



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Klementina Zalokar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00F46941BC00000000575
Potek veljavnosti: 23. 09. 2031
Čas podpisa: 05. 10. 2026 15:25
Št. dokumenta: 35431-92/2026-2570-23

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Tanja Pucelj Vidović
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00D6034AF700000000575
Potek veljavnosti: 05. 09. 2028
Čas podpisa: 05. 10. 2026 22:02
Št. dokumenta: 35431-92/2026-2570-23

T: 01 478 70 00

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka: 35431-92/2026-2570-23

Datum: 5. 10. 2026

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi osmega odstavka 90. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 56/25-PoZ in 11/26-OdlUS) v predhodnem postopku za poseg: Rezidenca Capris, nosilcu nameravanega posega MIJAKS INVESTICIJE d.o.o., Mokrška ulica 16C, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa EPIK d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper, naslednjo

O D L O Č B O

I. Za nameravani poseg: Rezidenca Capris, na zemljiščih v k.o. 2605 Koper s parc. št. 1464/16 in 1464/17, nosilca nameravanega posega MIJAKS INVESTICIJE d.o.o., Mokrška ulica 16C, 1000 Ljubljana, **ni potrebno** izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja, ob upoštevanju naslednjih pogojev:

1 . Emisije v tla in vode v času gradnje

- Zagotoviti je treba ločeno zajemanje in zbiranje s cementnimi delci onesnažene vode v namenskih, tesnih zbiralnikih oziroma usedalnikih ter jih skupaj z nastalo usedlino predati pooblaščenemu prevzemniku v nadaljnjo ustrezno obdelavo. Izpust cementnih odpadnih voda v meteorno kanalizacijo ali vodotok ni dovoljen.
- Varnostni načrt mora vsebovati tudi način ravnanja z odpadnimi vodami, ki bodo nastajale v času gradnje, vključno z načinom njihovega zajemanja, zbiranja in predaje pooblaščenemu prevzemniku.

II. Ta odločba preneha veljati, če se nameravani poseg ne začne izvajati v petih letih od njene pravnomočnosti.

III. V tem postopku stroški niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, naravo in podnebje (v nadaljevanju: ministrstvo) je dne 10. 6. 2026 s strani nosilca nameravanega posega MIJAKS INVESTICIJE d.o.o., Mokrška ulica 16C, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopata EPIK d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper (v nadaljevanju: nosilec nameravanega posega), prejelo vlogo za izvedbo predhodnega postopka za poseg: Rezidenca Capris, v skladu z 90. členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23-ZDU-1O, 78/23-ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV, 56/25-PoZ in 11/26-OdlUS, v nadaljevanju ZVO-2).

K vlogi je bilo priloženo:

- Naslovna stran obrazca za začetek predhodnega postopka z dne 10. 6. 2026;
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za poseg: Rezidenca Capris, št. 401026-jh, junij 2026, E-NET OKOLJE d.o.o., Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju Strokovna ocena);

- Hidrotehnična strokovna podlaga za izgradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 1464/17 in 1464/16, k.o. Koper v Kopru, št. R42/26, maj 2026, IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o., Pot za Brdom 102, 1000 Ljubljana s priloženimi situacijami;
- Ocena obremenjenosti okolja s hrupom, Rezidenca Capris, št. EKO-26-226, 3. 6. 2026, SiEKO d.o.o., Kidričeva 25, 3000 Celje;
- Pregledna situacija;
- Pooblastilo za zastopanje z dne 2. 4. 2026;
- Potrdilo o plačilu upravne takse;
- DGD dokumentacija – Rezidenca Capris št. projekta 25025, maj 2026, Lab Arhitekti d.o.o., Slovenska 9a, 1000 Ljubljana;
- Zahteva za izdajo mnenja;
- Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (faza DPP/DGD), REZIDENCA CAPRIS, parc.št.: 1464/16 in 14648/17, obe k.o. 2605 Koper, št. poročila GEO04-01-2026 SPO MIJAKS-KOPER, april 2026, SLP d.o.o. Ljubljana, Ulica Gradnikove brigade 4, 1000 Ljubljana.

Nosilec nameravanega posega je dne 11. 6. 2026 podal prošnjo za prednostno obravnavo vloge, h kateri je priložil strokovno mnenje št 3562-1848/2026-2, ki ga je dne 20. 4. 2026 izdal Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola.

Vloga je bila dopolnjena dne 22. 6. in 24. 6. 2026 z naslednjimi dodatnimi dokumenti:

- Mnenjem o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami št. 35508-4420/2026-4 z dne 18. 6. 2026, Direkcija RS za vode, Sektor za mnenja območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper;
- Pooblastilom za zastopanje z dne 24. 6. 2026;
- Dopisom št. 103-8-2026-37 z dne 24. 6. 2026;
- Pooblastilom za zastopanje z dne 10. 6. 2026.

Po pozivu ministrstva št. 35431-92/2026-2570-18 z dne 26. 8. 2026 je bila vloga dopolnjena dne 28. 8. 2026 z naslednjo dodatno dokumentacijo:

- Opredelitvijo do poziva in prejetih pripomb (dopis z dne 28. 8. 2026);
- Poročilom o meritvah vibracij povzročenih zaradi zabijanja pilotov na objektu Bauhaus, Ankaranska cesta, Koper, dne 23. 05. 2024, dne 25. 5. 2024 izdelal Vibrolab, laboratorij za meritve v gradbeništву in rudarstvu d.o.o.;
- Oceno obremenjenosti okolja s hrupom, Rezidenca Capris, št. EKO-26-226, 3. 6. 2026, dopolnitev 27. 8. 2026, SiEKO d.o.o., Kidričeva 25, 3000 Celje;
- Gradbeno in ureditveno situacijo gradbišča z vrisanim zbiralnikom deževnice;
- Tlorisom odvodnjavanja v kletni etaži.

Vloga je bila dodatno dopolnjena dne 16. 9. in 1. 10. 2026 s:

- Poročilom št. 203-1 Vib/BAM-26 o meritvah vibracij na objektu Kolodvorska cesta 7 v Kopru, 11. 9. 2026, Inštitut BAM, inštitut za betone, asfalte in ostale materiale d.o.o., Industrijska ulica 9, 2310 Slovenska Bistrica;
- Dodatnimi pojasnili o ravnanju z odpadnimi vodami v času gradnje.

V skladu s prvim odstavkom 90. člena ZVO-2 mora nosilec nameravanega posega v okolje iz četrtega odstavka 89. člena tega zakona od ministrstva zahtevati, da ugotovi, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ali integralno gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev. Pri ugotovitvi iz prvega odstavka 90. člena ZVO-2 ministrstvo upošteva merila, ki se nanašajo na značilnosti nameravanega posega v okolje, njegovo lokacijo in značilnosti možnih vplivov posega na okolje, ter kjer je to ustrezno,

rezultate morebitnih že izvedenih presoj v skladu s tem zakonom in s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, varstvo gozdov in sevalno varnost (četrti odstavek 90. člena ZVO-2).

Obveznost presoje vplivov na okolje se ugotavlja v skladu z Uredbo 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). Citirana uredba določa vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, in vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če se zanje v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje.

V skladu s točko G Urbanizem in gradbeništvo, G.II Graditev objektov, G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, je izvedba predhodnega postopka obvezna, če gre za druge stavbe, ki presegajo bruto tlorisno površino 10.000 m² ali nadzemno višino 50 m ali podzemno globino 10 m.

Iz predložene dokumentacije izhaja, da nameravani poseg obsega gradnjo novega stanovanjsko trgovskega objekta z bruto tlorisno površino 16.346,5 m², zato je za nameravani poseg treba izvesti predhodni postopek v skladu s točko G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Ugotovitveni postopek

Ministrstvo je po ugotovitvi, da je nosilec nameravanega posega posredoval popolno dokumentacijo, skladno s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2, ki določa, da ministrstvo zagotovi javnosti vpogled v vlogo za predhodni postopek za nameravane posege iz tretjega odstavka 89. člena tega zakona tako, da jo skupaj z javnim naznanilom objavi na osrednjem spletnem mestu državne uprave ter zainteresirani javnosti zagotovi pravico do sodelovanja z dajanjem mnenj in pripomb, z javnim naznanilom številka 35431-92/2026-2570-11 z dne 1. 7. 2026 obvestilo zainteresirano javnost o prejeti vlogi za izvedbo predhodnega postopka. Javnosti je bilo v skladu s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2 omogočeno dajanje mnenj in pripomb 30 dni od roka določenega v javnem naznanilu, to je od 2. 7. 2026 do 31. 7. 2026.

V tem času na ministrstvo ni bilo posredovanih nobenih pripomb, prav tako v tem času ni prejelo nobenih zahtev za vstop v postopek izvedbe predhodnega postopka.

V postopku je bilo na podlagi predložene in pridobljene dokumentacije ugotovljeno, kot sledi iz nadaljevanja obrazložitve te odločbe.

