



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

Številka: 35105-123/2018/34
Datum: 10. 9. 2019
Dato: 123_19 GD soseska pod Pekrsko gorco

T: 01 478 74 00

F: 01 478 74 22

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

1001
(navedba upravnega organa)
da je odločba... št. 35105-123/2018
(ustrezno označi)
izdan/a dne 10. 9. 2019... postal/a
- dokončana dne 13. 9. 2019
- pravomočna dne 15. 10. 2019
Sifra: 1096-07
(Sig) *[Signature]*
...is uradna oseba

Ministrstvo za okolje in prostor izdaja na podlagi drugega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr., v nadaljevanju GZ) v integralnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje: gradnja stanovanjske soseske pod Pekrsko gorco, uvedenem na zahtevo investitorja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopajo Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o., Kočenska ulica 5, 1000 Ljubljana, Kostak GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47, 8270 Krško, in Arhitekti Dobrin, d.o.o., Gregorčičeva ulica 10, 1000 Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju **Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana**, se v integralnem postopku izda **gradbeno dovoljenje in okoljevarstveno soglasje za gradnjo stanovanjske soseske pod Pekrsko gorco** na zemljiščih s parc. št. 1708, 1716, 2025, 2031/1, 2035, 2051/15, 2051/16, 2051/17, 2051/18, 2051/19, 2051/20, 2051/21, 2051/22, 2051/23, 2051/24, 2049/6, 2049/7, 2306, vse k.o. **Studenci** (660).

- vrsta gradnje: novogradnja
- klasifikacija objekta: CC-SI 11220 – tri in večstanovanjske stavbe:
- zahtevnost objekta: zahteven objekt

II. Gradnja po tem gradbenem dovoljenju obsega:

1. **Stanovanjski blok 1-5 s pripadajočo garažo in zunanjo ureditvijo**

- vrsta gradnje: novogradnja
- klasifikacija objekta: CC-SI 11220 – tri in večstanovanjske stavbe:
 - o 55,47 % CC-SI 11220 – tri in večstanovanjske stavbe
 - o 8,59 % CC-SI 11301 – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
 - o 1,43 % CC-SI 12112 – gostilne, restavracije, točilnice
 - o 0,97 % CC-SI 12301 – trgovske stavbe
 - o 0,13 % CC-SI 12304 – stavbe za storitvene dejavnosti
 - o 0,55 % CC-SI 12630 – stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
 - o 32,86 % CC-SI 12420 – garažne stavbe
- zahtevnost objekta: zahteven objekt
- lokacija: zemljišča parc. št. 2051/16, 2051/22, 2051/23 in 2051/24 vse k.o. Studenci
- namen: nadzemni del objekta predstavljajo stanovanja ter komunikacije, tehnični prostori, shrambe ter kolesarnica, parkirna mesta za stanovanjce v kleti in na parterju
- zasnova: sestav meanderskih blokov (pet stavb)
- etažnost: K+P+2
- konstrukcija: monolitna armiranobetonska konstrukcija
- zunanje mere v stiku z zemljiščem: 203,8 m x 77,9 m
- najvišja višinska kota: 296,5 m n.v.
- višinska kota pritličja: 284,3 m n.v.
- najnižja višinska kota (kota tlaka najnižje etaže): 280,3 m n.v.

- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 16,2 m
- zazidana površina: 7281,2 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 13 119,0 m²
- bruto tlorisna površina stavbe 31 939,6 m²
- bruto prostornina: 120 278,7 m³
- število stanovanjskih enot: 212
- število parkirnih mest: 300
- streha: ravna, naklon 2%
- fasada: srednjeslojna kontaktna ometana fasada

2. Stanovanjski blok 6-9 s pripadajočo garažo in zunanjo ureditvijo

- vrsta gradnje: novogradnja
- klasifikacija objekta: CC-SI 11220 – tri in večstanovanjske stavbe:
 - 51,24 % CC-SI 11220 – tri in večstanovanjske stavbe
 - 14,43 % CC-SI 11301 – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
 - 1,67 % CC-SI 12301 – trgovske stavbe
 - 0,41 % CC-SI 12304 – stavbe za storitvene dejavnosti
 - 32,16 % CC-SI 12420 – garažne stavbe
- zahtevnost objekta: zahteven objekt
- lokacija: zemljišča parc. št. 2051/20, 2051/21, 2051/22 in 2049/7 vse k.o. Studenci
- namen: nadzemni del objekta predstavljajo stanovanja ter komunikacije, tehnični prostori, shrambe ter kolesarnice, parkirna mesta za stanovanjce v kleti in na parterju
- zasnova: sestav meanderskih blokov (štiri stavbe)
- etažnost: K+P+2
- konstrukcija: monolitna armiranobetonska konstrukcija
- zunanje mere v stiku z zemljiščem: 198,9 m x 67,5 m
- najvišja višinska kota: 296,4 m n.v.
- višinska kota pritličja: 284,2 m n.v.
- najnižja višinska kota (kota tlaka najnižje etaže): 280,2 m n.v.
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do vrha stavbe do najvišje višinske kote): 16,2 m
- zazidana površina: 6300,2 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 11 243,6 m²
- bruto tlorisna površina stavbe 26 979,9 m²
- bruto prostornina: 100 766,3 m³
- število stanovanjskih enot: 188
- število parkirnih mest: 249
- streha: ravna, naklon 2%
- fasada: srednjeslojna kontaktna ometana fasada

3. Prometna ureditev

3.1 Interna dostopna cesta (cesta A)

- vrsta gradnje: novogradnja
- klasifikacija objekta: CC-SI 21121 – lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne poti
- v območju pozidave razdeli območje na zahodni in vzhodni del,
- slepa cesta s priključkom na Šarkovo cesto (obojestranski radiji 12,0 m) in obračališčem v obliki krožišča z zunanjim polmerom R=9,0 m in notranjim sredinskim krogom R=2,5 m (širina voznega pasu v obračališču 6,5 m),
- cesta z obojestranskimi parkirnimi nišami in hodniki za pešce (vozni pas 2 x 3,0 m + parkirišče 2 x 5,0 m + pločnik 2 x 2,5 m + bankina 2 x 0,5 m)
- dva priključka širine 7,0 m z zavijalnimi polmeri R=6,0 m za uvoz do podzemnih garaž

3.2 Priključka iz Kamenškove ulice

- za dostop do podzemnih garaž
- širina 7,0 m z obojestranskimi radiji 6,0 m

4. Komunalna ureditev

4.1 Vodovod

- vodovod »A« NL DN100 dolžine 186,81 m na jugozahodni strani območja s prevezavo na obstoječi vodovod LTZ DN150
- vodovod »B« NL DN100 dolžine 253,37 m s prevezavo na obstoječi javni vodovod LTŽ100
- vodovod »C« NL DN100 dolžine 270,87 m z odcepi za obstoječi vodovod LTŽ, za obstoječ javni vodovod Ped63 in obstoječ javni vodovod PE90

4.2 Kanalizacija

- odvajanje odpadnih komunalnih vod v predvideno novo javno kanalizacijo:
 - o v Kamenškovi ulici (kanal S4),
 - o v interni dostopni cesti (kanal S1 in kanal S2,S2a)
 - o v vzhodnem delu naselja (kanal S3)
- odvajanje odpadnih meteoritnih vod z utrjenih in povoznih površin:
 - o odvodnjavanje rekonstruiranega vzhodnega dela Kamenškove ulice (kanal M3, dolžina 196,7 m) preko cestnih požiralnikov ter lovilca olj in bencina v ponikalno polje na jugozahodnem delu predvidenega naselja
 - o odvodnjavanje interne dostopne ceste s parkirišči (kanal M1 dolžine 141,7 m in M2 dolžine 86,0 m) preko cestnih požiralnikov ter lovilca olj in bencina v ponikalni polji
 - o odvodnjavanje rekonstruiranega dela Šarhove ulice (kanal M1a dolžine 11,8 m) preko cestnih požiralnikov s priklopom na kanal M1 ter naprej preko lovilca olj in bencina v ponikanje
- odvodnjavanje meteoritnih vod s strešin preko peskolova in interne kanalizacije v ponikalna polja

