investitorju že izdano gradbeno dovoljenje št. 351-180/2007 z dne 16. 10. 2007, ki ga je izdala Upravna enota Koper, ter odločba o spremembi gradbenega dovoljenja št. 351-191/2008-17 z dne 13. 1. 2009, za gradnjo upravne in poslovne stavbe nad podzemno garažo s pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo. Na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja je bila izvedena le podzemna garaža, ki se ohranja, medtem ko je nad terenom predvidena izgradnja nove poslovne stavbe.

1. 2. OPIS LOKACIJE Z URBANISTIČNIMI PODATKI

Zemljišče za gradnjo obsega parcelo št. **1567/2, k.o. Koper**.
Navedena zemljiška parcela je v lasti investitorja.

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za posege v prostor na območju mestnega jedra mesta Koper z vplivnim območjem (Uradne objave, št. 29/1991, Uradni list RS, št. 65/2010- spremembe in dopolnitve, 18/2014- spremembe in dopolnitve, 43/2017- spremembe in dopolnitve, 41/2018- obvezna razlaga, 69/2018- obvezna razlaga, 18/2020- spremembe in dopolnitve).

funkcionalna celota: **Fc3 – obrobje mestnega jedra**

planska celota: **KC-50**

enota urejanja: **Eu 3-19**

namenska raba: **Območja za centralne dejavnosti**

prevladujoča dejanska raba: **Izpraznjeno ali neizgrajeno območje 3410**

VAROVALNI PASOVI

Zemljišče za gradnjo se nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture:

- državne ceste G2-114, odsek 0961 Bertoški vhod – Luka Koper od km 1,810 do km 1,893, na levi strani v smeri stacionaže, širina varovalnega pasu 25,0 m od zunanjega roba cestnega zemljišča
- LZ 179 124 (Ferrarska ulica), širina varovalnega pasu 10 m na vsako stran od roba cestnega sveta
- varovalni pas SN elektroenergetske infrastrukture
- varovalni pas telekomunikacijskega voda, širina varovalnega pasu 3 m na vsako stran od osi voda
- varovalni pas javne kanalizacije, širina varovalnega pasu 3 m na vsako stran od osi voda
- varovalni pas javnega vodovoda, širina varovalnega pasu 3 m na vsako stran od osi voda

Za vse posege v varovalnih pasovih GJI bodo pridobljena mnenja pristojnih upravljalcev.

ZAVAROVANA OBMOČJA

Na območju ni posebnih varovanj.

1. 3. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA OBJEKTA

Na parceli je že izvedena podzemna garaža, ki obsega tri popolnoma vkopane etaže. Zasnovana je na ortogonalni konstrukcijski mreži in je globoko temeljena na pilotih.

1. 4. OPIS NOVEGA STANJA OBJEKTA

Nova poslovna stavba Luke Koper bo umeščena na prostorsko izpostavljen mestni vogal, med Ferrarsko ulico in Vzhodno vpadnico, ki predstavlja pomembno prehodno točko med starim mestnim jedrom in območjem pristaniških terminalov. Lokacija ima izrazito urbanistično vlogo, saj soustvarja prepoznavno veduto na obrobju mestnega jedra.

V neposredni bližini se nahajajo večji poslovni objekti, med njimi Barka I, poslovna stavba družbe Intereuropa ter parkirna hiša Sonce na jugovzhodni strani območja. Novi objekt višinsko sledi obstoječi zazidavi in se prilagaja gabaritom okoliških stavb, s čimer ohranja prostorsko kontinuiteto območja.

Volumenska členitev stavbe temelji na umikanju posameznih delov, s čimer nastajajo poglobljene terase, razčlenjen volumen pa zmanjšuje vizualno maso in ublaži vtis masivnosti.

Izgotovitve v volumnu dodatno osvetljujejo globlje dele notranjosti ter hkrati vzpostavljajo zelene terase kot funkcionalne zunanje površine za oddih, neformalne sestanke in kratkotrajni umik zaposlenih, kar izboljšuje delovne pogoje in kakovost uporabniške izkušnje.

Členitev volumna omogoča razvejano tlorisno zasnovo, ki povečuje dolžino fasadnega ovoja. Povečan obseg fasadnih površin tako omogoča več prostorov z neposredno naravno osvetlitvijo in enakomernjšo porazdelitev dnevne svetlobe v globino objekta.

1. 5. FUNKCIONALNA ZASNOVA

1. 5. 1. Podzemni del

Že izvedena podzemna garaža, ki obsega tri popolnoma vkopane etaže, je zasnovana na ortogonalni konstrukcijski mreži in je globoko temeljena na pilotih.

V okviru projekta so zaradi potrebnih uskladitev z veljavno zakonodajo in sodobnimi standardi požarne varnosti predvidene manjše funkcionalne in požarnovarstvene prilagoditve obstoječih vertikalnih komunikacij:

- ureditev skupnega predprostora evakuacijskega stopnišča in gasilskega dvigala na vzhodni strani ter
- izvedba dodatnega dvigala ob evakuacijskem stopnišču na zahodni stran objekta.

Podzemni del objekta je primarno namenjen parkiranju službenih vozil. Konstrukcijski raster v posameznem polju omogoča izvedbo treh parkirnih mest širine 320 cm. V podzemni garaži je predvidenih skupno 175 parkirnih mest, ostala parkirna mesta bodo zagotovljena na zemljiščih v lasti investitorja pred obstoječo upravno stavbo.