Opis obstoječega stanja

Nameravani poseg se nahaja v Kopru. Na zahodni strani območje meji na Kolodvorsko cesto, na južni strani se nahaja obstoječa dostopna cesta (uvoz iz Kolodvorske ceste), na vzhodni strani zemljišče omejuje struga Badaševica, na severni strani pa retenzijski jarek. V obstoječem stanju je zemljišče nepozidano; v naravi predstavlja raven teren, poraščen s travo. Bližnja okolica je pozidana s trgovskimi in poslovnimi objekti, na vzhodni strani območje meji na strugo Badaševica.

Območje nameravanega posega se ureja z Dolgoročnim planom občine Koper (Uradne objave, št. 25/86, 10/88, 9/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/25, 11/98), Družbenim planom občine Koper (Uradne objave, št. 36/86, 11/92, 4/93, 7/94, 25/94, 14/95, 11/98), Odlokom o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega plana Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 16/99 in 33/01 in Uradni list, št. 96/04, 97/04, 79/09) ter Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu v območju KC-54 »TPC ob Badaševici v Kopru (Uradni list RS, št. 124/2008); v nadaljevanju: OPPN). Obravnavano območje se uvršča v enoto urejanja prostora

(EUP) KC-54 s podrobnejšo namensko rabo CU – območje centralnih dejavnosti.

Opis nameravanega posega

Nosilec nameravanega posega načrtuje gradnjo stanovanjsko trgovskega objekta s podzemno garažo ter pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Načrtovana gradnja je predvidena na zemljiščih v k.o. 2605 Koper s parc. št. 1464/16 in 1464/17. Stavba je trapezne oblike, z dimenzijami daljših stranic 36 m x 108,8 m, maksimalne višine 14,3 m ter globine -3,2 m. Etažnost stavbe je K+P+3N z ravno streho. Bruto tlorisna površina objekta znaša 16.346,5 m².

Kletna etaža bo v celoti vkopana in dostopna preko dovozne rampe iz pritličja. Klet bo pretežno namenjena podzemni garaži (86 parkirnih prostorov za stanovalce), poleg tega bodo v njej še kolesarnica, 2 tehnična prostora, 2 prostora za čistilko, 3 komunikacijska jedra s stopniščem in 2 z dvigalom. Pritlična etaža je delno namenjena trgovskemu programu, delno pa parkiranju za stanovalce in za uporabnike trgovskega dela (75 parkirnih prostorov). V pritličju se nahajajo tudi glavni vhodi in uvoz v objekt. Nadstropne etaže so enake. V vsaki etaži je 25 stanovanj s teraso in s pripadajočo shrambo, ki se nahajajo v sredinskem delu objekta, 2 komunikacijska jedra s stopniščem in dvigalom in skupni hodnik. Nadstropne etaže so enake. V vsaki etaži je predvidenih 25 stanovanj s teraso in s pripadajočo shrambo, ki se nahajajo v sredinskem delu objekta, 2 komunikacijska jedra s stopniščem in dvigalom ter skupni hodnik. Skupno bo v objektu 75 stanovanj.

Vseh parkirnih prostorov za avtomobile bo 163, od tega 86 PM v kleti (garaži), 75 PM v pritličju in 2 PM zunaj ob obstoječi dostopni cesti.

Ogrevanje

Za ogrevanja in priprave tople sanitarne vode v posameznih stanovanjih so predvidene lokalne toplotne črpalke. Ogrevanje posameznih stanovanj bo s sistemom talnega ogrevanja.

Hlajenje

Za hlajenje je predvidena izvedba predpriprave za notranje in zunanje enote klima naprav. Lokacija zunanjih enot je predvidena na strehi objekta.

Prezračevanje

Predvidene so lokalne prezračevalne naprave z rekuperacijo toplote.

Objekt bo priključen na vodovodno omrežje, meteorno in fekalno kanalizacijsko omrežje, javni plinovod, elektro omrežje, telekomunikacijsko omrežje ter na javno cesto. Odvajanje odpadnih voda bo urejeno preko novega priključka na javno fekalno kanalizacijo, ki poteka v Kolodvorski cesti. Odvodnjavanje padavinske odpadne vode je predvideno ločeno preko vertikalnih strešnih odtokov, peskolovov in zunanje meteorne kanalizacije v obstoječo meteorno kanalizacijo; odvajanje meteorne odpadne vode s parkirnih površin bo preko lovilcev olj in maščob (SIST-EN 852) v obstoječo meteorno kanalizacijo.

Zunanja ureditev bo zasnovana iz tlakovanih površin, namenjenih dostopom ter zelenih površin. Na V in S strani bo urejena tudi utrjena in zatravljena intervencijska pot. Na Z strani, vzdolž Kolodvorske ceste, bo drevored.

Glavni dostop do objekta za motorni promet je z JZ strani, kjer je obstoječa dostopna cesta iz Kolodvorske ceste. Dostopi za pešce so predvideni z zahodne strani iz Kolodvorske ceste, z vzhodne in z južne strani.

Ureditev ob retenzijskem jarku

Od retenzijskega jarka se bo v 5-metrskem priobalnem pasu uredila površina za vzdrževanje. Utrjena površina bo izdelana s prečnim naklonom 5% proti retenzijskemu jarku. Na strani novogradnje bo utrjena površina priobalnega pasu služila tudi kot intervencijska pot. Brežina med intervencijsko potjo in zatravljeno površino ob objektu bo zasajena z nižjimi grmovnicami avtohtonih vrst. Površina za vzdrževanje, intervencijska pot in brežina ob objektu bodo zatravljene z avtohtonimi travnimi mešanicami. Za zatravitev se bo uporabil pokošeni material s košenih in negnojenih travišč.

Ureditev ob Badaševici

Brežina, ki bo premagovala višinsko razliko med predvideno koto terena (+2,50 m n.v.) na gradbeni parceli in obstoječim terenom proti Badaševici, bo izvedena z naklonom med 1:4 in 1:2 ter zasajena z grmovnicami in drevesi avtohtonih vrst. Brežina bo zatravljena z avtohtonimi travnimi mešanicami.

Skladno z določili OPPN se zaradi poplavne varnosti načrtovani objekt izvede na platoju s koto 2,50 m n.v. Gradnja bo zajemala naslednja gradbena dela: zemeljska dela (izkop, nasipanje, varovanje gradbene jame), globoko temeljenje (pilotiranje), gradnja objekta s komunalno napeljavo, obrtniška in instalacijska dela ter krajinska ureditev (odvodnjavanje, nasipi, intervencijske površine). Površina gradbišča znaša približno 5.757 m². Dostop in dovoz do gradbišča bo urejen na JV strani zemljišča, iz Kolodvorske ceste preko obstoječe dovozne ceste. Ob uvoza na gradbišče se uredi območje začasnega skladiščenja gradbenega materiala. Čas gradnje nameravanega posega je ocenjen na 18 mesecev. Dela se bodo izvajala v dnevnem obdobju dneva, ob delavnikih od 7. do 17. ure ter ob sobotah od 7. do 16. ure. Ob nedeljah in praznikih gradbišče ne bo obratovalo. Tovorni promet za potrebe gradbišča se bo izvajal le v času obratovanja gradbišča. Na SV in JV strani je predvidena postavitve začasne protihrupne ograje višine 5 m.

Podatki o varstvenih, varovanih, zavarovanih, degradiranih in drugih območjih

Nameravani poseg je predviden v urbanem območju z gosto pozidavo. Najbližji vodotok je Stara Badaševica, ki poteka približno 20 m vzhodno od lokacije nameravanega posega. Vzporedno s severno mejo obravnavanega zemljišča poteka razbremenilni kanal, ki predstavlja del sistema odvodnje lastnih padavinskih vod mesta Koper in se navezuje na črpališče meteornih vod na Bonifiki. V severovzhodni smeri leži Škocjanski zatok, katerega napajata morje in Ara. V oddaljenosti okoli 1,2 km zahodno od lokacije nameravanega posega se nahaja Jadransko morje. Približno 10 m vzhodno od meje obravnavanega zemljišča je naravni rezervat Škocjanski zatok (SI3000212), ki je hkrati opredeljen kot območje Nature 2000 (SI3000252 in SI5000008), ekološko pomembno območje (ID 77600) ter naravna vrednota državnega pomena (ident. št. 1265). Območje nameravanega posega se nahaja izven vodovarstvenih območij pitne vode ter erozijskih območij, prav tako ne posega na območje enot kulturne dediščine.

Pridobljena mnenja

Organ, ki vodi postopek, mora v skladu s 139. členom Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE, 3/22 – ZDeb in 85/25, v nadaljevanju: ZUP), med postopkom ves čas ugotavljati dejansko stanje in izvajati dokaze o vseh dejstvih pomembnih za izdajo odločbe, tudi o tistih, ki v postopku še niso bila navedena. Skladno s tretjim odstavkom 33. člena ZUP, kjer je določeno, da organ, ki vodi postopek, lahko zaprosi drug organ za pojasnila in podatke, potrebne za ugotovitev dejstev, pomembnih za izdajo odločbe, je ministrstvo za mnenje v tem predhodnem postopku, glede na lokacijo ter značilnosti nameravanega posega zaprosilo Direkcijo RS za vode, Ministrstvo za zdravje ter Zavod RS za varstvo narave.