5. Elektro instalacije

- nizkonapetostni cevni razvod s pripadajočimi jaški od nove transformatorske postaje po ulici novega naselja do posameznih objektov
- napajalni kabli zaključeni v priključno merilni omarici PMO za vsak objekt posebej
- rezervno napajanje z diesel električnim agregatom DEA za nujne uporabnike v primeru požara
- cestna razsvetljava izvedena s svetilkami s krmilno tehniko za samodejno in samoredukcijo svetlobnega toka in moči
- zunanja razsvetljava znotraj naselja na nizkih kandelabrih

6. Telekomunikacijsko omrežje (TK)

- razvod od obstoječih telekomunikacijskih omrežij po ulici naselja do posameznih stavb z zaključkom razvodov v dovodnih TK omaricah TKO za vsako stavbo posebej
- cca 410 priključkov

7. Kabelsko razdelilno omrežje (KRS)

- KRS omrežje in KTV priključki do posameznih stavb

8. Ogrevanje

- daljinsko ogrevanje

III. Investitor (nosilec nameravanega posega) mora z namenom preprečitve, zmanjšanja ali odprave škodljivih vplivov na okolje, pri gradnji, uporabi in odstranitvi objekta, poleg zakonsko predpisanih, upoštevati tudi naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo tal in podzemnih voda:

1.1 Čas gradnje

- na oskrbnem mestu na območju gradbišča morajo biti vidni in nazorno definirani ukrepi za ravnanje tako za primer rednih postopkov kot za primer eventualnega onesnaženja (razlitje nevarnih snovi);

- delavci na gradbišču morajo biti poučeni o nevarnosti izlitja goriva, motornega olja ali drugih nevarnih snovi v tla in o postopkih ravnanja v takšnih primerih. Za te primere mora biti izdelan poslovnik (načrt ravnanja) za takojšnje ukrepanje;
- za omejitev in zajem nevarnih snovi morajo biti na gradbišču, na vnaprej določenih mestih, zagotovljena absorpcijska sredstva v količini za ukrepanje v primeru razlitja 100 kg goriva ali olja, neprepustne posode za onesnaženi material z volumnom vsaj 2 m³ in druga potrebna oprema za ukrepanje v primerih razlitja oziroma razsutja nevarnih snovi;
- razlitje oziroma razsutje nevarnih snovi je treba takoj sanirati, in sicer onesnaženo mesto, če je to mogoče, najprej nevtralizirati, izkopati vse onesnaženi material, ga shraniti v neprepustne zaprte posode in skladiščiti do predaje pooblaščen organizaciji za ravnanje s tovrstnimi odpadki;
- o izrednih dogodkih onesnaženja tal in podzemne vode z nevarnimi snovmi je treba takoj obvestiti odgovornega vodjo del oziroma nadzornika, Center za obveščanje in upravljavca javnega vodovodnega omrežja; prav tako je treba izredne dogodke onesnaženja tal in podzemne vode z nevarnimi snovmi vpisati v gradbeni dnevnik;
- za skladiščenje nevarnih snovi na gradbišču se mora uporabljati samo originalna embalaža, in le v količinah, ki je nujno potrebna za nemoteno izvajanje del;
- skladiščenje nevarnih snovi (gradbenih kemičnih sredstev, goriva in olja, itd.) se mora urediti v zaprtem prostoru, tako, da je zaščiten pred atmosferskimi vplivi, prav tako mora ta prostor imeti lovilno skledo z volumnom, ki omogoča zajem nevarnih snovi pri morebitnem razlitju ali raztrosu;
- na gradbišču je dopustno hranjenje samo manjših količin goriva (do 30 l) in maziv v priročnih atestiranih embalažah, in sicer samo za namen ročnega in priročnega orodja in naprav;
- za redno dnevno oskrbo delovnih strojev z gorivom mora biti organiziran sproten dovoz in odvoz;
- oskrba gradbene mehanizacije oziroma delovnih strojev z gorivom in mazivi na območju gradbišča se sme izvajati na posebej urejenem območju gradbišča, kjer se v času oskrbe postavi začasna lovilna skleda;
- točenje goriva in olja iz sodov na območju gradbišča se ne sme izvajati;
- večja servisno vzdrževalna dela na gradbenih strojih (menjava olja, zamenjava večjih delov ali druga dela na motorju ali ostalih delih stroja, pri katerih bi lahko prišlo do večjega izlitja goriva, olja ali drugih nevarnih tekočin iz stroja) se morajo izvajati izven območja gradbišča, v ustrezno opremljenih servisnih delavnicah;
- čiščenje in pranje delovnih strojev se mora izvajati izključno na za ta namen pripravljenih utrjenih platojih z ustreznimi usedalniki in lovilniki olj;
- pri uporabi tekočin za mokrenje gradbiščnih cest ni dovoljenja uporaba snovi, škodljivih za vodo;
- vgrajeni materiali v zemeljskih nasipih ne smejo vsebovati nevarnih snovi;
- izlivanje nevarnih in drugih tekočih odpadkov v tla ali v kanalizacijski sistem se ne sme izvajati;
- po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke gradbenih materialov in začnih deponij ter vse z gradnjo prizadete površine krajinsko urediti tako, da bo preprečena erozija;
- izvedeni morajo biti vsi zaščitni ukrepi, da se ne bo povečala erozijska ogroženost območja;
- odvajanje padavinskih odpadnih voda mora biti rešeno na način, da ne bodo ogrožena sosednja zemljišča ali objekti;
- zagotoviti je treba geomehanski nadzor;
- upoštevati je treba vse izsledke Geološko – geomehanskega poročila, OPPN Kamenškova – stanovanjska soseska pod Pekrsko gorco, Maribor, št. 1927/2018, april 2018, GPROCOT d.o.o., Sokolska ulica 22, 2000 Maribor.

1.2 Čas obratovanja

- vse zunanje površine, namenjene prevozu, manipulaciji ali parkiranju je treba utrditi tako, da zagotavljajo neprepustnost in so obrobene z robniki;
- prostor za diesel agregat mora biti izveden v obliki lovilne sklede, tla prostora z agregatom in lovilna skleda pa izvedena v vodotesni izvedbi;

- stene in tla jaškov dvigal morajo biti vodotesni in odporni na hidravlične tekočine;
- treba je zagotavljati reden nadzor vseh prostorov (tla in stene), kjer je možnost izlitja nevarnih snovi (npr. jaški dvigal, diesel agregatom, itd.), in tal kletne etaže ter izvesti takojšnje sanacijo morebitnih poškodb;
- ponikovalnice morajo biti zaščitene na način, da vdor potencialnih onesnaževal ni mogoč;
- lovilniki olj se morajo redno pregledovati in v primeru poškodb takoj sanirati.

2. Varstvo zraka v času gradnje:

- v načrtu organizacije ureditve gradbišča je treba določiti, da morajo gradbeni stroji in tovorna vozila, v primeru ustavljanja ali parkiranja za več kot tri minute, izklopiti motor in ne smejo obratovati v t.i. prostem teku;
- v načrtu organizacije ureditve gradbišča je treba določiti, da se izvoz iz gradbišča uredi na Šarhovo ulico, kjer je treba zagotoviti tudi stalno cisterno s sistemom za čiščenje pnevmatik in podvozja tovornih vozil pred vstopom na javno cestno omrežje.