V prostore, ki so bili že prvotno namenjeni tehniki in kjer parkiranje ni mogoče, bodo umeščeni bazeni za šprinkler v tretji podzemni etaži ter banka ledu v drugi podzemni etaži.

1. 5. 2. Nadzemni del

Predlagana nova zasnova nadzemnega dela stavbe ohranja prvotni konstrukcijski raster, kar omogoča racionalno nadaljevanje gradnje nad že zgrajenim podzemnim delom objekta.

Nadzemni del stavbe je etažnosti P + 9N in višine 38,00 m. Programska razporeditev je oblikovana skladno s funkcionalnimi potrebami investitorja ter sodobnimi načeli organizacije poslovnih prostorov. Vertikalne komunikacije nadzemnega dela so smiselno navezane na obstoječo konstrukcijsko zasnovo kletnih etaž.

V pritličju je umeščena reprezentativna vhodna avla, ki predstavlja osrednji komunikacijski in orientacijski prostor objekta, manjši kongresni center ter gostinski lokal, ki je namenjen predvsem uporabnikom stavbe.

Višje etaže so namenjene pisarniškim prostorom, oblikovanim v kombinaciji klasičnih celičnih pisarn in odprtih, t. i. oceanskih tlorisov. Takšna prostorska zasnova omogoča visoko stopnjo prilagodljivosti in enostavno prilagajanje organizacije delovnih mest potrebam posameznih oddelkov ter sodobnim oblikam dela.

Tipična etaža omogoča namestitve približno 70 zaposlenih. Centralna umestitev sanitarnih sklopov med komunikacijski jedri ustvarja racionalno servisno jedro ter omogoča popolnoma ločeno in neodvisno rabo posamezne polovice etaže v primeru več uporabnikov ali najemnikov.

Družba Luka Koper bo uporabljala reprezentativni in kongresni del pritličja ter etaže od 6. do 9. nadstropja, medtem ko je preostalih pet nadzemnih etaž predvidenih za oddajo. Programska razporeditev tako omogoča jasno diferenciacijo med lastno rabo in tržnim delom objekta.

Zadnja etaža je namenjena upravi družbe ter je programsko in prostorsko ločena od ostalih delov stavbe.

Tehnične naprave (klimatski sistemi in toplotne črpalke) bodo umeščene na južno stran 9. nadstropja, ki z vidika vedut predstavlja manj kakovostno stran.

1. 5. 3. Zasnova komunikacij

Stavba ima dva ločena vhoda, vsak navezan na svoje vertikalno komunikacijsko jedro, kar omogoča raznoliko in hkrati neodvisno uporabo posameznih delov stavbe. Na severni strani je oblikovana reprezentativna dostopna ploščad z glavnim vhodom ter območjem za kratkotrajno ustavljanje vozil (t. i. »drop-off« cona). Sekundarni vhod na zahodnem robu gradbene parcele zagotavlja dodatno funkcionalno fleksibilnost in ločen dostop.

Dostop do kletnih etaž poteka preko uvozne in izvozne klančine na vzhodni strani objekta. Prometna ureditev omogoča jasno organiziran in varen potek prometa ter ustrezno ločevanje vhodnega in izhodnega toka vozil.

1. 5. 4. Univerzalna dostopnost

Zasnova stavbe in zunanje ureditve je skladna z načeli univerzalne gradnje. Objekt je projektiran tako, da omogoča neovirano uporabo vsem uporabnikom, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost.

Za invalide bo zagotovljenih 8 označenih dostopnih parkirnih mest v bližini vertikalnih komunikacij v podzemni garaži.

Za izpolnitev bistvenih značilnosti objekta glede univerzalne graditve in uporabe objekta bo izdelan PZI načrt arhitekture.

1. 6. ZUNANJA UREDITEV

Krajinska ureditev upošteva naravne danosti lokacije (mediteransko podnebje), omejitve, ki izhajajo iz arhitekturne zasnove in potrebo po zagotavljanju kakovostnega delovnega okolja.

Vegetacija je predvidena na strehi kleti in na ozelenjenih terasah posameznih etaž arhitekturno razčlenjenega volumna.

Pri oblikovanju strešnih ozelenitev je ključno zagotavljanje ustrezne debeline rastnega substrata za uspevanje predvidenih tipov ozelenitve. Za intenzivno ozelenjene površine se predvidi kapljično namakanje

Strešna ozelenitev stavbe je predvidena kot ekstenzivna ozelenitev, z uporabo nizkih in nezahtevnih rastlinskih vrst, ki se prilagajajo omejenim ravnim pogojem. Možna je tudi izvedba ekstenzivne ozelenitve s homulicami (tanjši ustroj) ali klasične ravne strehe s prodcem. Namakanje ni predvideno.

Terase posameznih etaž so intenzivno ozelenjene z namenom oblikovanja raznolikih ambientov. V ta namen se uporabi korita različnih velikosti. Za intenzivno ozelenitev je predvideno kapljično namakanje.

1. 7. PROMETNA UREDITEV

Obravnavani objekt bo prometno priključen na javno cesto LK 180 032 (Parkirišča pri Luki Koper – cesta C) preko obstoječe javne prometne površine na zemljiščih s parcelno št. 1567/56 in 1567/44, k.o. Koper, ki v naravi predstavljata dovozno pot do parkirišča Intereuropa na vzhodni strani obravnavanega območja.