Ministrstvo je prejelo mnenje Zavoda RS za varstvo narave, Območne enote Piran (v nadaljevanju ZRSVN), št. 3562-3844/2026-2 z dne 15. 7. 2026. ZRSVN v mnenju ugotavlja, da se lokacija nameravanega posega ter njegov daljinski vpliv nahaja v območju vpliva na naslednja varovana območja: naravni rezervat Škocjanski zatok ter območje Nature 2000 Škocjanski zatok (SI 3000252 in SI 5000008). Iz nadaljevanja mnenja izhaja, da je ZRSVN za nameravani poseg že izdal strokovno mnenje za izdajo gradbenega dovoljenja, v katerem je skladno z omilitvenimi ukrepi, določenimi tudi z OPPN, izdal pogoje za izvajanje gradnje. Po pregledu dokumentacije za nameravani poseg ZRSVN ugotavlja, da tehnično poročilo pri zasnovi objekta upošteva izdane pogoje in navaja, da bodo ti upoštevani tudi v nadaljnjih fazah (PZI in v času gradnje). Podrobnejša vsebina mnenja in pogoji so navedeni v odstavku Narava – biotska raznovrstnost, varovana območja, naravne vrednote in ekološko pomembna območja na straneh 12-14 te odločbe.

Na podlagi tega ZRSVN meni, da nameravani poseg ob izvedbi omilitvenih ukrepov ne bodo pomembno vplivali na ugodno stanje kvalifikacijskih vrst in habitatnih tipov posebnega varstvenega območja in varstvene cilje zavarovanega območja naravnega rezervata, prav tako verjetno ne bo pomembno vplival na ugodno stanje naravne vrednote. To posledično pomeni, da za nameravani poseg s stališča njihove pristojnosti ni treba izvesti presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo za zdravje je k svojemu mnenju št. 354-71/2026-2711-4 z dne 27. 7. 2026 priložilo mnenje Nacionalnega inštituta za javno zdravje (v nadaljevanju NIJZ), št. 354-120/2026-2 z dne 20. 7. 2026, s katerim soglaša. Iz mnenja NIJZ izhaja, da bi nameravani poseg lahko imel pomembne vplive na zdravje in kakovost bivanja zaradi hrupa. NIJZ nadalje opozarja, da zakonske mejne vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom same po sebi ne zagotavljajo nujno zdravega bivalnega okolja, zato je treba upoštevati tudi priporočila Svetovne zdravstvene organizacije in cilj EU postopnemu in dolgoročnemu zmanjševanju izpostavljenosti prebivalstva hrupu. Oceniti je treba kumulativne vplive obremenitve okolja s hrupom zaradi cestnega prometa in Luke Koper, zlasti v nočnem času. Zagotoviti je treba ustrezno zaščito bivalnih prostorov, vključno s tiho fasado, ki mora biti zagotovljena za vsako bivalno enoto. Prav tako je treba dopolniti oziroma popraviti Oceno o obremenjenosti okolja s hrupom v delu, ki obravnava obstoječe stanje. Glede na navedeno NIJZ meni, da je za nameravani poseg potrebna presoja vplivov na okolje.

Direkcija RS za vode, Sektor za mnenja območja jadranskih rek z morjem (v nadaljevanju DRSV) v mnenju št. 35019-26/2026-2 z dne 30. 8. 2026 ugotavlja, da se obravnavano območje mestoma nahaja na opozorilno plazljivem območju (srednja in velika stopnja verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov). Na podlagi geotehničnih raziskav je bilo izdelano geološko geomehansko poročilo, v katerem so podane usmeritve za gradnjo nameravanega posega. Obravnavano območje se nahaja tudi na poplavnem območju, na območju razreda majhne, srednje in preostale poplavne nevarnosti. Izdelana je bila hidrotehnična strokovna podlaga, na podlagi katere se umešča objekt v prostor tako, da je zagotovljena poplavna varnost pred nastopom petstoletnih poplavnih voda na način, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost na vplivnem območju gradnje ne poslabšata. Na osnovi navedenega DRSV ugotavlja, da je v izdelanih strokovnih podlagah za nameravani poseg podanih dovolj obrazložitev in usmeritev, da izvedba presoje vplivov na okolje z vidika upravljanja z vodami ni potrebna.

Okoljske značilnosti obstoječega stanja in nameravanega posega

Emisije onesnaževal v zrak

Emisije onesnaževal v zrak v času gradnje bodo posledica obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil za odvoz gradbenih odpadkov in dovoz gradbenih materialov. Onesnaževanje zraka s prašnimi delci bo intenzivno predvsem v obdobju suhega in vetrovnega vremena ter v času pripravljalnih del. Gradbišče bo ograjeno s polno gradbiščno ograjo višine 2 m. Poleg tega

je na SV in JV strani proti strugi Badaševce in retenzijskemu jarku predvidena postavitve začasne protihrupne ograje višine 5 m. Ograji bosta prispevali k zmanjšanju emisij prahu z območja gradbišča v bližnjo okolico. Število gradbenih strojev, prisotnih na gradbišču, bo variiralo glede na etapo gradnje (do 5 delovnih strojev, v času zemeljskih del 9 delovnih strojev). V času izvajanja del se prometne obremenitve javnih cest ne bodo bistveno povečale glede na sedanje stanje. Predvideva se okvirno 8 voženj/dan, v času izvedbe zemeljskih del in betoniranja temeljev ter talne plošče do maksimalno 15 voženj/dan. Vpliv bo najbolj zaznaven na območju posega in v okolici dovozne ceste, ki pa je asfaltirana, zato se pomembnejših emisij prahu zaradi tovornega prometa ne pričakuje. K zmanjšanju emisij prašnih delcev iz gradbišča bo pripomoglo tudi upoštevanje zahtev iz Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2). Poleg tega bodo pri gradnji upoštevani tudi omilitveni ukrepi za varstvo zraka, določeni v 31. členu OPPN:

- preprečevanje prašenja z gradbišča z rednim vlaženjem odkritih površin ob suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznosa gradbenega materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi s čiščenjem vozil ob odhodu z gradbišča, prekrivanjem sipkih tovorov pri transportu po javnih prometnih površinah, vlaženjem odkritih površin;
- uporaba tehnično brezhibne gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

Ker bo gradnja nameravanega posega trajala več kot 12 mesecev, bo zanj v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč potrebno izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča v fazi izdelave PZI dokumentacije. Gradnja objekta bo predvidoma trajala približno 18 mesecev, kar pomeni, da bo vpliv začasen in reverzibilen. V bližnji okolici nameravanega posega ni stanovanjskih površin ali stanovanjskih objektov. Ob upoštevanju navedenih ukrepov, zahtev za postopke mehanske obdelave in organizacijske ukrepe na gradbišču iz Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč, ministrstvo vpliv nameravanega posega na emisije onesnaževal v zrak oz. na kakovost zraka v času gradnje ocenjuje kot manj pomemben.

V času obratovanja stanovanjsko – trgovski objekt ne bo pomemben vir emisij snovi v zrak. Za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode v posameznih stanovanjih so predvidene lokalne toplotne črpalke. Prisotne bodo tudi emisije iz prometa, ki se bodo zaradi izvedbe nameravanega posega v primerjavi z obstoječim stanjem nekoliko povečale. Skupno je predvideno 163 parkirnih mest. Osebna vozila uporabnikov ne bodo pomemben vir emisij snovi v zrak. Glede na namembnost objekta ter predvidene vire emisij snovi v zrak bo vpliv emisij onesnaževal v zrak v času obratovanja manj pomemben.

Emisije toplogrednih plinov

V času gradnje bodo toplogredni plini nastajali v izpušnih plinih gradbenih strojev in tovornih vozil, ki se bodo uporabljala pri nameravanem posegu. Emisije bodo omejene na čas gradnje, njihova količina pa predvidoma ne bo bistveno prispevala k obremenitvi ozračja s toplogrednimi plini. Vpliv bo začasen in zanemarljiv.

V času obratovanja bodo prisotne emisije TGP iz izpušnih plinov vozil stanovalcev, obiskovalcev, in občasne dostave. Večino prometa predstavljajo osebna vozila. Cestni promet, povezan z nameravanim posegom, bo zanemarljivo prispeval k skupnim količinam TGP iz prometa na lokalni in državni ravni. Za ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode so predvidene lokalne toplotne črpalke, kurilne naprave niso predvidene. Glede na predvidene vire emisij in obseg prometa ministrstvo ocenjuje, da bo vpliv nameravanega posega na emisije TGP zanemarljiv.