3. Varstvo pred hrupom:

3.1 Čas gradnje

- vse večje toge predmete (gradbene elemente, večje kovinske predmete, ipd.) je treba raztovarjati z dvigali;
- predvideti je treba ustrezno organizacijo dela na gradbišču, ki upošteva preprečevanje padcev togih predmetov z višine, udarcev s kladivi pri nameščanju in mehanskem spajanju kovinskih predmetov, ipd.;
- gradbena dela na odprtih površinah morajo biti časovno omejena na dnevno obdobje med 6. in 18. uro;
- transport za potrebe gradnje po javnem cestnem omrežju je dovoljen le ob delavnikih v dnevnem času med 6. in 18. uro;
- gradbenih del ni dovoljeno izvajati ob nedeljah in praznikih, kar velja tudi za transport za potrebe gradnje po javnem cestnem omrežju;
- po pripravi kote K1 in P mora biti obseg težke mehanizacije omejena na tišje, manjše stroje, pri čemer zvočne moči strojev ne smejo presegati 95 dBA;
- v primeru, da se pri izvajanju monitoringa oz. pri meritvah hrupa v času gradnje ugotovi prekoračitev mejnih vrednosti v skladu s predpisom, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, je izvajalec del dolžan izvesti začasne protihrupne ukrepe kot so dodatna omejitev obratovalnega časa gradbišča, zmanjšanje števila ali intenzitete hkrati delujočih hrupnejših strojev in naprav, uporabo pomičnih protihrupnih zaslonov v neposredni bližini virov hrupa, ipd., in z delom nadaljevati po preveritvi njihove učinkovitosti.

3.2 Čas obratovanja

- pri stanovanjskem objektu na naslovu Kalohova 34 je potrebno izgraditi protihrupno bariero oziroma izvesti pasivne ukrepe;
- potrebna zvočna izolirnost fasadnih elementov novogradnje se glede na predvideno celotno obremenitev s hrupom v času obratovanja določi v Elaboratu zaščite pred hrupom;
- strojna oprema mora biti izbrana in režimsko prilagojena na način, da ne povzroča impulznega hrupa;
- priključek uvozno / izvozne rampe je treba izvesti brez dilatacij ali na način, da duši zvok (spoj iz mehkega materiala);
- v primeru vgradnje garažnih vrat na območju dovoza v garažne etaže je treba vgraditi vrata, ki ne povzročajo impulznega hrupa v okolje ali po konstrukciji.

IV. Investitor mora na gradbišču, ki je vir hrupa, zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje z ocenjevanjem kazalcev hrupa Ldan, Lvečer, Lnoč, Ldvn in oceno kazalcev hrupa Leq, L1 in L99.

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

A. **Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD)**, št. projekta A10_2018, december 2018, marec 2019, april 2019, Kostak GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47, 8270 Krško;

B. **Poročilo o vplivih na okolje**, št. 149-2018, maj 2018, december 2018, marec 2019 – tehnične uskladitve, maj 2019 – dopolnitev 2, AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., Levstikova ulica 12a, 1241 Kamnik (v nadaljevanju PVO), **Dodatek št. 1 k poročilu o vplivih na okolje**, št. 149-2018, julij 2019, in **Dodatek št. 2 k poročilu o vplivih na okolje**, št. 149-2018, julij 2019, AD-SVETOVANJE, Anes Durgutović s.p., Levstikova ulica 12a, 1241 Kamnik (v nadaljevanju Dodatek št. 2 v k PVO).

VI. K predmetni gradnji so podali mnenja pristojni organi in organizacije:

- mnenje št. -537/II/4 z dne 15. 1. 2019, Mariborski vodovod, d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor,
- mnenje št. ODS/SO-26/19-222 z dne 11. 1. 2019, Plinarna Maribor, d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor,
- mnenje št. 05/2019-MD/TP z dne 23. 1. 2019, Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, 2000 Maribor,
- mnenje št. 70296-MB/38-IV z dne 31. 1. 2019, Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor,
- mnenje št. 1157673(4002-202/2019-2) z dne 12. 2. 2019, Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor,
- kulturnovarstveno mnenje št. 3510-0009/2012/10-MKC z dne 20. 2. 2019, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor,
- mnenje (javna kanalizacija) št. 2019-MNPD-K-114 z dne 18. 3. 2019, Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor,
- mnenje (javne prometne površine) št. 2019-MNPD-C-042 z dne 18. 3. 2019, Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor,
- mnenje (javna razsvetljava in semaforizacija) št. 2019-MNPD-JR-008 z dne 18. 3. 2019, Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor,
- mnenje št. 35104-227/2018-6 z dne 4. 3. 2019 in mnenje št. 35104-227/2018-8 z dne 19. 4. 2019, Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
- mnenje glede skladnosti s prostorskim aktom št. 35016-124/2018-7 z dne 4. 2. 2019 in mnenje št. 35106-124/2018-9 z dne 16. 4. 2019, Mestna občina Maribor, Mestna uprava, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
- mnenje št. 35403-6/2019-2 z dne 16. 4. 2019, dopolnilno mnenje št. 35403-6/2019-3 z dne 24. 4. 2019, mnenje št. 35403-6/2019-5 z dne 3. 7. 2019 in mnenje št. 35403-6/2019-7 z dne 20. 8. 2019, Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana,
- mnenje št. 35508-1581/2019-4 z dne 6. 5. 2019, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor.

VII. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati vse podane pogoje, ki so jih k tem fazam gradnje podali v prejšnji točki navedeni mnenjedajalci:

- najmanj 30 dni pred začetkom del mora investitor oziroma izvajalec o začetku del obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije d.d.;
- pričetek del mora biti pisno prijavljen Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom del.

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

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

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

O b r a z l o ž i t e v :

Po pooblastilu investitorja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana je Jereb in Budja arhitekti, projektiranje d.o.o., Kočenska 5, 1000 Ljubljana, dne 24. 12. 2018 na Ministrstvo za okolje in prostor podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjske soseske pod Pekrsko gorco. K vlogi je bila v skladu s 51. členom GZ priložena Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja in Poročilo o vplivih na okolje na okolje, ki sta navedena v točki V. izreka tega dovoljenja.

Investitor je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja na zahtevo upravnega organa večkrat dopolnil, nazadnje dne 10. 5. 2019.

Upravni organ ugotavlja, da se zahtevek investitorja nanaša na gradnjo stanovanjske soseske pod Pekrsko gorco na zemljišču parc. št. 2051/16, 2051/17, 2051/18, 2051/19, 2051/20, 2051/21, 2051/22, 2051/23, 2051/24, 2049/3, 2049/4, 2049/6, 2049/7, vse k.o. Studenci (660) s pripadajočo zunanjo in komunalno ureditvijo na območju med Šarhovo in Kamenškovo ulico v Mariboru. Naselje je zasnovano kot soseska meanderskih blokov, ki tvorijo kareje. Etažnost objektov K+P+2 je enovita za celotno območje. Nadzemni del objektov tvorijo stanovanja ter komunikacije, tehnični prostori, shrambe ter kolesarnice. Vsa parkirna mesta za stanovalce so v kleti in na parterju, skupaj z večino tehničnih prostorov. S členjenjem nadzemnih delov objektov se formira devet stavb (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8 in S9). V celotni soseski je predvideno 400 stanovanj. Območje tvorijo trije objekti: bloki na vzhodnem delu s skupno garažo, interna dostopna cesta in bloki s skupno garažo na zahodnem delu območja. Interna dostopna cesta (cesta A), ki razdeli območje predvidene gradnje na zahodni in vzhodni del in povezuje širše območje od severa proti jugu, je zasnovana kot slepa cesta s priključkom na Šarhovo cesto in obračališčem v obliki krožišča. Dostava, oskrba komunalnih vozil in intervencijo zagotavljajo že obodne in notranje ceste ter posebne interventne poti znotraj območja soseske. Intervencijskim vozilom je omogočen dostop do najmanj dveh strani objektov. Promet pešcev in kolesarjev se odvija po internih poteh, vsa parkirna mesta za obiskovalce so predvidena ob povezovalni cesti A. Oskrba s pitno vodo bo izvedena iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja preko novega priključka (zemljišča parc. št. 2049/7, 2051/21, 2051/22 in 2051/23, vse k.o. Studenci) in novega vodomernega jaška, zgrajen bo nov elektro priključek (zemljišča parc. št. 2049/7, 2051/15, 2051/16, 2051/21, 2051/22 in 2051/23, vse k.o. Studenci) iz nove merilne omarice s priključkom na javno elektro omrežje, odvajanje fekalnih vod bo speljano preko novega kanalizacijskega priključka (zemljišča parc. št. 1708, 2049/6, 2049/7, 2051/21, 2051/22, 2051/23, 2051/24 in 2306, vse k.o. Studenci), telekomunikacijske povezave in kabelsko razdelilno omrežje bodo zagotovljeni preko razvoda od obstoječih telekomunikacijskih oziroma kabelsko razdelilnih omrežij po ulici naselja do posameznih stavb (zemljišča parc. št. 1708, 2049/7, 2051/15, 2051/16, 2051/21, 2051/22 in 2051/23, vse k.o. Studenci).