Prometna navezava je predvidena preko obstoječega priključka na navedeno lokalno cesto.

V podzemni garaži objekta je predvidenih 175 parkirnih mest. Dodatnih 245 parkirnih mest je zagotovljenih na zunanjem parkirišču in v garažni hiši pred obstoječo upravno stavbo v lasti investitorja, ki se nahaja v neposredni bližini obravnavanega objekta.

Za novo poslovno stavbo je tako skupno predvidenih 420 parkirnih mest. Na nivoju terena obravnavanega objekta nadzemna parkirna mesta niso predvidena.

Intervencijski dostopi in delovne površine za gasilska vozila so predvideni na obodnih cestah.

2. OPIS PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Objekt bo priključen na:

- javno vodovodno omrežje
- javno fekalno in meteorno kanalizacijsko omrežje
- elektro energetska omrežje
- sistem ločenega zbiranja in odvoz komunalnih odpadkov
- javno cesto

Na lokacijskem prikazu LP03 je prikazana vsa gospodarska javna infrastruktura na območju, s priključki za predmetni objekt, prikazano je mesto priključitve na javno infrastrukturo in merilna omarica.

Priključki na javno vodovodno omrežje in javno kanalizacijsko omrežje so bili že izvedeni na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja.

2. 1. ELEKTRO PRIKLJUČEK

Mnenjedajalec: **Elektro Primorska d.d.**

Projektne pogoji: št. **1575011(00308/2026) z dne 3.03.2026**

Ob robu parcele poteka obstoječ kablovod. Pri lokaciji objekta, zunanji ureditvi parcele in dovozne poti so upoštevana križanja in približevanja obstoječemu kablovodu.

V projektne dokumentacije so vrisani obstoječi elektroenergetski vodi in naprave.

Pred začetkom posega v prostor bo na Elektro Primorska, v pristojnem nadzorništvu naročena zakoličba elektroenergetskih vodov in naprav in zagotovljen nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.

Za priključitev nove poslovne stavbe s priključno močjo 1.100 kW na distribucijsko omrežje bodo zgrajeni:

- priključni SN kablovod vzankan v obstoječi kablovod KN 330 TP – Porsche – TP Barka
- nova (zasebna) TP
- kabelski izvodi

Vsa elektroenergetska infrastruktura bo projektno obdelana v skladu s projektnimi pogoji Elektro Primorska, tipizacijo GIZ, tehničnimi smernicami in pravilniki v pzi načrtu elektroinštalacij (v posebni mapi).

Investitorja bremenijo vsi stroški predstavitev ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča s predvideno gradnjo. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav bodo upoštevana varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Nadzor nad izvajanjem del bo izvajalo nadzorništvo Elektro Primorska na podlagi predhodnega obvestila o pričelih delih.

2. 2. VODOVODNI PRIKLJUČEK

Mnenjedajalec: **Rižanski vodovod d.o.o.**

Projektne pogoji: št. **SO-26/40 z dne 5.2.2026**

Objekt bo priključen na javni vodovod NL 300, ki se oskrbuje iz Glavni RZ 5000 m³, na koti 56.59 m n.v. ali RZ Škocjan 500 m³, na koti 45.16 m n.v.

Predviden poseg se nahaja v Kopru na koti cca 2 m n.v.

Predhodno je bil že izveden vodovodni priključek za predmetni poseg. Slednji se ohrani in posodobi glede na predvideno porabo vode. Mesto priključitve obstoječega priključka je na parceli 1567/62, k.o. Koper, vodomerni jašek je lociran na parceli 1567/2, k.o. Koper. Dimenzija priključne cevi je NL

150. Za predhodni poseg so že bila izvedena odjemna mesta (OM 0370853299 in OM 0370853099) katera so sedaj neaktivna (demontirani vodomeri).

Objekt bo na obstoječe javno vodovodno omrežje priključen preko obstoječe priključne cevi NL DN150 v obstoječem vodomernem jašku ob objektu. Nov vodomer in pripadajoča oprema se vgradi v obstoječ vodomerni jašek. Vodovodni priključek bo detajlno obdelan v sklopu PZI načrta vodovodnega priključka.

Predviden objekt je z vidika požarne varnosti klasificiran kot visoka stavba, zato je potrebno vodo za notranje hidrantno omrežje zagotavljati iz notranjega neodvisnega vira – ustreza rezervoar v neto velikosti 72 m³.

Zaradi neodvisnega vira hidrantne vode zadostuje **vodomer DN40**.

Vršni pretok vode je izračunan po DIN 1988-300:2012-05.

Potrebna količina vode iz vodovodnega omrežja za celoten objekt:

Za oskrbo s sanitarno vodo	2,30 l/s
Za dotok v sprinkler bazen (skladno z NPV)*	4,20 l/s
SKUPAJ	2,30 l/s

**Dotok v sprinkler požarni bazen mora zagotavljati napolnitev bazena v 8 urah preko stalnega priključka na vodovodno omrežje (NFPA 22, 14.4).*

Kot glavni vodomer bo vgrajen vodomer DN 40 z nazivnim pretokom 16 m³/h kar zadošča za napolnitev 120 m³ bazena v 8 urah (16 m³/h × 8 h = 128 m³). V času polnjenja je sanitarna raba vode v objektu prekinjena, kar je potrebno navesti v navodilih za obratovanje in vzdrževanje objekta. Količina za polnjenje sprinkler bazena se tako ne šteje v bilanco porabe vode.