Vplivi z vidika poplavne ogroženosti

Območje nameravanega posega se nahaja na poplavno ogroženem območju, in sicer v razredu srednje, majhne in preostale poplavne nevarnosti. Iz integralne karte globin vode pri 100-letnih poplavah (Q100) v Atlasu voda je razvidno, da na večjem delu območja nameravanega posega poplavne vode ob poplavnem dogodku Q100 dosega globine, enake ali večje od 0,5 m ter

manjše od 1,5 m. Za preučitev poplavne nevarnosti na območju nameravanega posega ter podajo usmeritev za zmanjšanje vpliva na vodni režim je bila izdelana Hidrotehnična strokovna podlaga, ki jo je pod št. R42/26, maj 2026, izdelalo podjetje IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o. Kot izhaja iz navedenega dokumenta, se za izvedbo nameravanega posega, skladno z določili OPPN, uredi plato za objekt na koti 2,50 m n.v., s katerega se izvede navezava na obstoječi teren. V vodna zemljišča se minimalno posega na V strani gradbene parcele proti Badaševici z ureditvami za navezavo na obstoječi teren in obstoječe ureditve ob Badaševici.

Predvidena kota platoja in pritličja načrtovanega objekta 2,50 m n.m. trenutno zagotavlja ustrezno poplavno varnost. Visoke vode Badaševice po izgradnji protipoplavnih ukrepov (v izgradnji) ne bodo (niti pri Q500) več zatekale na območje mesta Koper, nivo 1000-letne plime ne presega vrednosti 2 m n.m.

Poplava iz Škocjanskega zatoka je sicer malo verjetna, vendar bi tudi v izjemnih primerih ostala pod nivojem 2,5 m, saj je na strani samega zatoka veliko območij, preko katerih bi se voda lahko prelivala. Po podatkih iz strokovne podlage je v današnjem času in današnjih hidroloških kot tudi morfoloških izhodiščih dvig gladine v Škocjanskem zatoku na koto 2.5 m n.m. zelo malo verjeten. Citirana strokovna podlaga vsebuje tudi opredelitev do podnebnih sprememb in odpornost objekta na prihodnje dogodke. Pričakovani maksimalni 500-letni nivo morja ob upoštevanju podnebnih sprememb znaša 2,46 m n. m., kar je sicer formalno še pod nivojem pritličja objekta, vendar zaradi pričakovanega dviga morske gladine in možnega dolgoročnega dviga obratovalne gladine v Škocjanskem zatoku obstaja negotovost glede dolgoročne poplavne varnosti objekta, zlasti zaradi podzemne garaže. Dodatno lahko prihodnji ukrepi za izboljšanje poplavne varnosti območja vplivajo na višino poplavne gladine v zatoku in povečajo tveganje prelivanja proti objektu. Iz tega razloga so bili predlagani ukrepi, ki so bili upoštevani pri načrtovanju objekta oz. so vključeni v projektni dokumentaciji, in sicer:

- Na vseh odprtinah/dostopih v pritlično etažo objekta se predvidi možnost postavitve mobilnih zagatnic vsaj 0,4 m nad nivojem pritličja, t.j. vsaj na koto 2,9 m n.m. Na preostalem delu oboda objekta se vsaj do te višine izvede AB parapetni zid, ki bi preprečeval vdor vode v objekt.
- Garaža bo tudi prezračevana, zato bodo tudi vrhovi prezračevalnih jaškov segali vsaj do kote 2,9 m n.m., izvedeni pa bodo vodotesno, s čimer se prepreči stranski vdor vode v jašek.
- Na brežino Stare Badaševice se bo postavilo enostavno elektronsko stikalo, ki bi zaznalo prekomeren dvig gladine v Škocjanskem zatoku in posredovalo signal (vsaj) pristojnemu vzdrževalcu objekta, ki bi se nato (ob preučitvi razmer v prostoru – vremenska napoved, poplavnost v širšem prostoru) lahko primerno odzval.

Preverjen je bil tudi vpliv nameravanega posega na vodni režim. Rezultati kažejo, da se zaradi načrtovane gradnje gladine v širšem prostoru nikjer ne povečajo. Kot izhaja iz citirane strokovne podlage, je izvedba nameravanega posega na predmetnem območju sprejemljiva.

Nosilec nameravanega posega je k vlogi predložil mnenje DRSV o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami št. 35508-4420/2026-4 z dne 18. 6. 2026, iz katerega izhaja, da je nameravani poseg ob upoštevanju pogojev za pripravo PZI, gradnjo in uporabo objekta skladen s predpisi iz njihove pristojnosti.

Ministrstvo je v predhodnem postopku pridobilo mnenje DRSV št. 35019-26/2026-2 z dne 30. 8. 2026, v katerem DRSV meni, da nameravani poseg verjetno ne bo negativno vplival na vode, vodni režim in stanje voda.

Glede na predviden način izvedbe nameravanega posega, upoštevajoč mnenji DRSV ter ob upoštevanju pogojev DRSV ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo imel pomembnih vplivov na okolje z vidika poplavne nevarnosti.

Nastajanje odpadkov

Pri gradnji objekta bodo nastajali gradbeni odpadki (beton, aluminij, železo, itd.). Nastanek posebnih, nevarnih odpadkov pri gradnji ni predviden. Nastalo bo približno 12.630 m³

zemeljskega izkopa, ki bo v celoti porabljen za izdelovanje nasipov in urejanje okolice. Začasno skladiščenje zemeljskega izkopa bo urejeno na gradbeni parceli. Humus oz. rodovitna zemlja se bo izkopala ločeno; prav tako je treba rodovitni del zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa. Ponovna uporaba zemeljskega izkopa za izvedbo nasipa in ureditev okolice je po določitih Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2) dopustna le v primeru, da zemeljski izkop ni onesnažen z nevarnimi snovmi tako, da bi se moral uvrstiti med nevarne gradbene odpadke. Ustreznost materiala za ponovno uporabo se ugotovi na podlagi njegovih lastnosti in po potrebi z izvedbo ustreznih analiz oziroma preizkusov. Za izvedbo nameravanega posega bo, poleg materiala, nastalega na območju gradbene parcele, potreben tudi dovoz dodatnega materiala, predvsem humusa za ureditev in zasaditev nasipov. OPPN v 37. členu določa, da mora biti material za izgradnjo nasipov in nasipanje terena inerten oziroma brez škodljivih primesi. Morebitne nevarne odpadke je potrebno skladiščiti v zaprti posodi in predajati pooblaščenemu zbiralcu nevarnih odpadkov. Iz projektne dokumentacije izhaja, da se odpadni material, ki bo nastajal pri gradnji objekta, ne sme odlagati na bregove vodotokov. Predelava gradbenih odpadkov s premično napravo na gradbišču ni predvidena. Z odpadki, nastalimi pri gradnji objekta, se mora ravnati v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2) in Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25). To pomeni, da je treba zagotoviti ločeno zbiranje po posameznih vrstah odpadkov in oddaja pooblaščenim zbiralcem ali izvajalcu obdelave teh odpadkov, kar bo potrebno ustrezno evidentirati. Ob upoštevanju predpisov, ki urejajo področje ravnanja z odpadki, bo vpliv nameravanega posega na nastajanje odpadkov in s tem povezane obremenitve okolja v času gradnje manj pomemben.

Pri obratovanju objekta bodo nastajali zgolj komunalni odpadki. Za zbiranje odpadkov sta predvidena 2 komunalna otoka v JV delu gradbene parcele. Na vsakem komunalnem otoku je predvideno po 8 zabojnikov na utrjeni površini. Odvoz odpadkov bo izvajala javna gospodarska služba za ravnanje z odpadki Marjetica Koper d.o.o. Vpliv se ocenjuje kot manj pomemben.

Hrup

Lokacija nameravanega posega se nahaja v III. stopnji varstva pred hrupom. Najbližji objekti so namenjeni trgovski in poslovni dejavnosti. Najbližje stavbe z varovanimi prostori so od severne in vzhodne meje območja nameravanega posega oddaljene najmanj 550 m in 750 m (Tomšičeva in Lazaretska ulica). Za oceno vplivov gradnje nameravanega posega je bila izdelana Ocena obremenjenosti okolja s hrupom (št. EKO-26-226, 3. 6. 2026, dopolnitev 27. 8. 2026, SiEKO d.o.o.), iz katere so povzete ugotovitve v nadaljevanju.

Glavne vire hrupa na obravnavnem območju predstavljajo Ankaranska cesta, Ljubljanska cesta ter hitra cesta (H5). V obstoječem stanju območje ni čezmerno obremenjeno s hrupom.

Dodatna obremenitev s hrupom v času gradnje bo posledica obratovanja gradbenih strojev in naprav na gradbišču ter prevozov za potrebe gradnje. Transport za potrebe gradnje bo potekal po obstoječi cestni mreži in po območju gradbišča. Dostop in dovoz do gradbišča bo iz Kolodvorske ceste preko obstoječe dovozne ceste. Emisije hrupa bodo omejene na čas obratovanja gradbišča in transporta, to je na dnevno obdobje med 7. in 17. uro, ob sobotah med 7. in 16 uro. Celotna gradnja bo trajala 18 mesecev, v tem času pa bodo obremenitve okolice s hrupom gradbišča različne, odvisno od faze izvajanja del.