Upravni organ ugotavlja, da je nameravani poseg objekt z vplivi na okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje. Obveznost presoje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15 in 26/17; v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje). Presoja vplivov na okolje je v skladu s točko G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje obvezna kadar gre za stavbo, ki presega bruto tlorisno

površino 30.000 m² ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m ali površino gradbišča 1 ha. Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo stanovanjske soseske, pri čemer bo bruto tlorisna površina objektov v sklopu soseske znašala 58.918 m², največja nadzemna višina bo 16,20 m in podzemna globina ca. - 5 m. Načrtovana površina celotnega gradbišča je ca. 5 ha. Glede na navedeno, bruto tlorisna površina objektov v sklopu soseske in površina gradbišča nameravanega posega presegata pragova, določena v točki G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, zato je za takšen poseg potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Postopek se vodi kot integralni postopek v skladu s IV. poglavjem četrtega dela GZ, gradbeno dovoljenje pa združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja (1. odstavek 50. člena GZ).

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

1. Gradnja je skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov in z določbami predpisov o urejanju prostora. Predvidena gradnja se nanaša na gradnjo stanovanjske soseske pod Pekrsko gorco s pripadajočo zunanjo in komunalno ureditvijo na območju med Šarhovo in Kamenškovo ulico v Mariboru. Sosesko tvorijo trije objekti: bloki na vzhodnem delu s skupno garažo, vmesna dostopna cesta in bloki s skupno garažo na zahodnem delu območja. Predvidena gradnja se nahaja v območju, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Studenci 9S (OPPN za del PPE St 9 – S stanovanjsko območje ob Šarhovi in Kamenškovi ulici); Medobčinski uradni vestnik, št 19/09 (v nadaljevanju OPPN). Iz 4. člena OPPN izhaja, da so na predmetnem območju predvidene izgradnja stanovanjskih stavb, trgovsko-poslovnih stavb in podzemnih garaž, ureditev okolice objektov in izgradnja potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Skladno z določilom 6. člena OPPN je načrtovano več stanovanjskih stavb ter trgovsko poslovne stavbe na severovzhodnem vogalu območja, skozi območje je načrtovana nova prometnica od severa proti jugu, ki razdeli območje na dva dela – zahodnega in vzhodnega, znotraj obeh območij so objekti postavljeni v obliki nezaključenih karejev etažnosti K+P+2, v notranjosti karejev so predvidene zelene površine namenjene stanovalcem. Nadalje OPPN v 7. členu med vrste dopustnih dejavnosti šteje stanovanjske, poslovne, trgovske, storitvene, kulturne, izobraževalne in zdravstvene, v 8. členu pa med vrste dopustnih gradenj uvršča gradnje novih objektov, gradnjo objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez ter postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov. V zvezi z navedenimi določili upravni organ navaja, da iz predložene projektne dokumentacije izhaja, da je predmet predviden gradnje gradnja devetih večstanovanjskih objektov etažnosti K+P+2, je v južni lameli severno zahodnega kareja (stavba S2) predvidena lokacija za ureditev vrtca in dnevnega centra aktivnosti, v severni lameli stavbe S4 pa so prostori namenjeni ureditvi javnega programa (trgovske, gostinske in druge storitvene dejavnosti), ter da zasnova stanovanjskih objektov tvori štiri atrije med katerimi v smeri sever jug poteka interna prometna povezava, v smeri vzhod zahod pa ustvari javno ter zeleno površino namenjeno pešcem. Skladno z določilom 10. člena OPPN, ki med drugim določa, da je dovoljena izvedba objektov z več kletnimi etažami (odvisno od potrebnih parkirnih mestih glede na število stanovanj po normativu 1,5 parkirno mesto na stanovanje + 10%, upravni organ navaja, da iz predložene projektne dokumentacije izhaja, da je predvidena ena kletna etaža za potrebe parkiranja stanovalcev, ureditev shramb in potrebnih tehničnih prostorov, pri čemer je upošteva normativ 1,5 PM/stanovanje (0,8 PM/stanovanje za načrtovana oskrbovana stanovanja), parkirna mesta za obiskovalce in ostale uporabnike pa so predvidena na vzhodni in zahodni strani interne dostopovne ceste (114 PM), kar je v skladu tudi z določilom 14. člena, ki med drugim določa, da je število parkirnih mest določeno po kriteriju minimalno 1PM/30 m² neto prodajne ali poslovne površine ter 1,5 PM/stanovanje z dodatkom 10 % za obiskovalce in ostale uporabnike in je tako v ta namen ob vzhodni in zahodni strani ceste A predvidenih 111 parkirnih mest. OPPN nadalje v OPPN med drugim določa, da je predvideno zazidavo možno priključiti na obstoječe infrastrukturno omrežje v skladu s smernicami nosilcev urejanja prostora, da je pred načrtovanjem in izvedbo potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti lego posameznih vodov, ter da so dopustna odstopanja od rešitev v OPPN, ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture (oskrba s pitno vodo, odvod odpadnih vod, električno omrežje, javna razsvetljava,

omrežje zvez, ogrevanje, plinovod). V zvezi z navedenim določilom upravni organ navaja, da je investitor k predvideni gradnji pridobil v izreku navedena mnenja vezana na izvedbo komunalnega in energetskega urejanja Mariborskega vodovoda, Energetike Maribor, Telekom-a Slovenije, Operative TKO vzhodna Slovenija, Elektra Maribor, Nigrad (javna kanalizacija, javne prometne površine, javna razsvetljava in semaforizacija) in Mestne občine Maribor. Ker se je Mestna občina Maribor na tem območju skladno z energetskega konceptom občine odločila zgraditi vročevod, izvedba plinovoda ni predvidena, za kar je investitor pridobil tudi v izreku navedeni mnenji Mestne občine Maribor in Plinarne Maribor. Glede na določilo 16. člena OPPN, ki določa, da na obravnavanem območju ni enot nepremičnine kulturne dediščine, ter da se predhodne raziskave po potrebi opravijo pred posegi v prostor, je investitor pridobil v izreku navedeno kulturnovarstveno mnenje, iz katerega izhaja, da je predložena projektna dokumentacija DGD skladna z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti Zavoda za varstvo kulturne dediščine (ZVKDS), ter da mora investitor pričetek del pisno prijaviti ZVKDS, OE Maribor vsaj 10 dni pred začetkom del. Ker se predmetna lokacija nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III) je investitor pridobil tudi v izreku navedeno mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektorja območja Drave. Investitor je predvidel gradnjo v fazah, pri čer zaključene celote predstavljajo objekti S1 do S3, objekta S4 in S5, objekta S6 in S7 ter objekta S8 in S9 s pripadajočimi garažami in potrebnimi infrastrukturnimi navezavami na javno infrastrukturo, kar je v skladu z določilom 19. člena OPPN, ki določa, da je dovoljena etapna izgradnja posameznega objekta ali sklopov objektov kot funkcionalno zaključena celota, pri čemer etapo predstavlja izgradnja objekta in potrebnega dela garaže z ureditvijo okolice, potrebne prometne, energetske in komunalne infrastrukture. Skladno z določilo 21. člena OPPN, ki določa, da mora investitor pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo izven ureditvenega območja OPPN, je investitor k predloženi projektni dokumentaciji pridobil v izreku navedena mnenja. Da je nameravana gradnja skladna s prostorskim aktom, ki velja na tem območju izhaja tudi iz mnenj Mestne občine Maribor št. 35016-124/2018-7 z dne 4. 2. 2019 in št. 35106-124/2018-9 z dne 16. 4. 2019.