Notranje hidrantno omrežje bo neodvisen sistem, funkcionalno ločen od gasilnega sistema sprinklerja in za oskrbo s sanitarno vodo. Vir vode bo neodvisen od sprinklerja, ločeni požarni bazen volumna min 72m³. V času polnjenja je sanitarna raba vode v objektu prekinjena, kar je potrebno navesti v navodilih za obratovanje in vzdrževanje objekta. Količina za polnjenje hidrantnega bazena se tako ne šteje v bilanco porabe vode.

Skupni potrební pretok vode za potrebe sanitarne vode je 2,30 l/s oziroma 8,28 m³/h.

PZI za vodovodni priključek bo izdelan skladno z izdanim mnenjem in določili Tehničnega pravilnika Rižanskega vodovoda Koper (Ur. list RS 16/2013).

Za vsa dela v zvezi z izvedbo oziroma spremembo vodovodnega priključka mora investitor zagotoviti vso potrebno dokumentacijo in dovoljenja, vključno z ureditvijo premoženjsko-pravnih zadev z lastniki zemljišč.

V Prikazu minimalne komunalne oskrbe objekta, list LP03, je razvidna vsa gospodarska infrastruktura s priključki gospodarske infrastrukture za predmetni objekt. Za vodovodni priključek so prikazani mesto priključitve, priključni vod in vodomerni jaški.

Požarna varnost območja bo zagotovljena z mrežo zunanjih podzemnih hidrantov, ki so vezani na javni vodovod.

Pogoji, k se tičejo gradnje objekta in pripadajoče zunanje ureditve v varovalnem pasu javnega vodovoda, so opisani v poglavju 9.3 VAROVANI PASOVI INFRASTRUKTURE.

2. 3. KANALIZACIJSKI PRIKLJUČEK

Mnenjedajalec: **Marjetica Koper d.o.o.**

Projektni pogoji: št. **7/012-26 z dne 11.2.2026**

V Prikazu minimalne komunalne oskrbe objekta, list LP03, je razvidna vsa gospodarska javna infrastruktura na območju s priključki za predmetni objekt. Za kanalizacijski priključek so prikazani priključno revizijski jašek, priključni vod in mesto priključive na javni kanal.

Priključki na javno kanalizacijsko omrežje so bili že izvedeni na podlagi veljavnega gradbenega dovoljenja.

PRIKLJUČEK KOMUNALNIH ODPADNIH VOD

Odvajanje komunalnih odpadnih vod iz obravnavane gradnje je načrtovano v ločenem sistemu preko interne fekalne kanalizacije objekta, ki poteka pod stropom podzemne garaže in priključnega kanala na javno kanalizacijsko omrežje s končnim iztokom na centralno čistilno napravo (CČN) Koper. Objekt bo priključen na javno fekalno kanalizacijo preko obstoječih priključno revizijskih jaškov F1 in F2, ki se nahajata na robu gradbene parcele.

Komunalne odpadne vode bodo gravitacijsko priključene na javno kanalizacijo na način, da ne bo prihajalo do poplavitve predvidenega objekta s strani javnega kanalizacijskega sistema. Kota pritličja, ki je najnižji del stavbe, kjer so predvidene komunalne odpadne vode je 2,4 m n.v., kota najvišjega pokrova revizijskega jaška v katerega je priključen fekalni priključni kanal je 1,95 m n.v.

PRIKLJUČEK PADAVINSKIH ODPADNIH VOD

Odvajanje padavinskih odpadnih vod iz obravnavane gradnje je predvideno ločeno preko vertikalnih strešnih vtokov, peskolovov in zunanje interne meteorne kanalizacije v javno meteorno kanalizacijo. Objekt bo priključen na javno meteorno kanalizacijo preko obstoječih priključno revizijskih jaškov M1, M2, M3, M4, M5 in novega jaška M6. Vsi jaški se nahajajo na robu gradbene parcele. Na gradbeni parceli ni predvidenih nadzemnih parkirnih mest.

ODMIKI

Z objektom se ne posega v območje 1,5 m levo in desno od osi obstoječih kanaliskih vodov.

SPLOŠNO

Pri načrtovanju kanalizacijskih naprav so upoštevana določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode v Mestni občini Koper (Uradni list RS št. 4/2017) in Tehničnega pravilnika o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode na območju Mestne občine Koper (Uradni list št. 18/2017).

Na javno kanalizacijsko omrežje bodo priključene le komunalne vode, ki ustrezajo Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS št. 64/2012, 64/2014 in 98/2015).

V objektu ni predvidenih kurilnic ali skladišč nevarnih snovi.