Na gradbišču bodo v uporabi predvidoma naslednji stroji oz. naprave: avtodvigalo, bager, mini bager, tovorna vozila, pilotirna naprava, cestni valjar in ostali manjši stroji (kompresorji, vibratorji za zgoščevanje betona, ročno orodje ...). Na gradbišču se bo uporabljala mehanizacija, izdelana v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev, skladno z zahtevami Pravilnika o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11-ZTZPUS- 1). Tovorna vozila bodo imela med postanki izklopljen motor. Gradbišče bo ograjeno z 2-metrsko polno gradbiščno ograjo okoli gradbišča, na SV in JV strani gradbene parcele bo poleg tega še začasna protihrupna ograja višine 5 m, ki je bila upoštevana v modelnem izračunu.

Izbrana so bila štiri ocenjevalna mesta, ki se nahajajo na mejah gradbene parcele. Ugotovljeno je bilo, da na mestih ocenjevanja gradbišče ne bo povzročalo čezmerne obremenitve okolja s hrupom, saj mejne vrednosti za vir hrupa (gradbišče) ne bodo presežene, prav tako zaradi obratovanja gradbišča ne bodo presežene mejne vrednosti za celotno obremenitev. Glede na navedbe v Strokovni oceni bo pri gradnji zagotovljeno izvajanje naslednjih ukrepov:

- gradnja v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
- uporaba strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
- celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje.

Obremenitve s hrupom zaradi gradbišča bodo prostorsko in časovno omejene. Glede na lokacijo nameravanega posega (urbano okolje, območje centralnih dejavnosti), oddaljenost objektov z varovanimi prostori ter upoštevajoč, da gre za začasen vpliv, ministrstvo ocenjuje, da se zaradi gradnje nameravanega posega z vidika hrupa ne pričakuje verjetno pomembnih obremenitev okolja.

Z nameravanim posegom se ne načrtuje pomembnih novih virov hrupa. Hrup bo nastajal zaradi prometa, pri čemer gre pretežno za promet z osebnimi vozili, občasno z lažjimi dostavnimi vozili za potrebe stanovalcev, odvoz odpadkov in vzdrževanje zunanjih površin. Poleg prometa z vozili stanovalcev bodo prisotni še drugi izvori hrupa, in sicer bodo na strehi objekta nameščene zunanje enote klimatskih naprav ter na steni posameznega stanovanja lokalne prezračevalne naprave za potrebe hlajenja in prezračevanja. Upoštevajoč oddaljenost najbližjih objektov z varovanimi prostori ter glede na predvidene vire emisij hrupa ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg z vidika hrupa v času obratovanja ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na okolje.

Vidna izpostavljenost

Gradnja bo pomenila začasno motnjo v prostoru, ki bo posledica prisotnosti gradbene mehanizacije, gradbiščnih elementov in gradbenih materialov na območju gradbišča. Gradnja bo potekala na območju, pozidanem pretežno z objekti večjega merila. Lokacija tako ni izrazito vidno izpostavljena, vpliv prisotnosti gradbišča z gradbenimi stroji, napravami in gradbiščnimi elementi bo začasen in ne bo predstavljal pomembnega vpliva na krajino. Ministrstvo vpliv na vidne značilnosti območja v času izvajanja gradbenih del ocenjuje kot manj pomemben.

Nameravani poseg se bo izvedel na območju obstoječe pozidave. Višinski gabariti objekta bodo prilagojeni višinam sosednjih objektov v EUP. Pri načrtovanju nameravanega posega se upošteva celovitost podobe objektov v soseščini, poglede, prostorske poudarke in druge arhitekturne značilnosti pomembne za celovit videz morfološke enote. Vpliv se ocenjuje kot nebiten.

Vibracije

V času gradnje bodo nastajale vibracije zaradi obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil, največji vpliv vibracij bo zaznaven v času zabijanja pilotov. Iz predložene dokumentacije izhaja, da je predvidena vgradnja približno 35 m dolgih betonskih pilotov dimenzij 40 × 40 cm z uporabo hidravličnega udarnega kladiva za zabijanje pilotov Junttan HHK7A. Takšen način izvedbe pilotov lahko predstavlja večji vir vibracij. Gradbišču najbližji objekt je stavba z ID 2083, ki se nahaja v južni smeri, na naslovu Kolodvorska cesta 7. Po podatkih iz Portala Prostor je bila stavba zgrajena leta 2011, od roba nameravanega posega pa je na najbližji točki oddaljena cca. 15 m. V sklopu geomehanskih raziskav so bile na objektu Kolodvorska cesta 7 izvedene meritve vibracij med poskusnim zabijanjem armiranobetonskih pilotov, predvidenih kot del globokega temeljenja načrtovanega objekta. Iz poročila o meritvah vibracij (št. 203-1 Vib/BAM-26, 11. 9. 2026, Inštitut BAM, inštitut za betone, asfalte in ostale materiale d.o.o.) izhaja, da je bila naprava za merjenje vibracij nameščena v notranjosti objekta, in sicer v pritličju na severovzhodnem vogalu stavbe. Skupno je bilo izvedenih 6 geotehničnih pilotov. Glede na grafični prikaz je bilo najbližje merilno mesto (lokacija zabijanja pilotov) oddaljeno okoli 15 m. Med izvajanjem meritev vibracij v ozadju v okolici objekta ni bilo opaženih specifičnih virov vibracij. V skladu z nemškim standardom DIN

4150-3 se stavba glede na tip gradnje in namembnost ter stanje poškodovanosti uvršča v prvi (najnižji) občutljivosti razred. Rezultati meritev so pokazali, da so vse vrednosti močno pod minimalno kritično mejo 20 mm/s pri frekvenci do 10 Hz, določeno v nemškem standardu DIN 4150-3. V skladu z avstrijskim standardom ÖNORM S 9020 se obravnavani objekt glede na tip nosilne konstrukcije in namembnost uvršča med normalno občutljive stavbe (razred 2). Zaradi izvedbe mavčnokartonskih stropov je bil pri vrednotenju upoštevan tudi strožji razred občutljivosti 3. Priporočena mejna vrednost hitrosti delcev skladno s standardom ÖNORM S 9020 znaša 8,1 mm/s. Pri poskusnem zabijanju vseh šestih testnih pilotov največja izmerjena vrednost hitrosti delcev (PPV) ni presegla 2,5 mm/s. Izmerjene vrednosti so bile tako bistveno nižje od priporočene mejne vrednosti 8,1 mm/s. Glede na rezultate izvedenih meritev testnih pilotov ministrstvo ocenjuje, da vibracije v času gradnje ne bodo imele pomembne vplive na najbližje objekte. V času obratovanja se ne pričakuje nastajanje vibracij. Do objekta bodo občasno dostopala le tovorna vozila (odvoz odpadkov), ki bodo predstavljala zanemarljiv vpliv zaradi vibracij. Vpliv vibracij v času obratovanja ministrstvo ocenjuje kot nepomemben.

Elektromagnetno sevanje

Gradbišče se bo napajalo iz obstoječih elektro priključkov. Novih virov elektromagnetnega sevanja na območju v času gradnje ne bo. Za napajanje objekta je predvidena izvedba novega elektro priključka, s katerim se bo priključil na obstoječo transformatorsko postajo. Glede na navedeno ne bo vpliva na povečanje obremenjenosti območja posega ali širšega območja z elektromagnetnim sevanjem.

Sevanje svetlobe v okolico

Gradnja bo potekala v dnevnem času, zato se razsvetljava gradbišča ne predvideva. V primeru, da bo ta izjemoma potrebna, ker se bodo dela izvajala v zimskem času, mora biti skladna s pogoji in omejitvami, ki jih za razsvetljavo gradbišča določa 15. člen Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13, 44/22-ZVO-2).

Na območju novega objekta je predvidena zunanja razsvetljava (komunikacijske poti), ki bo načrtovana skladno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2). Zaradi varstva narave je v OPPN določeno, da se fasad in parkirišč v smeri proti Badaševici in Škocjanskemu zatoku ne osvetljuje, prav tako se na vzhodnem in jugovzhodnem robu območja ne namešča osvetljenih reklamnih panojev. Iz projektne dokumentacije je razvidno, da osvetljevanje fasad in postavitve reklamnih panojev ni predvideno. Glede na to, da se lokacija nameravanega posega nahaja v neposredni bližini varovanih območij, je ZRSVN v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja v mnenju št. 3562-1848/2026-2 z dne 20. 4. 2026 podal tudi pogoje glede načina osvetljevanja, s čimer se prepreči vplive umetnega osvetljevanja na biodiverziteti, predvsem na nočno favno. Uporabiti se smejo le popolnoma zasenčena svetila, ki ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico, in sijalke s poudarjenim rumenim delom spektra, ki ne svetijo v UV spektru, z barvno temperaturo največ 2700 K. Svetila naj imajo vgrajene senzorje gibanja. Iz Strokovne ocene izhaja, da bodo uporabljene nove energetsko učinkovite LED svetilke z omejitvijo sevanja navzgor na 0% in z nočno redukcijo osvetlitve. Ob upoštevanju določil Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja ter ob upoštevanju pogojev ZRSVN pri načrtovanju zunanje razsvetljave, bo vpliv nameravanega posega na svetlobno onesnaženje okolja v času obratovanja po oceni ministrstva manj pomemben.