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

3. Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj. Upravni organ je v postopku z dopisom št. 35105-123/2018/5 dne 18. 3. 2019 na podlagi 52. člena GZ pristojne mnenjedajalce zaprosil za pisno mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Na podlagi zaprosila so bila pridobljena sledeča mnenja: mnenje št. 35403-6/2019-2 z dne 16. 4. 2019, dopolnilno mnenje št. 35403-6/2019-3 z dne 24. 4. 2019, mnenje št. 35403-6/2019-5 z dne 3. 7. 2019 in mnenje št. 35403-6/2019-7 z dne 20. 8. 2019, Agencija Republike Slovenije za okolje, Vojkova 1b, Ljubljana, in mnenje št. 35508-1581/2019-4 z dne 6. 5. 2019, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor.

3.1 Upravni organ glede izdanih mnenj ugotavlja, da so bila k predmetni gradnji pridobljena mnenja vseh upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, na katere je predvidena priključitev predmetne gradnje ali njihova prestavitev ter upravljavcev vodov gospodarske javne infrastrukture, katerih varovalni pasovi se nahajajo v območju predmetne gradnje. Iz mnenj, ki so navedena v VI. točki izreka tega dovoljenja izhaja, da ni zadržkov za izdajo tega dovoljenja z vidika predpisov mnenjedajalcev, ki so podlaga za njihovo izdajo. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati vse podane pogoje mnenjedajalcev, k čemur je zavezan v VII. točki izreka tega dovoljenja.

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

4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, ki v konkretnem primeru vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, toplovodom, telekomunikacijami, javno razsvetljavo, odvajanjem odpadnih voda in dostopom do javne ceste.

5. Za predmetno gradnjo ni treba izvesti presoje sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Podrobnejša obrazložitev v zvezi s tem je podana v nadaljevanju (9. točka).

6. Investitor je v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik zemljišč parc. št. 2051/15, 2051/16, 2051/17, 2051/18, 2051/19, 2051/20, 2051/21, 2051/22, 2051/23, 2051/24, 2049/7, vse k.o. 660 Studenci, na zemljišču parc. št. 2049/6 ima investor vknjiženo služnostno pravico, na nepremičninah parc. št. 2049/4, 1716, 2031/1, 1708, 2306, 2025, 2049/3, 2035 vse k.o. 660 Studenci pa ima investor z lastnikom zemljišča sklenjeno Pogodbo o ustanovitvi služnosti v javno korist z dne 13. 6. 2019, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo (št. Dn 116697/2019). Upravni organ ugotavlja, da je investor skladno s 36. členom GZ izkazal, da ima pravico graditi na vseh zemljiščih, navedenih v izreku tega gradbenega dovoljenja.

7. Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo novega objekta in ne spada med posege, za katerega se plačuje nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, investitor tudi ni zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča.

8. Upravni organ ugotavlja, da je investor predložil potrdilo št. 352-01-2/2018-23/0011 z dne 15. 7. 2019, da je v predmetni zadevi poravnal vse obveznosti iz naslova plačila komunalnega prispevka za obstoječo in novo komunalno opremo.

9. V tem integralnem postopku je bila izvedena presoja vplivov na okolje, v kateri je upravni organ ugotavljal in ocenil dolgoročne, kratkoročne, posredne ali neposredne vplive nameravanega posega v okolje na človeka, tla, vodo, zrak, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, podnebje in krajino, pa tudi na človekovo nepremično premoženje, kulturno dediščino, ter njihova medsebojna razmerja. Upravni organ je v postopku z dopisom št. 35105-123/2018/5 z dne 18. 3. 2019 zaprosil Agencijo RS za okolje in Direkcijo RS za vode za mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njunih pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Direkcija RS za vode je dne 6. 5. 2019 izdala mnenje št. 35508-1581/2019-4. Na podlagi mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-6/2019-2 z dne 16. 4. 2019 in dopolnilnega mnenja št. 35403-6/2019-3 z dne 24. 4. 2019 je upravni organ pozval investitorja (dopis št. 35105-123/2018/10 z dne 26. 4. 2019) k dopolnitvi PVO. Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu dne 31. 5. 2019 predložil dopolnjen PVO, zato je upravni organ z dopisom št. 35105-123/2018/14 z dne 4. 6. 2019 ponovno zaprosil za mnenje Agencijo RS za okolje in ji posredoval navedeno gradivo. Agencija RS za okolje je dne 3. 7. 2019 podala novo mnenje št. 35403-6/2019-5. Upravni organ je investitorja z novim mnenjem seznanil (dopis št. 35105-123/2018/18 z dne 12. 7. 2019). Pooblaščenec investitorja je dne 26. 7. 2019 na podlagi seznanitve z mnenjem predložil Dodatek št. 2 k PVO, ki ga je upravni organ z dopisom št. 35105-123/2018/26 z dne 26. 7. 2019 posredoval Agenciji RS za okolje in ponovno zaprosil za mnenje. Agencija RS za okolje je dne 20. 8. 2019 izdala mnenje št. 35403-6/2019-7.

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

- se lokacija nameravanega posega nahaja v območju urbanega mestnega predela Mestne občine Maribor v delu mestne četrti Studenci, in je omejena s Kamenškovo ulico na zahodu, Šarhovo ulico na severu, obstoječo pozidavo z individualnimi hišami na vzhodu in kmetijskimi zemljišči na jugu;