2. 4. SISTEM LOČENEGA ZBIRANJA IN ODVOZ KOMUNALNIH ODPADKOV

Mnenjedajalec: **Marjetica Koper d.o.o.**

Projektni pogoji: št. **7/012-26 z dne 11.2.2026**

Za predmetni objekt je predvidena izvedba novega zbirno/odjemnega mesta, ki je opremljen z minimalno 10 zabojniki 1.100 l:

- 3 x mešani komunalni odpadki (preostanek odpadkov)
- 3 x mešana odpadna embalaža

- 2 x odpadni papir in karton
- 1 x biološki odpadki
- 1 x steklena embalaža

Zabojniki so nameščeni na investitorjevi parceli, tako, da so dostopni za odvoz odpadkov s specialnim vozilom izvajalca javne službe skupne teže 28 t. V kolikor zbirno in odjemno mesto nista na istem prostoru/lokaciji, je uporabnik objekta dolžan zabojnike s komunalnimi odpadki na dan odvoza dostaviti na odjemno mesto. Lokacija odjemnega mesta je lahko oddaljena praviloma največ 2 m od transportne poti komunalnega vozila. Posamezni 1.100 l zabojnik zavzema površino cca 1,5 x 1,4 m (brez morebitne/potrebne izvlečne poti). Zbirno/odjemno mesto je načrtovano na utrjeni površini na način, da je možno izvajati vlek posameznega zabojnika ter čiščenje prostora ob upoštevanju higienskih, funkcionalnih (utrjene izvlečne poti so v nivoju s cestiščem, zadostna širina izvlečnih poti, odvodnjavanje padavinskih vod) in estetskih zahtev kraja oziroma objekta.

Na področju zbiranja in odvoza odpadkov je potrebno upoštevati Odlok o ravnanju s komunalnimi odpadki na območju Mestne občine Koper (Uradni list RS št. 106/2012 in 95/2014) in ostalo veljavno zakonodajo. Investitor oziroma povzročitelj odpadkov mora z odpadki ravnati v skladu s Pravilnikom o tarifnem sistemu za obračun storitev javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki (Uradni list RS št. 111/2013). Investitor se je dolžan držati odjemnega mesta, ki mu ga je potrdila strokovna služba Marjetice Koper d.o.o.

Investitor mora predhodno sporočiti začetek uporabe novozgrajenega dela objekta zaradi ureditve odvoza odpadkov.

2. 5. PRIKLJUČEK NA JAVNO CESTO

Mnenjedajalec: **Urad za gospodarska javne službe, okolje in promet, Mestna Občina Koper**

Projektni pogoji: št. **351-36/2026-2 z dne 5.2.2026**

Obravnavani objekt bo prometno priključen na javno cesto LK 180 032 (Parkirišča pri Luki Koper – cesta C) preko obstoječe javne prometne površine na zemljiščih s parcelno št. 1567/56 in 1567/44, k.o. Koper, ki v naravi predstavljata dovozno pot do parkirišča Intereuropa na vzhodni strani obravnavanega območja.

Prometna navezava je predvidena preko obstoječega priključka na navedeno lokalno cesto.

V podzemni garaži objekta je predvidenih 175 parkirnih mest. Dodatnih 245 parkirnih mest je zagotovljenih na zunanjem parkirišču in v garažni hiši pred obstoječo upravno stavbo v lasti investitorja, ki se nahaja v neposredni bližini obravnavanega objekta.

Za novo poslovno stavbo je tako skupno predvidenih 420 parkirnih mest. Na nivoju terena nadzemna parkirna mesta niso predvidena.

2. 6. PRIKLJUČEK NA TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **TELEKOM SLOVENIJE d.d.**

Projektni pogoji: št. **154337-NG-7730-EU z dne 16.2.2026**

Po katastru GJI se na gradbeni parceli nahaja (interna) telekomunikacijska kanalizacija, ki poteka:

- na severni strani območja od jaška na parceli 1567/63, k.o. Koper (pločnik ob rondoju Ferrarska ulica – Vzhodna vpadnica) in
- na vzhodni strani, od jaška na parceli 1567/44, k.o. Koper (dostopna pot, ki vodi do parkirišča Intereuropa)

Obstoječa kanalizacija na vzhodni strani gradbene parcele se ohrani in uporabi (uvlek kabla) za vzpostavitev dostopne točke stavbe oziroma dovodne komunikacijske omarice ali jaška na robu gradbene parcele, skladno s 7. odstavkom 10. člena ZEKom-2, kar bo podrobneje obdelano v PZI načrtu telekomunikacij. Stavbna fizična infrastruktura in pasivna komunikacijska infrastruktura

bosta izvedeni s tipiziranimi materiali in elementi in zaključeni v notranjih komunikacijskih omaricah ter z ustrezno cevno povezavo povezani z dovodno komunikacijsko omarico. V notranji komunikacijski omarici bo zagotovljeno električno napajanje (vtičnica 220V).

Prestavitve telekomunikacijskih vodov niso predvidene.

Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite elektronskega omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije (kontaktna oseba: Andrej Gržentič, tel. 05 665 5565, e-pošta andrej.grzentic@telekom.si).

3. DRUGE VSEBINE

3.1. OPIS SKLADNOSTI GRADNJE S PRIDOBLENIMI PROJEKTNIMI IN DRUGIMI POGOJI TER PREDPISI, KI SO PODLAGA ZA IZDAJO MNENJ

Mnenjedajalec: **Direkcija Republike Slovenije za vode**

Projektni pogoji: **št. 37167-304/2026-3 z dne 10.02.2026**

Obravnavano območje se v majhnem delu nahaja na opozorilno plazljivem območju (območje srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov), kar je podrobneje opisano v poglavju 9.1. VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA TER PRIOBALNA ZEMLJIŠČA.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja odpadnih voda so skladne z določili Uredbe o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS 98/15, 76/17, 82/19, 194/21 in 44/22-ZVO-2, 21/25 – ZOPVOOV) in Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 - ZVO-2, 75/22 in 157/22).