Sprememba rabe tal in vegetacije

Obstoječa dejanska raba zemljišč na predmetnem območju je travnik. Za potrebe gradnje nameravanega posega se bo travna ruša odstranila. Z izvedbo nameravanega posega bo prišlo do trajne spremembe dejanske rabe tal in vegetacije na predmetnem območju. Dejanska raba tal se bo spremenila v pozidano zemljišče. Okolica objekta bo zatravljena z avtohtonimi travnimi

mešanicami ter zasajena z avtohtonim rastlinjem in drevesi. Nova raba po izvedbi nameravanega posega oz. po pozidavi je v skladu z namensko rabo prostora. Glede na navedeno ministrstvo tovrstne vplive ne ocenjuje kot pomembne.

Fizična sprememba / preoblikovanje površine

V fazi gradnje bo potreben večji izkop zemljine (ocenjen na približno 12.630 m³). Izkopani material se bo v celoti uporabil za izvedbo nasipov in zunanjo ureditev. Za izvedbo nameravanega posega bo na obstoječo strukturo tal nasut nasipni material na koto +2,50 m n.v. Zaradi navedenega bo prišlo do trajne fizične spremembe oziroma preoblikovanja obstoječega površja. Dvig kote urejenega terena oziroma določitev višje kote pritličja je zaradi zagotavljanja poplavitne varnosti predviden že z OPPN in velja tudi za ostale objekte znotraj istega ureditvenega območja. Glede na navedeno ministrstvo tovrstni vpliv ocenjuje kot zanemarljiv.

Narava – biotska raznovrstnost, varovana območja, naravne vrednote in ekološko pomembna območja

Z nameravanimi ureditvami se ne posega na naravovarstvena območja, se pa v neposredni bližini, približno 10 m vzhodno od vzhodne meje območja nameravanega posega nahaja naravni rezervat Škocjanski zatok (SI3000212), ki ima obenem status območja Nature 2000 (SI3000252 in SI5000008), ekološko pomembnega območja (ID 77600) ter naravne vrednote državnega pomena (ident. št. 1265).

V območju vpliva nameravanega posega je habitat več kvalifikacijskih vrst: beločeli deževnik (*Charadrius alexandrinus*), čopasta čaplja (*Ardeola ralloides*), kačar (*Circaetus gallicus*), mala bela čaplja (*Egretta garzetta*), navadna čigra (*Sterna hirundo*), plevica (*Plegadis falcinellus*), polojnik (*Himantopus himantopus*), togotnik (*Philomachus pugnax*); ozki vrtenec (*Vertigo angustior*); kot kvalifikacijski habitatni tipi pa obalne lagune, muljasti in peščeni poloji, kopni ob oseki, sredozemska slanooljubna grmičevja (*Sarcocornetea fruticosi*), sredozemska slana travišča (*Juncetalia maritimi*), pionirski sestoji vrst rodu *Salicornia* in drugih enoletnic na mulju in pesku.

V sklopu nameravanega posega je predvidena ureditev navezave na obstoječi teren, v vmesnem pasu med gradbeno parcelo predvidenega objekta in Badaševico. Ureditev je predvidena izven zavarovanih območij narave. Za premagovanje višinskih razlik med predvideno koto terena in obstoječim terenom proti Badaševici se uredi brežina z naklonom med 1:4 in 1:2, ki bo zatravljena z avtohtonimi travnimi mešanicami ter zasajena z grmovnicami in drevesi avtohtonih vrst.

Zaradi bližine naravovarstvenih območij so že s prostorskim aktom določene rešitve in ukrepi z namenom varstva okolja in ohranjanja narave. OPPN namreč v 33. členu določa ukrepe na področju časovne omejitve gradbenih in zemeljskih del, varovanja vegetacije, omejevanja svetlobnega onesnaževanja, preprečevanja kaljenja voda in vplivov na ribe, ravnanja z gradbeno mehanizacijo ter nevarnimi snovmi in odpadki, obveščanja pristojnih naravovarstvenih služb ter izvajanja monitoringa in naravovarstvenega nadzora.

V predloženi dokumentaciji je navedeno, da se v območja z naravovarstvenimi statusi ne bo posegalo. Najmanjša razdalja, na kateri bo potekalo pilotiranje, bo od območja Natura 2000 oddaljeno 23 m. Dela se bodo izvajala izven gnezditvene sezone klasifikacijskih vrst ptic, t.j. od 15. avgusta do 1. marca. Poleg tega se gradbenih del (z izjemo pilotiranja) ne bo izvajalo v višku gnezditvenega obdobja ptic, t.j. meseca maja. Ob upoštevanju časovnih omejitev ni pričakovati neposrednih vplivov na gnezdenje, uspešnost razmnoževanja ali vznemirjanje gnezdečih osebkov. V času izvajanja del bodo nastajali občasni hrup in vibracije, vendar bodo ti vplivi zaradi časovne omejenosti gradbenih posegov lokalni in kratkotrajni. Za zmanjšanje hrupa je s projektom predvidena postavitve začasne protihrupne ograje višine 5 m na SV in JV strani gradbišča, ki bo hkrati služila tudi kot protiprašna zaščita. Gradbena dela se bodo izvajala tako, da ne pride do vnosa invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst. Naselitev in širjenje invazivnih in tujerodnih rastlinskih vrst se bo preprečilo tako, da se:

- gradbene stroje in delovno opremo, ki je predvidena za izvedbo del, pred prihodom na območje posega očisti in da se odstranijo morebitna semena ali reproduktivni deli tujerodnih invazivnih vrst rastlin;
- uporablja le prečiščeni gradbeni material, ki ne vsebuje semen ali drugega reprodukcijskega materiala invazivnih tujerodnih vrst rastlin;
- če se invazivne tujerodne vrste kljub temu pojavijo, je treba s strani nosilca nameravanega posega zagotoviti takojšnjo odstranitev in nadzor ter po potrebi redno odstranjevanje, skladno z napotki pristojne organizacije za varstvo narave, kateri se pojav invazivnih tujerodnih vrst tudi sporoči.

Nosilec nameravanega posega je pridobil pozitivno mnenje ZRSVN št. 3562-1848/2026-2 z dne 20. 4. 2026, v katerem je ZRSVN določil več ukrepov za zmanjšanje ali preprečitev negativnih vplivov na biotsko pestrost naravnega rezervata Škocjanski zatok. Prav tako je ZRSVN v okviru predmetnega upravnega postopka podal mnenje št. 3562-3844/2026-2 z dne 15. 7. 2026. V njem ZRSVN navaja, da je za nameravani poseg že izdal strokovno mnenje, v katerem je, skladno z omilitvenimi ukrepi, določenimi tudi z OPPN, izdal naslednje izvedbene in druge pogoje:

- Globoko temeljenje oz. pilotiranje se izvaja zunaj gnezditvenega obdobja ptic, t.j. od 15. avgusta do 1. marca.
- Gradbenih del (z izjemo pilotiranja) se ne izvaja v višku gnezditvenega obdobja ptic, t.j. meseca maja.
- V času gnezditvene sezone ptic, od 1. marca do 15. avgusta, se gradbena dela ne izvajajo v obdobju ene ure pred sončnim vzhodom in ene ure po sončnem zahodu. Namen ukrepa je zmanjšati motnje ptic v obdobjih njihove največje aktivnosti: tik pred in po sončnem vzhodu (jutranje petje, parjenje, hranjenje mladičev) ter tik pred in po sončnem zahodu (večerna aktivnost in vračanje na gnezdišča).
- V času gradnje se gradbišče primerno zaščiti z gradbeno ograjo, ki bo preprečevala hrup in ki bo v vetrovnih razmerah preprečevala nanose odpadkov in gradbenega materiala proti naravnemu rezervatu.
- Zaradi zagotavljanja varstvenih ciljev NR Škocjanski zatok (ohranitev polslanih in sladkovodnih habitatnih tipov, habitatov ptic ter habitatov drugih domorodnih prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst) se zelene površine zatravi z lokalnimi avtohtonimi travnimi mešanicami, in ne s komercialnimi travnatimi mešanicami. Tako se tudi prepreči širjenje invazivnih rastlinskih vrst. Za zatravitev se uporabi pokošeni material s košenih in negojenih travišč.
- Na zemljišča in v vegetacijo ob Badaševici, na zemljiščih s parc. št. 1464/9, 1549/8, 1556/6 (vse k. o. Koper), se ne posega in odlaga gradbenega materiala in strojev.
- Brežino nasipa na območju ob Badaševici se zasadi z brnistro oz. navadno žuko, črnim topolom, navadno tamarišo, glogom in/ali črnim trnom. Ne sme se zasajati tujerodnih invazivnih rastlin, kot so lovorikovec, bambusi in metuljnik.
- Zaradi zagotavljanja varstvenih ciljev NR Škocjanski zatok se površine predvidenega drevoreda zasadi z avtohtonim rastjem in ne s tujerodnimi invazivnimi rastlinami.
- Predvidena dela se izvajajo tako, da se območja z naravovarstvenimi statusi ne uporabljajo kot manipulativne površine za odlaganje strojev in gradbenega materiala in zagotovijo se vsi tehnični ukrepi, da se na območje Badaševice in Naravnega rezervata Škocjanski zatok ne iztekajo onesnažene vode – da ne pride do poslabšanja kvalifikacijskih habitatnih tipov in habitatov kvalifikacijskih živalskih vrst.
- Vsa odpadna voda s parkirnih, manipulacijskih površin in cestišč se pred izpustom v odvodnike spelje skozi lovilce olj, ki preprečujejo odtekanje nevarnih snovi v naravno okolje.