- se na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini v naravi ne nahaja gozd, na južnem delu meji na kmetijska zemljišča, kamor sama gradnja ne bo posegala;
- lokacija nameravanega posega ne predstavlja pomembnejšega življenjskega prostora za rastline in živali, prav tako se na obravnavanem območju in v območju daljinskega vpliva ne nahajajo območja s posebnim statusom na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave (ekološko pomembna območja, območja naravnih vrednot ali varovana območja), zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe nameravanega posega v naravo na varovana območja;
- je na območju nameravane gradnje, na njenem južnem delu registrirano novo arheološko najdišče Maribor – Arheološko najdišče Studenci (EŠD30604). K predmetni gradnji je bilo pridobljeno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Službe za kulturno zaščito, Območne enote Maribor (v nadaljevanju ZVKDS), št. 3510-0009/2012/10-MKC z dne 20. 2. 2019, iz katerega je razvidno, da so bile na obravnavanem območju na podlagi kulturnovarstvenih pogojev ZVKDS, št. 3510-0009/2012/4-MKC z dne 8. 8. 2018, izvedene predhodne arheološke raziskave. Pri tem so bile odkrite in zamejene ostaline doslej neznanega arheološkega najdišča (rimskodobna kulturna plast z najdbami in morebitnimi sledovi rimske ceste), zato je bil del obravnavanega območja vpisan in vrisan v register kulturne dediščine Slovenije. V dopolnjenih kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS, št. 3510-0009/2018-8-MKC z dne 27. 11. 2018, so bila znotraj območja registriranega najdišča opredeljena arheološka izkopavanja, s katerimi se pred gradnjo arheološke ostaline ustrezno raziščejo, dokumentirajo in nadzorovano odstranijo. V mnenju ZVKDS je bilo ugotovljeno, da je investitor v projektni dokumentaciji upošteval varstveni režim kakor je opredeljen v prej navedenih kulturnovarstvenih pogojih oziroma dopolnitvi kulturnovarstvenih pogojev ter, da je predmetni DGD skladen z varstvenim režimom, določenim s predpisi iz pristojnosti ZVKDS, pri čemer je določen pogoj, ki se nanaša na obvestitev ZVKDS pred pričetkom del, da se lahko pravočasno zagotovi strokovno nadzor, ki ga ZVKDS izvaja v okviru njegove redne dejavnosti, in ga mora investitor upoštevati, k čemur je zavezan v VII. točki izreka tega gradbenega dovoljenja. Nadalje upravni organ na podlagi izjave ZVKDS, št. 3510-0009/2012/14-MKC z dne 12. 7. 2019 ugotavlja, da je investitor arheološka izkopavanja že izvedel v obdobju od 14. 3. 2019 do 9. 7. 2019, pri čemer so bili izpolnjeni vsi kulturnovarstveni pogoji in ukrepi, s katerimi so bile predhodno ugotovljene arheološke ostaline pred gradbenimi in ureditvenimi posegi raziskane in nadzorovano odstranjene, zato ZVKDS nima več nobenih kulturnovarstvenih zahtev in je teren za gradnjo sproščen;
- vplivov v času gradnje in uporabe objekta na podnebje, krajino, kulturno dediščino, prebivalstvo in zdravje ljudi, biotsko raznovrstnost in naravne vrednote, vplivov z vidika nastajanja odpadkov in ravnanja z njimi, uporabe nevarnih snovi in s tem povezana tveganja, možnosti nastanka okoljskih in drugih nesreč ter vplivov vibracij, emisij elektromagnetnega sevanja in svetlobnega onesnaževanja, ni (ocena 5) oziroma so ocenjeni kot nebitni (ocena 4);
- iz mnenj Agencije RS za okolje št. 35403-6/2019-2 z dne 16. 4. 2019, dopolnilnega mnenja št. 35403-6/2019-3 z dne 24. 4. 2019, mnenja št. 35403-6/2019-5 z dne 3. 7. 2019 in mnenja št. 35403-6/2019-7 z dne 20. 8. 2019, izhaja, da je nameravani poseg z vidika tal, elektromagnetnega sevanja in svetlobnega onesnaževanja sprejemljiv, in z vidika ravnanja z odpadki, emisij snovi v zrak, emisij snovi v vodo in emisij hrupa sprejemljiv ob upoštevanju pogojev, navedenih v PVO.

Nadalje je bilo ugotovljeno, da nameravani poseg nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje, pri čemer je bilo treba skladno s tretjim odstavkom 57. člena GZ pri segmentih podzemne vode, zrak in hrup, določiti še ukrepe in pogoje, ki jih mora investitor upoštevati, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, kot je obrazloženo v nadaljevanju:

9.1 Varstvo tal in podzemnih voda

Površinskih vodotokov na območju nameravanega posega ali v bližnji okolici ni. S tem predmetna gradnja tudi ne posega na vodna ali priobalna zemljišča. Prav tako se lokacija

nameravanega posega ne nahaja na poplavnem niti na plazovitem območju. Se pa nahaja na robu erozijsko ogroženega območja z običajnimi zaščitnimi ukrepi, prav tako pa tudi znotraj širšega vodovarstvenega območja z oznako VVO III, ki je zavarovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15; v nadaljevanju Uredba o vodovarstvenem območju).

Obravnavano območje je del vodnega telesa podzemne vode Dravska kotlina z oznako VTPodV_3012, katerega kemijsko stanje je bilo v letih od 2007 do 2017 ocenjeno kot slabo (Ocena kemijskega stanja podzemne vode v Sloveniji v obdobju 2006-2017, Agencija RS za okolje), kar je posledica obremenitve vodonosnikov Dravske kotline s kmetijsko dejavnostjo, neurejenostjo odvodnjavanja odpadnih vod, neurejenih gramoznic, ipd. Iz Poročil o monitoringu v letih 2015 in 2016, Količinsko stanje podzemnih voda v Sloveniji, ki ju je v letu 2017 in 2018 izdelala Agencija RS za okolje, tudi izhaja, da je količinsko stanje podzemne vode dobro, stopnja zaupanja pa je srednja. Po podatkih Geološko-geomehanskega poročila za OPPN Kamenškova (št. 1927/2018, april 2018, GPROKOM d.o.o.) se nivo talne vode nahaja v globini ca. 17 m pod površjem terena v zvezni vodonosni strukturi prodnatih zemljin.

a) Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Obravnavani stanovanjsko poslovni objekt ima predvideno eno kletno etažo, pri čemer bo največja globina izkopa znašala ca. 4,6 m pod absolutno koto terena (najnižja višinska kota (kota tlaka najnižje etaže) bo 280,3 m n.v.). Glede na to, da se gladina podzemne vode nahaja ca. 15 do 20 m pod površjem, spodnji rob objekta glede na predvideno plitvo temeljenje objekta ne bo segal v nivo podzemne vode. Zaradi gradnje kletne etaže tako ne bo zmanjšana transmisivnost vodonosnika oziroma ne bo zmanjšana prostornina vodonosnika ali presekan tok podzemne vode, zato neposrednega vpliva na podzemne vode ne bo.

Vplivom izvajanja gradbenih in zemeljskih del na območju nameravanega posega bo izpostavljeno celotno območje gradbišča in tudi površine ob transportnih poteh, ki so povezane z izvajanjem gradbenih del. Prisoten bo potencial za dodatne obremenitve tal in posredno podzemne vode kot posledica izvajanja gradbenih del na območju posega. V času gradnje so tako potencialno možne emisije onesnaževal v tla in s tem posredno v podzemno in pitno vodo iz gradbenih strojev in transportnih vozil na gradbišču, in sicer zaradi izliva mineralnih olj ali pogonskih goriv, vendar le v primeru izrednih dogodkov ali v primeru izvedbe del z neustreznimi oziroma neustrezno vzdrževanimi stroji ali vozili in še to le v primeru ne ukrepanja osebja na gradbišču. Glede na navedeno je pomembna hitrost reagiranja in izvajanje ukrepov, ki so predvideni za tovrstne izredne dogodke. Na razmere v podzemni vodi lahko vpliva tudi oskrbovanje vozil in strojev z gorivi in olji na območju gradbišča, pri katerem se tekočine polivajo po tleh in posredno pronicajo v podzemno vodo in morebitnem skladiščenju nevarnih snovi. Siceršnje emisije onesnaževal v tla in podzemne vode so zaradi obratovanja gradbišča, v normalnih pogojih gradnje, zanemarljive.

Upravni organ je tako v točki III./1.1 izreka tega gradbenega dovoljenja določil dodatne pogoje glede organizacije gradbišča, ki se nanašajo predvsem na preprečevanje razlitja, izpiranja ali izluževanja goriv, motornih olj ali drugih pri delu potrebnih nevarnih kemikalij v tla in s tem na preprečitev oziroma zmanjšanje tveganja onesnaženja tal in posredno podzemne ter pitne vode. Pri gradnji je prav tako treba upoštevati prepovedi, omejitve in podrobnejše pogoje za posege na vodovarstvenem območju, ki so določeni v prilogi 3 Uredbe o vodovarstvenem območju in so za investitorja že zavezujoči.