Objekt bo priključen na javno fekalno in meteorno kanalizacijo preko obstoječih priključno-revizijskih jaškov, ki so pozicionirani na robu gradbene parcele, kar je razvidno iz lokacijskega prikaza LP03.

Kanalizacija objekta je zasnovana v ločenem sistemu. Odvajanje komunalnih odpadnih vod bo potekalo preko interne fekalne kanalizacije stavbe pod stropom podzemne garaže do priključnega kanala na javno kanalizacijsko omrežje s končnim iztokom na centralno čistilno napravo (CČN) Koper.

Komunalne odpadne vode bodo gravitacijsko priključene na javno kanalizacijo preko fekalnega priključnega kanala na način, da ne bo prihajalo do poplavitve predvidenega objekta s strani javnega kanalizacijskega sistema.

Predvideni poseg ne bo negativno vplival na obstoječe odvodne razmere padavinskih voda na obravnavanem in vplivnem območju. Na gradbeni parceli je podzemna garaža že izvedena, nadzemni del objekta pa je zasnovan v manjših gabaritih. Posledično se površina raščenege terena ne bo zmanjševala.

Meteorne vode, ki se bodo iz gradbene parcele odvajale v javno meteorno kanalizacijo, bodo prečiščene do zakonsko predpisane stopnje.

V skopu gradbene parcele ni predvidenih nadzemnih parkirnih površin.

Čiščenje v garaži se bo izvajalo z namensko strojno opremo, to je akumulatorski čistilci tal s pranjem pred strojem in zajemom pralne vode z gumijasto zaveso in sesanjem.

Za primer razlitja tekočin iz vozil (gorivo, olje, hladilna tekočina ..) bodo v garaži nameščene posode z vpojnim sredstvom. Sredstvo se posuje na razlito tekočino, počaka za čas absorpcije in odstrani na predpisan način. Obveza reševanja takih primerov je na lastniku stavbe in z njegove strani določenih izvajalcev vzdrževalnih del.

Zadrževanje požarne vode je predvideno v garaži, ki je vodotesne izvedbe. Za zadržano požarno vodo je potrebno zagotoviti odvzem in analizo vzorca glede na parametre, ki jih določi pooblaščen izvajalec obratovalnega monitoringa odpadnih voda. V primeru da zajeta požarna voda ne dosega mejnih vrednosti za izpust v meteorno kanalizacijo, se jo kot odpadke preda pooblaščenim obdelovalcem tovrstnih odpadkov.

POPLAVE

Po uradnih evidencah se gradbena parcela nahaja izven dosega poplavnih voda, vendar se v okolici predvidene gradnje nahajajo območja razreda majhne, velike in preostale poplavne nevarnosti. Kota pritličja in uvoz v garažo so dvignjeni nad petstoletno koto poplavnih voda, ki znaša 1,76 mn.v. Kota pritličja objekta in uvoza/izvoza iz garaže je na 2,40 m n.v. Višina vhodov in uvoza je dvignjena nad koto okoliških cestnih površin zaradi preprečitve vdora padavinse vode s strani kanalizacije v primeru ekstremnih vremenskih razmer.

POGOJI ZA IZVAJANJE GRADNJE

Vse prizadete oziroma z gradnjo poškodovane površine je potrebno protierozijsko zaščititi oziroma povrniti v prvotno stanje.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopi in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, 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 vodotoke in v tla.

Po končani gradnji je potrebno odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Neuporabni odvečni izkopi in gradbeni material je potrebno predati pooblaščenim zbiralcem odpadkov.

3. 2. VAROVANA, VARSTVENA IN OGROŽENA OBMOČJA, VODNA TER PRIOBALNA ZEMLJIŠČA

Obravnavano območje se v majhnem delu nahaja na opozorilno plazljivem območju (območje srednje stopnje verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov).

Za obravnavani poseg je bilo izdelano geotehnično poročilo. Na podlagi izvedenega terenskega ogleda je bilo ugotovljeno, da razmere na gradbeni parceli dejansko ne odražajo stopnje verjetnosti pojavljanja, kot je prikazana na karti (možna so odstopanja zaradi merila in splošne narave kartografskega prikaza). V okviru strokovne presoje so bile podrobno preverjene tudi razmere v zaledju in vplivnem območju načrtovanega posega in določeni omilitveni ukrepi za zagotavljanje stabilnosti predvidenega objekta ter varnosti njegovega vplivnega območja:

- xxx

Navedeni usmeritve/omilitvene ukrepi so upoštevani pri izdelavi DGD.

Sestavni del geotehničnega poročila je izjava o primernosti lokacije glede na predlagano gradnjo in stopnjo sprejemljivih tveganj.



Prikaz opozorilne karte verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hibridnih plazov na obravnavanem območju.

3. 3. VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE

JAVNE CESTE

Mnenjedajalec: **Urad za gospodarska javne službe, okolje in promet, Mestna Občina Koper**

Projektni pogoji: št. **351-36/2026-2 z dne 5.2.2026**

Zemljišče za gradnjo se nahaja v varovalnem pasu občinske ceste:

LZ 179 124 (Ferrarska ulica), ki poteka po parcelah 1567/64, 1567/65, 1567/66, 1567/67, vse k.o.

Koper, širina varovalnega pasu 10 m na vsako stran od roba cestnega sveta.