ZRSVN je po pregledu priložene dokumentacije ugotovil, da Tehnično poročilo pri zasnovi objekta upošteva izdane pogoje in navaja, da bodo ti upoštevani tudi v nadaljnjih fazah (PZI in v času gradnje), zaradi česar meni, da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje.

Stanovanjsko trgovski objekt ne bo imel vpliva na varovana območja narave. Odvajanje padavinskih in komunalnih vod bo ustrezno urejeno. Pri načrtovanju razsvetljave objekta se mora upoštevati določila Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja, pri čemer mora biti v skladu s pogoji ZRSVN razsvetljava izvedena tako, da svetloba ni usmerjena proti Badaševici in Škocjanskemu zatoku oz. da bo preprečeno svetlobno onesnaževanje v Škocjanski zatok. Uporabiti se morajo le popolnoma zasenčena svetila, ki ne oddajajo svetlobe nad vodoravnico. Prav tako se naj načrtujejo in uporabijo sijalke s poudarjenim rumenim delom spektra, ki ne svetijo v UV spektru, z barvno temperaturo največ 2700 K. Fasad in parkirišč v smeri proti Badaševici in Škocjanskemu zatoku se ne bo osvetljevalo, niti se na tem delu gradbene parcele ne bo nameščalo osvetljenih reklamnih panojev. S tem se preprečuje vpliv umetnega osvetljevanja na biodiverziteti, predvsem na nočno favno.

Ob doslednem upoštevanju z OPPN določenih omilitvenih ukrepov, pogojev iz mnenja ZRSVN št. 3562-1848/2026-2 z dne 20. 4. 2026 ter št. 3562-3844/2026-2 z dne 15. 7. 2026 ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ne bo imel pomembnih negativnih vplivov na naravovarstvena območja.

Raba vode

V času gradnje se bo voda iz javnega vodovodnega omrežja uporabljala tudi za potrebe gradbišča. Predvidena poraba ni znana, vendar se glede na predvideni obseg del ocenjuje, da bodo količine majhne. Ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega posega v času gradnje kot začasen in zanemarljiv.

Vir porabe vode v načrtovanem objektu bodo posamezna gospodinjstva in uporabniki trgovskega objekta. Z uporabo objekta se bosta poraba vode, ki se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja, in količina odpadnih komunalnih vod, nekoliko povečali, vendar bo povečanje glede na namen porabe ne bistveno.

Tveganje nastanka okoljskih nesreč

V času gradnje se na gradbišču ne bodo uporabljale pomembnejše količine nevarnih snovi, ki bi v primeru nesreče lahko predstavljala tveganja za onesnaženje tal in vod. Ob ustrezni organizaciji gradbišča in upoštevanju ukrepov, navedenih v poglavju Emisije v tla in vode na strani 15-17 te odločbe, bo možnost nesreče v času gradnje nameravanega posega minimalna.

Glede na namembnost objekta je tveganje nastanka okoljskih nesreč, upošteva običajno prisotne nevarne snovi in tehnologije v gospodinjstvih, zanemarljivo. Načrt požarne varnosti bo izdelan v fazi PZI na podlagi Pravilnika o požarni varnosti v stavbah (Uradni list RS, št. 31/04, 10/05, 83/05, 14/07, 12/13, 61/17 in 199/21 - GZ-1). Voda za gašenje se bo zagotavljala iz javnega hidrantnega omrežja. Ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ne predstavlja povečanega tveganja povzročitve večjih nesreč.

Tveganje za zdravje ljudi

Gradnja nameravanega posega bo predstavljala začasno povečanje emisij prahu, hrupa, vibracij ter prometa, povezanega z gradbenimi deli. V bližini nameravanega posega ni stanovanjskih objektov ali drugih občutljivih objektov (npr. bolnišnice, šole). Ti vplivi bodo začasni in lokalno omejeni, poleg tega se bodo po mnenju ministrstva z upoštevanjem zakonodajnih predpisov, ukrepov iz OPPN ter pogojev mnenjedajalcev omilili. V času obratovanja se glede na namembnost objekta ter pričakovane obremenitve ne pričakuje, da bi nameravani poseg imel pomembne vplive na zdravje ljudi.

NIJZ v mnenju št. 354-120/2026-2 z dne 20. 07. 2026 ocenjuje, da bi bilo zaradi možnih vplivov hrupa na zdravje in počutje ljudi za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje. Pri tem izpostavlja potrebo po zagotavljanju zdravega bivalnega okolja z zmanjšanjem oziroma omejevanjem izpostavljenosti prebivalcev hrupu ter opozarja, da sama skladnost z zakonsko določenimi mejnimi vrednostmi hrupa ne zagotavlja nujno tudi zdravega bivalnega okolja. Predlaga tudi preučitev kumulativnih vplivov hrupa cestnega prometa in Luke Koper, zlasti v

nočnem času, ter zagotovitev tihe fasade za vsako bivalno enoto.

Nosilec nameravanega posega se je glede kumulativnih vplivov z Luko Koper opredelil v dopisu z dne 28. 8. 2026, v katerem navaja, da je ta od lokacije nameravanega posega oddaljena najmanj 1,3 km, poleg tega je v hrupni senci obstoječih objektov. Zaradi tega ocenjuje, da je prispevek Luke Koper na lokaciji nameravanega posega nezaznaven.

Ministrstvo po preučitvi mnenja NIJZ ugotavlja, da se pripombe nanašajo predvsem na zagotavljanje ustreznih bivalnih pogojev in zaščite uporabnikov objekta pred zunanjim hrupom, kar pa ni predmet tega upravnega postopka. Namen predhodnega postopka je oceniti, ali bi nameravani poseg v času gradnje ali obratovanja lahko povzročil pomembne vplive na okolje. Vidik zagotavljanja kakovostnega in zdravega bivalnega okolja naj bi se upošteval pri načrtovanju rabe prostora in projektiranju objekta. Vpliv zunanjega hrupa na uporabnike objekta je predmet zagotavljanja izpolnjevanja bistvene zahteve zaščite pred hrupom v okviru projektiranja in graditve objekta.

Ob upoštevanju navedenega ministrstvo ni sledilo mnenju NIJZ, saj se njegove ugotovitve nanašajo predvsem na zagotavljanje ustreznega bivalnega okolja in zaščito bodočih uporabnikov objekta pred obstoječimi (zunanjimi) viri hrupa, ne pa na morebitne verjetno pomembne vplive, ki bi jih na okolje povzročal sam nameravani poseg. Navedene vidike je sicer treba ustrezno upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju in projektiranju objekta, medtem ko glede na ugotovitve v predmetnem postopku gradnja in obratovanje nameravanega posega ne predstavljata povečanega tveganja za zdravje ljudi.

Skupni učinek z drugimi obstoječimi oziroma dovoljenimi posegi

Širše območje nameravanega posega je namenjeno centralnim dejavnostim. Na južni strani se nahaja nakupovalni center AXLE, na severni strani je nakupovalni center Supernova, v JZ smeri pa nakupovalni center Planet Koper. Glede na predvideno rabo in obseg nameravanega posega ter značilnosti obstoječe urbane rabe prostora se ne pričakuje pomembnih kumulativnih vplivov z obstoječimi posegi v okolici.