Nadalje upravni organ ugotavlja, da je bilo k predmetni gradnji pridobljeno tudi mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode št. 35508-1581/2019-4 z dne 6. 5. 2019, iz katerega izhaja, da je gradnja z vidika upravljanja z vodami sprejemljiva, ob upoštevanju pogojev, navedenih v mnenju. Pogoje, ki jih je določila Direkcija Republike Slovenije za vode in se nanašajo na

izvedbo posega, kot je predviden v DGD ter upoštevanje omejitev in pogojev pri gradnji in obratovanju objektov iz Uredbe o vodovarstvenem območju so za investitorja že zavezujoči. Pogoje, ki se nanašajo na upoštevanje predlaganih ukrepov glede emisij snovi in toplote v podzemne vode kot izhajajo iz PVO, zaščitne ukrepe glede erozijsko ogroženosti območja, geomehanski nadzor in tako organizacijo na gradbišču ter vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemnih voda ter ureditve po končani gradnji, pa je upravni organ določil v točki III./1.1 izreka tega gradbenega dovoljenja.

b) Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V času uporabe stanovanjske soseske ni pričakovati emisij onesnaževal v tla in podzemne vode. Notranja in zunanja interna kanalizacija novo predvidenega stanovanjskega naselja je zasnovana v ločenem sistemu, pri čemer se bodo komunalne odpadne vode odvajale preko javnega kanalizacijskega omrežja na čistilno napravo, medtem ko se bodo padavinske odpadne vode s strešnih in utrjenih površin odvajale v ponikanje. Čiste padavinske vode s strešnih površin se bodo odvajale v ponikanje preko peskolovov, padavinske odpadne vode s povoznih površin pa preko cestnih požiralnikov in skupnih lovilnikov olj. Lovilniki olj morajo biti skladni z določili standarda SIST EN 858, kot je tudi definiran v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15). Vodotesnost interne kanalizacije bo pred uporabo preverjena s standardiziranimi postopki. Industrijskih odpadnih vod ne bo.

Konstrukcija kletnih etaž bo zagotavljala vodotesnost, pri čemer bo spodnja kletna etaža služila kot lovilni bazen za morebitne požarne vode, s čimer bo preprečeno izcejanje požarnih vod v okolico v primeru požara. Morebitni vnos nevarnih snovi v podzemne vode v primeru iztekanja iz strojne opreme, ki bo vsebovala nevarne snovi oziroma tekočine, bo preprečen z ustreznimi gradbeno tehničnimi ukrepi.

Poleg prepovedi, omejitev in podrobnejših pogojev za posege na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, določenih v prilogi 3 Uredbe o vodovarstvenem območju, je upravni organ v točki III./1.2 izreka tega gradbenega dovoljenja, določil dodatne pogoje, ki se nanašajo na preprečitev morebitnega vnosa nevarnih snovi v podzemne vode v primeru iztekanja iz strojne opreme. Za zmanjšanje potencialnih emisij v podzemne vode je dodatno določen tudi način izvedbe zunanjih površin, namenjene prevozu, manipulaciji ali parkiranju, izvedba ponikovalnic in nadzor nad lovilniki olj.

V PVO je obravnavan tudi vpliv novo predvidene transformatorske postaje na podzemne vode, vendar odstranitev obstoječe TP in nadomestna gradnja TP nista predmet nameravanega posega in tega gradbenega dovoljenja. V OPPN je sicer v 15. členu navedeno, da je treba odstraniti obstoječo transformatorsko postajo TP Šarhova ul. (t-106 OE Maribor z okolico) ter za napajanje predvidenih objektov in za napajanje dela odjemalcev, ki se trenutno napajajo iz za rušenje predvidene transformatorske postaje TP, zgraditi nadomestno transformatorsko postajo ustrezne izvedbe in moči, vendar bo odstranjevanje in nadomestna gradnja TP predmet upravljalca omrežja.

Vpliv objekta kot pozidave obravnavanega območja na količinsko stanje podzemne vode, posredno zaradi rabe vode za potrebe načrtovanega objekta in s tem povezanim povečanim črpanjem podzemne vode za javno oskrbo s pitno vodo, neposredno pa zaradi zmanjšanja površin z naravno infiltracijsko sposobnostjo za napajanje vodonosnika iz padavin bo sicer prisoten, vendar zelo majhen.

9.2 Varstvo zraka

Območje Mestne občine Maribor, v kateri se bo izvajal nameravani poseg, je skladno z Uredbo o kakovosti zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 9/11, 8/15, 66/18) in Odredbo o razvrstitvi

območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17) uvrščeno v aglomeracijo SIM, kjer mejno ali ciljno vrednost presegajo ravni koncentracij delcev PM_{10} in ozona, zgornji ocenjevalni prag pa presegajo koncentracije dušikovega oksida, delcev PM_{10} , $PM_{2,5}$ in benzo(a)pirena. Zlasti je problematična onesnaženost z delci, pri čemer so glavni viri delcev promet, individualna kurišča in industrija. Večja onesnaženost z delci je značilna za hladno polovico leta, kar je med drugim posledica slabše prevetrenosti in daljših obdobj brez padavin.

Po letu 2007 letna mejna vrednost delcev PM_{10} na merilnih mestih v Mariboru ni bila presežena. Največji problem predstavljajo preseganja dnevne mejne vrednosti, ki so omejena na hladno polovico leta. V letu 2016 je bilo dopustno število preseganj mejne dnevne vrednosti za PM_{10} (24-urna mejna koncentracija PM_{10} za varovanje ljudi $50 \mu g/m^3$ je lahko presežena največ 35-krat v koledarskem letu) na merilnem mestu Maribor Center (v oddaljenosti ca. 2.500 m od nameravanega posega) preseženo 43 krat, medtem ko v letu 2017 35 krat. Opazna sta jutranji in večerni maksimum, pri čemer je bolj izrazit večerni, ko se prometni konici pridružijo še izpusti zaradi ogrevanja.

Na širšem območju obravnavane lokacije sta glavna vira emisij onesnaževal v zrak, ki vplivajo na kakovost zraka na območju nameravanega posega, cestni promet in individualna kurišča, zlasti v času kurilne sezone.

Zaradi čezmerne onesnaženosti zraka z delci PM_{10} je aglomeracija SIM uvrščena v razred največje obremenjenosti in zanj so v Odloku o načrtu za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor (Uradni list RS, št. 82/18) določeni ukrepi, ki so usmerjeni predvsem v zmanjševanje izpustov zaradi ogrevanja stavb in izpustov cestnega motornega prometa.

a) Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje nameravanega posega se bo zaradi zemeljskih in gradbenih del povečalo prašenje z območja gradbišča in gradbiščnih poti. Zaradi vzpostavitve gradbišča bodo nastale tudi emisije zaradi transportnih poti (dovozi in odvozi iz območja gradbišča). Prav tako se bodo dodatno povečale emisije onesnaževal zaradi uporabe gradbene mehanizacije in transportnih sredstev.

V času gradbenih del bodo v okolici gradbišča na kakovost zraka pomembneje vplivale le emisije delcev, medtem ko emisije ostalih onesnaževal (emisije motorjev z notranjim izgorevanjem) ne bodo povzročale občutnega povečanja onesnaženosti zraka.