Zaradi načrtovanih ureditev ne bo prihajalo do poslabšanja prometnih razmer na občinskih cestah..

Za priključitev objekta na GJI ni predvidenih posegov na občinskih cestah.

Objekt se priključuje na javno meteorno kanalizacijo in telekomunikacijsko omrežje (uvlek kabla v obstoječo kanalizacijo) na parceli 1567/56, k.o. Koper. Navedeno zemljišče je v lasti MOK.

Za gradnjo v varovalnem pasu bo pridobljeno mnenje upravljalca UGJSP MOK.

JAVNO VODOVODNO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **Rižanski vodovod d.o.o.**

Projektni pogoji: št. **50-26/40 z dne 5.2.2026**

Gradbena parcela se nahaja v varovalnem pasu javnega vodovoda NL 300, širina pasu 4 m, in sicer 2 m na vsako stran osi vodovoda (velja za vse vodovode, ne glede na material, od DN 300 do vključno DN 500).

Objekt je z najbolj izpostavljenimi (podzemnimi in nadzemnimi) deli oddaljen minimalno 3 m od osi vodovodnih naprav oziroma vodovodnih objektov.

V grafičnem prikazu so kotirani odmiki med objektom in vodovodno infrastrukturo v točki najmanjšega odmika.

Zunanja ureditev je projektirana tako, da ne bo prihajalo do škodljivih vplivov na vodovodne objekte in naprave.

Pri projektiranju zunanje ureditve so upoštevani sledeči pogoji:

- vodovodna infrastruktura mora biti dostopna za potrebe rednega vzdrževanja,.
- v varovalnem pasu niso dovoljena gradbena dela oziroma posegi, postavitve temeljev ter zidov, deponije materiala,
- drevesa oziroma trajnice morajo biti odmaknjene od osi vodovoda najmanj 2,0 m,
- v varovalnem pasu morajo biti posegi v globino minimalni in niveleta terena se ne sme znižati

Obstoječi vodomerni jašek, ki se nahaja na gradbeni parceli, je lociran izven ograjenih površin in bo javno dostopen za potrebe službe vzdrževanja in odčitavanja RVK. Zunanja ureditev je načrtovana tako, da vodomerni jašek ni del vozne oziroma parkirne površine. Na lokaciji vodomernega jaška je predvidena zelenica. Globina obstoječega jaška se ne spreminja.

Na lokacijskem prikazu minimalne komunalne oskrbe objekta LP03 je razvidna vsa GJI s priključki na GJI za predmetni objekt. Za vodovodni priključek je prikazano mesto priključitve, priključni vod in vodomerni jašek.

V varovalnem pasu javnega vodovoda ni predvidenih posegov priključkov na GJI. Priključka na javno fekalno in meteorno kanalizacijo sta obstoječa. S tem projektom ni predvidenih novih objektov za odvajanje komunalne odpadne vode.

JAVNO KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **Marjetica Koper d.o.o.**

Projektne pogoji: št. **7/012-26 z dne 11.2.2026**

Gradbena parcela se nahaja v varovalnem pasu javnega kanalizacijskega omrežja. Širina varovalnega pasu je 6,00 m in sicer z razmikom 3,00 m levo in desno od osi kanalskega voda. Za gradnjo v varovalnem pasu bo pridobljeno mnenje upravljalca Marjetice Koper d.o.o.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **TELEKOM SLOVENIJE d.d.**

Projektne pogoji: št. **154337-NG-7730-EU z dne 16.2.2026**

Predvidena gradnja se nahaja v varovalnem pasu telekomunikacijskega omrežja.

Prestavitve telekomunikacijskih vodov niso predvidene.

Najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite elektronskega omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekom Slovenije (kontaktna oseba: Andrej Gržentič, tel. 05 665 5565, e-pošta andrej.grzentic@telekom.si).

Gradbena dela v varovalnem pasu elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije, se bodo izvajala z ročnim izkopom, pod nadzorom strokovnih služb Telekoma Slovenije, ki bodo za vsak konkreten primer določile še dodatne potrebne ukrepe za zaščito elektronskega komunikacijskega omrežja. Nasip ali odvzem materiala nad traso komunikacijskega kabla ni dovoljen. V kabelskih jaških elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije ne smejo potekati vodi drugih komunalnih napeljav.

Križanja elektronskega komunikacijskega omrežja Telekoma Slovenije z drugimi komunalnimi vodi niso predvidena.

Vsa dela v varovalnem pasu elektronskega komunikacijskega omrežja Telekom Slovenije, ki zahtevajo izvedbo zaščite, izvede Telekom Slovenije, na osnovi pisnega naročila investitorja ali izvajalca del in po pogojih nadzornega osebja Telekom Slovenije.

Stroški ogleda, izdelave projekta zaščite, zakoličbe in zaščite ter nadzora bremenijo investitorja. Prav tako bremenijo investitorja stroški odprave napak na elektronskem komunikacijskem omrežju Telekom Slovenije, ki bi nastale zaradi del na obravnavanem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali Telekomu Slovenije.

Investitor je po zaključku del, ter pred izvedbo tehničnega pregleda oziroma pred izdajo uporabnega dovoljenja za navedeno gradnjo, dolžan pri Telekomu Slovenije naročiti kvalitativni pregled izvedenih del oziroma zaščite predmetnega elektronskega komunikacijskega omrežja Telekom Slovenije in si pridobiti pisno izjavo o izpolnjenih pogojih.