Odločitev

Na podlagi pregleda celotne dokumentacije upravne zadeve je ministrstvo ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv za okolje, ob upoštevanju v nadaljevanju navedenih ukrepov, ki so predvideni za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje in so tudi sestavni del vloge nosilca nameravanega posega. To posledično tudi pomeni, da nameravani poseg ne bo imel verjetno pomembnih vplivov na okolje in posledično zanj ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Ukrepi za zmanjšanje ali preprečevanje morebitnih škodljivih vplivov na okolje

Emisije v tla in vode

Pri gradnji lahko kot posledica padavin nastajajo odpadne vode, zlasti na območju gradbene jame. Padavinska voda, ki se bo zbirala v gradbeni jami, se bo tekom gradnje prečrpavala v lovilec olj in bencina in naprej v zbiralnik padavinske vode z vgrajenim usedalnikom. Delno se bo zbrano vodo ponovno uporabilo za preprečevanje prašenja v času gradnje. Višek padavinske vode se bo iz zbiralnika po usedanju prečrpalo v novo izvedeno meteorno kanalizacijo z iztokom v vodotok Badaševica. Poleg tega bodo zaradi padavinskih voda, ki bodo prišle v stik s svežim betonom ali cementnim muljem nastajale tudi odpadne vode, onesnažene s cementnimi delci. Po navedbah nosilca nameravanega posega se bodo okoli območij betoniranja postavili začasni robniki, tesnjeni kanali ali zemeljski nasipi, ki bodo preprečili nenadzorovano odtekanje vode v okolico. Vse padavinske vode, ki se bodo izpirale preko svežega betona, se bodo preko gravitacijskih kanalov ali lokalnih muld usmerile proti zbirnemu mestu. Če se bodo cementne vode nabirale na dnu gradbene jame ali izkopa, se bodo za zajem uporabile namenske potopne

črpalke, ki bodo vodo prečrpavale do tesnih zbiralnikov oziroma usedalnikov. Vode, onesnažene s cementnimi delci, je treba zajemati ločeno od ostalih padavinskih odpadnih vod in zbirati v namenskih tesnih zbiralnikih oziroma usedalnikih, kjer se omogoči usedanje cementnih delcev. Zaradi njihovih posebnih lastnosti (visoka alkalnost) je treba zbrane odpadne vode s cementnimi delci in nastalo usedlino predati pooblaščenemu prevzemniku v nadaljnjo ustrezno obdelavo. Izpust cementnih odpadnih vod v meteorno kanalizacijo ali vodotok ni dovoljen. Da se prepreči onesnaženje površinskih vod (Badaševica), je ministrstvo navedeni način ravnanja s cementnimi vodami določilo kot pogoj v prvi alineji točke I./1. izreka odločbe. Čiščenje oziroma pranje strojev in delovne opreme na gradbišču ni predvideno. Kot izhaja iz predložene dokumentacije, bo moral izvajalec gradbenih del za ravnanje z odpadnimi vodami imeti izdelan varnostni načrt (pogoj iz alineje 2 točke I./1. izreka odločbe).

Na gradbišču prav tako lahko pride do nenamernega razlitja zaradi poškodovane hidravlične cevi, puščanja motorja ali rezervoarja, poškodbe stroja, dolivanja goriva, itd. Vendar so v 37. členu OPPN določeni ukrepi za varstvo tal in voda, ki zmanjšujejo možnost nastanka takšnih vplivov. OPPN tako določa, da je treba v času gradnje izvesti vse nujne varnostne ukrepe in tako organizacijo gradbišča, da se bo preprečilo onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma, da se v primeru nezgod zagotovi 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 tla in vodotok. Iz vloge izhaja, da se bodo pri pretakanju in vzdrževanju uporabile neprepustne lovilne posode, ki bodo nameščene na za to določeni nepropustni površini. Za izgradnjo nasipov in nasipanje terena je treba uporabljati inerten material brez škodljivih primesi. Pred začetkom gradnje je treba izdelati elaborat organizacije gradbišča, v katerem so opredeljeni ukrepi za varovanje tal in voda, ter načrt sanacijskih ukrepov za primer izrednih dogodkov, kot je razlitje goriva ali olja. Na gradbišču morajo biti zagotovljena ustrezna sredstva za takojšnje ukrepanje ob razlitju nevarnih snovi, kontaminirano zemlino pa je treba odstraniti in predati na ustrezno deponijo. Gradbena mehanizacija in transportna vozila morajo biti tehnično brezhibni, njihovo redno vzdrževanje pa se mora izvajati izven gradbišča v ustrezno opremljenih delavnicah. Prav tako je treba med gradnjo zagotoviti ločeno zbiranje gradbenih in drugih odpadkov ter ustrezno ravnanje z nevarnimi odpadki. Za preprečevanje erozije bodo površine predvidenih ureditev ustrezno utrjene, planirane, zatravljene in zasajene, tako bodo preprečeni zdrsi in erozije. Ob ustrezni organizaciji gradbišča, uporabi tehnično brezhibnih gradbenih strojev in tovornih vozil, ob doslednem izvajanju splošnih zaščitnih ukrepov za preprečevanje onesnaženja tal in vod, upoštevanju ukrepov iz OPPN ter pogojev, ki jih je ministrstvo določilo v točki I./1. izreka te odločbe ni pričakovati pomembnih vplivov nameravanega posega na tla in vode.

V času obratovanja izpustov v tla ne bo, saj se bodo vsi odpadki oddajali ustreznim zbiralcem ali izvajalcem obdelave odpadkov, vse zunanje povozne površine bodo asfaltirane. Nastajale bodo komunalne in padavinske odpadne vode. Na območju nameravanega posega je javna kanalizacija ločenega sistema, ki se nahaja v Kolodvorski cesti. V enakem sistemu je zasnovana tudi interna kanalizacija novega objekta. Komunalna odpadna voda se bo odvajala v obstoječo kanalizacijsko omrežje na lokaciji, ki se zaključi na javni komunalni čistilni napravi. Padavinske vode s strehe objekta se bodo odvodnjavale neposredno v interno meteorno kanalizacijo, od koder se preko iztoka izpuščajo v vodotok Badaševica. Na območju pokritih parkirnih površin v pritličju in kletni etaži nastajajo padavinske odpadne vode predvsem ob padavinah z močnim vetrom, ko padavine z vetrom zanaša v notranjost objekta, ter zaradi odcejanja padavinske vode z vozil. Te vode se preko talnih vtočnikov in interne kanalizacije zbirajo v črpališču za onesnažene meteorne vode, ki je urejeno v kletni etaži objekta. Iz črpališča se vode prečrpavajo v tipski lovilec olj in bencina, izveden skladno s standardom SIST EN 858-1. Očiščene padavinske odpadne vode se preko interne meteorne kanalizacije odvajajo v vodotok Badaševica. Črpališče za onesnažene meteorne vode se veže na centralni nadzorni sistem in se v primeru požara izključi. Na ta način se voda, ki nastane ob gašenju požara, zbira znotraj objekta in jo ločeno prečrpajo pristojne službe ter odpeljejo na ustrezno čistilno napravo. Po določilih OPPN mora biti vsa

kanalizacija grajena v vodotesni izvedbi. Po njeni izgradnji pa je potrebno pridobiti atest o vodotesnosti. Sistem padavinskih odpadnih voda mora biti dimenzioniran in izveden tako, da ob večjih nalivih ne pride do prelivanja in s tem zlivanja potencialno onesnaženih vod s parkirišč v laguno Škocjanskega zatoka. Lastnik objekta mora zagotoviti monitoring nad izpustom onesnaženih vod v okolje. Glede na navedeno ter ob doslednem upoštevanju pogojev iz OPPN ministrstvo ocenjuje, da se v času obratovanja pomembnih vplivov nameravanega posega z vidika emisij v tla in vode ne pričakuje.

Veljavnost odločbe

V skladu s štirinajstim odstavkom 90. člena ZVO-2 odločba, izdana v predhodnem postopku preneha veljati, če nosilec nameravanega posega v petih letih od njene pravnomočnosti ne začne izvajati posega v okolje ali ne vloži vloge za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, če je to zahtevano po predpisih o graditvi objektov. Zato je ministrstvo odločilo, kot izhaja iz II. točke izreka te odločbe.

Stroški

V skladu s petim odstavkom 213. člena v povezavi s 118. členom ZUP je bilo treba v izreku te odločbe odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz III. točke izreka te odločbe.

Iz drugega odstavka 230. člena ZUP izhaja, da je zoper odločbo, ki jo izda na prvi stopnji ministrstvo, dovoljena pritožba samo takrat, kadar je to z zakonom določeno. Takšen zakon mora določiti tudi, kateri organ je pristojen za odločanje o pritožbi, sicer o pritožbi odloča vlada.

Ker ZVO-2 možnosti pritožbe zoper to odločbo ne določa, pritožba ni dovoljena, mogoče pa je začeti upravni spor.

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.

Postopek vodila:

Klementina Zalokar
višja svetovalka

dr. Tanja Pucelj Vidović
vodja Sektorja za okoljske presoje

Vročiti:

- pooblaščenca nosilca nameravanega posega: EPIK d.o.o., Pristaniška ulica 8, 6000 Koper (za: MIJAKS INVESTICIJE d.o.o., Mokrska ulica 16C, 1000 Ljubljana) – osebno elektronsko (matjaz.andrejasic@epik.si).

Poslati po osmem odstavku 90. člena ZVO-2 tudi:

- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Inšpekcija za okolje, Dunajska cesta 56, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.irsop@gov.si);
- Mestna občina Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper – Capodistria – po elektronski pošti (obcina@koper.si);

- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Piran, Trg Etbina Kristana 1, 6310 Izola – po elektronski pošti (info.pi@zrsvn.si);
- Nacionalni inštitut za javno zdravje, Oddelek za podnebne spremembe in proučevanje vplivov grajenega okolja na zdravje, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana – po elektronski pošti (gp@nijz.si);
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor za mnenja območja jadranskih rek z morjem, Pristaniška ulica 12, 6000 Koper – po elektronski pošti (gp.drsv-kp@gov.si).