Za gradnjo v varovalnem pasu bo pridobljeno mnenje Telekom Slovenije.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **Elektro Primorska d.d.**

Projektni pogoji: št. **1575011(00308/2026) z dne 3.03.2026**

Predvidena gradnja se nahaja v varovalnem pasu SN kablovoda, ki poteka ob vzhodnem robu gradbene parcele.

Pri lokaciji objekta, zunanji ureditvi parcele in dovozne poti so upoštevana križanja in približevanja obstoječemu kablovodu.

Pred začetkom posega v prostor bo na Elektro Primorska, v pristojnem nadzorništvu naročena zakoličba elektroenergetskih vodov in naprav in zagotovljen nadzor pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov in naprav.

Investitorja bremenijo vsi stroški predstavitve ali predelave elektrenergetske infrastrukture, ki jih povzroča s predvideno gradnjo. Pri izvajanju del v neposredni bližini elektroenergetskih naprav bodo upoštevana varstvena pravila za delo v bližini naprav pod napetostjo. Nadzor nad izvajanjem del bo izvajalo nadzorništvo Elektro Primorska na podlagi predhodnega obvestila o pričetih delih.

Za gradnjo v varovalnem pasu bo pridobljeno mnenje Elektro Primorska.

PLINOVODNO OMREŽJE

Mnenjedajalec: **ISTRABENZ PLINI d.d.**

Projektni pogoji: št. **01_2026_projektni pogoji z dne 20.2.2026**

Objekt ne bo priključen na plinovodno omrežje utekočinjenega naftnega plina.

Objekt ne posega v varnostni pas prenosnega sistema plina, ki poteka v širini 5 m na vsako stran plinovoda prenosnega sistema, merjeno od njegove osi.

Potrebno je upoštevati minimalne odmike od plinovoda, "Pravilnik o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do 16 bar (Ur.list RS 26/2002). Potrebno je upoštevati minimalne odmike in druge zahteve po Pravilniku o utekočinjenem naftnem plinu (Ur. list RS št.22/1991).

Potrebno upoštevati odmike in druge zahteve po Energetskem zakonu (Uradni list RS, št. 60/19).

DRŽAVNE CESTE

Mnenjedajalec: **Direkcija RS za infrastrukturo**

Projektni pogoji: št. **37167-304/2026-3**

Zemljišče za gradnjo se nahaja v varovalnem pasu državne ceste:

G2-114, odsek 0961 Bertoški vhod – Luka Koper od km 1,810 do km 1,893, na levi strani stacionaže, širina varovalnega pasu je 25 m od zunanjega roba cestnega zemljišča.

4. NAVEDBA NAČRTOV IN IZKAZOV

Glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta so navedeni najmanj tisti načrti, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta, ter druge strokovne podlage, ki jih zahtevajo posebni predpisi in jih je potrebno izdelati pri nadaljnjem projektiranju.

1	ZBIRNI NAČRT – NAČRT ARHITEKTURE
2/1	NAČRT GRADBENIH KONSTRUKCIJ
2/2	NAČRT ZUNANJE UREDITVE
3/1	NAČRT ELEKTRIČNIH INŠTALACIJ IN OPREME
3/2	NAČRT ELEKTRO PRIKLJUČKA
4/1	NAČRT STROJNIH INŠTALACIJ IN OPREME
4/2	NAČRT VODOVODNEGA PRIKLJUČKA
6	NAČRT POŽARNE VARNOSTI
8	NAČRT GEODEZIJE
10	NAČRT KRAJINSKE ARHITEKTURE
	IZKAZ POŽARNE VARNOSTI
	IZKAZ ENERGIJSKIH KARAKTERISTIK PREZRAČEVANJA
	IZKAZ ENERGIJSKIH LASTNOSTI STAVBE
	IZKAZ ZAŠČITE PRED HRUPOM

C. LOKACIJSKI PRIKAZI

LP01	SITUACIJA OBSTOJEČEGA STANJA	1:500
LP02	GRADBENA IN UREDITVENA SITUACIJA	1:500
LP03	PROMETNA UREDITEV, POŽARNA VARNOST IN UREDITEV GRADBIŠČA	1:500
LP04	KOMUNALNA OSKRBA	1:500

D. TEHNIČNI PRIKAZI

TP01	TLORIS GARAŽE -3	1 : 200
TP02	TLORIS GARAŽE -2	1 : 200
TP03	TLORIS GARAŽE -1	1 : 200
TP04	TLORIS PRITLIČJA S PRIKAZOM ZUNANJIH POVRŠIN	1 : 200
TP05	TLORIS 1. NADSTROPJE	1 : 200
TP06	TLORIS 2. NADSTROPJE	1 : 200
TP07	TLORIS 3. NADSTROPJE	1 : 200
TP08	TLORIS 4. NADSTROPJE	1 : 200
TP09	TLORIS51. NADSTROPJE	1 : 200
TP10	TLORIS 6. NADSTROPJE	1 : 200
TP11	TLORIS 7. NADSTROPJE	1 : 200
TP12	TLORIS 8. NADSTROPJE	1 : 200
TP13	TLORIS 9. NADSTROPJE	1 : 200
TP14	PREREZ A-A	1 : 200
TP15	PREREZ B-B	1 : 200
TP16	FASADE	1 : 200