Vpliv gradnje na kakovost zraka se bo krajevno nekoliko spreminjal a bo časovno omejen. Predvidena je fazna gradnja, in sicer najprej gradnja objektov na območju F1 z izvedbo prometne in komunalne infrastrukture (gradbišče ca. 3,2 ha) in nato gradnja objektov na območju F2 (gradbišče ca. 1,8 ha). Gradbena dela za posamezno fazo bodo trajala ca. 1 leto. Predviden obratovalni čas gradbišča bo 12 ur na dan, 6 dni na teden. Obremenitev z emisijami delcev PM_{10} bo največja v času zemeljskih in pripravljalnih del posameznega območja, ki bodo trajala ca 3. mesece. Dinamika gradnje bo zlasti najbolj intenzivna v sklopu 1. faze (F1), ko bo učinkovita površina gradbišča največja, na območju gradbišča bo največ gradbene mehanizacije, najvišje bo tudi število prevozov tovornih vozil. V sklopu 1. faze (F1) bo skupaj nastalo največ, ca. $63.960 m^3$ izkopnega materiala v raščenem stanju ($79.950 m^3$ v razsutem stanju), zato bo za odvoz izkopnega materiala skupaj potrebnih približno 6.300 prevozov tovornih vozil, kar v povprečju pomeni 72 prevozov na dan. V ostalih fazah gradnje bo število prevozov tovornih vozil manjše. Transport po javnem cestnem omrežju bo potekal po Šarhovi ulici do Ulice heroja Šercerja, ki predstavlja državno cesto G1.

Za določitev maksimalne emisije delcev PM_{10} zaradi predvidene gradnje (obratovanja gradbišča, gradbiščnih in transportnih poti) je bil izdelan emisijski izračun, ki vključuje vse

dejavnosti na gradbišču (izkope, nalaganje, prevoze, ipd.). Pri prevozi po območju gradbišča in po gradbiščnih cestah, ki se navezujejo na obstoječe javno cestno omrežje, se je določalo prašenje zaradi vožnje po neasfaltiranih oz. asfaltiranih cestah, ki ima za posledico dvigovanje prahu s cest. Rezultati modelnega izračuna prašenja, kot posledica obratovanja gradbišča in prevozov po gradbiščnih in transportnih cestah, so pokazali, da bodo emisije delcev PM_{10} v času gradnje na ožjem območju gradbišča in transportnih poti povečane, a bo pričakovani prispevek k onesnaženosti zraka ob izvedbi omilitvenih ukrepov bistveno nižji od 0,1 kg/uro (emisija nad 0,1 kg/h bi pomenila znatne emisije, ki bi lahko povzročile bistveno poslabšanje zraka oz. čezmerno onesnaženost zraka z delci PM_{10} in ogrožale zdravje ljudi).

Izračun je pokazal, da bo zaradi obratovanja gradbišča in prevozov po gradbiščnih cestah skupna povprečna letna urna emisija delcev PM_{10} znašala za prvo fazo 0,092 kg/h in drugo fazo 0,062 kg/h. Ocenjuje se, da se bo emisija delcev PM_{10} zmanjšala na okoli 40 % (gradbišče) oz. 30 % (gradbiščne ceste) začetne vrednosti oziroma na 0,033 kg/h za prvo in 0,022 kg/h za drugo fazo gradnje, ob upoštevanju omilitvenih ukrepov, ki se nanašajo predvsem na zahteve za gradbeno mehanizacijo, zahteve za postopke mehanske obdelave na območju gradbišča, zahteve za organizacijske ukrepe na gradbišču, itd. Emisije delcev, ki nastajajo zaradi transporta tovornih vozil po cestnem omrežju izven gradbišča (asfaltne in lokalne ceste) so bile določene v razdalji ca. 500 m oziroma po Šarhovi ulici. Iz območja gradbišča na javno cestno omrežje je v začetnih metrih preneseno bistveno več melja, zato je pomembno, da se pred vključitvijo na javno cestno omrežje očisti podvozja tovornih vozil. Zagotovitev stalne cisterne ob izvozu iz gradbišča upravni organ določil kot omilitveni ukrep za omejitev gostote melja na javnem cestnem omrežju. Povprečna letna urna emisija delcev PM_{10} zaradi transportnih poti bo z upoštevanjem omilitvenega ukrepa tako znašala za prvo fazo 0,068 kg/h in drugo fazo 0,060 kg/h.

S ciljem preprečevanja in zmanjšanja negativnih vplivov razpršenih emisij prašnih delcev na kakovost zunanjega zraka zaradi gradbišča, gradbiščnih in transportnih poti je treba tako upoštevati pravila ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču, zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11), način namestitve, pritrditve in zavarovanja tovora na vozilih med prevozom v cestnem prometu v skladu Pravilnika o nalaganju in pritrdjevanju tovora v cestnem prometu (Uradni list RS, št. 70/11) ter omilitvena ukrepa, ki jih je upravni organ določil v točki VII./2 izreka tega gradbenega dovoljenja

V času uporabe stanovanjske soseske dejavnosti, ki bi predstavljale pomembnejše nove vire emisij onesnaževal v zrak, niso predvidene. Zaradi novega objekta bodo nastajale emisije onesnaževal v zrak zaradi ogrevanja objekta v zimskih mesecih, ki bodo sicer posredne, saj bo objekt priključen na javno vročevodno omrežje in ne bo imel lastne kurilne naprave. Nastajale bodo tudi emisije zaradi prometa osebnih in dostavnih vozil, pri čemer je ocenjeno, da bo zaradi načrtovanega objekta generiran povprečni letni dnevni promet ca. 737 vozil na Šarhovi ulici in ca. 678 vozil na Kamenškovi ulici. Doprinos prometa stanovanjske soseske k celotni obremenitvi okolja bo nebistven

Zaradi čezmerne onesnaženosti zraka z delci PM_{10} je aglomeracija SIM uvrščena v razred največje obremenjenosti in zanjo so v Odloku o načrtu za kakovost zraka za aglomeracijo Maribor (Uradni list RS, št. 82/18) določeni ukrepi, ki so usmerjeni predvsem v zmanjševanje izpustov zaradi ogrevanja stavb in izpustov cestnega motornega prometa.

9.3 Varstvo pred hrupom

Lokacija nameravanega posega in vsi bližnji objekti v okolici se v skladu z določili OPPN in Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18; v nadaljevanju Uredba o hrupu) uvrščajo v III. območje varstva pred hrupom. Gradnja bo potekala na območju goste stanovanjske poselitve. Lokacija nameravanega posega je namreč iz treh strani

(vzhodne, zahodne in severne) obdana s stanovanjskimi objekti. Na zahodni in severni strani območje predvidene stanovanjske soseske in obstoječo poselitev loči še lokalna cesta (Šarhova in Kamenškova ulica).

Za potrebe ocenjevanja hrupa so bila določena ocenjevalna mesta na najbližjih stanovanjskih objektih, ki se nahajajo v oddaljenosti ca. 20 m od roba območja, kjer je predvidena pozidava, in sicer Kalohova ulica 34 severno, Šarhova 99 severozahodno, Kamenškova ulica 16 zahodno in Ulica Reziše Zalaznik 16 vzhodno.

Prevladujoči vir hrupa na obravnavani lokaciji je cestni motorni promet na okoliških cestah, zlasti Kamenškovi in Šarhovi ulici. Povprečni letni dnevni promet na Kamenškovi ulici znaša v povprečju ca. 1.425, na Šarhovi ulici se giblje okoli 1.513 vozil. Tovornega prometa nad 3,5 t ni.

Za namen pridobitve ocene obstoječega stanja obremenitve s hrupom je bil izdelan modelni izračun obstoječega stanja hrupa, pri čemer so bili upoštevani podatki o obstoječih prometnih obremenitvah na Kamenškovi in Šarhovi ulici. Ocena obstoječe obremenitve s hrupom je bila opravljena za najbližje stanovanjske objekte v okolici obravnavane lokacije. Izračun je pokazal, da hrup zaradi prometa na Kamenškovi in Šarhovi ulici, pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori, glede na prilogo 1 Uredbe o hrupu, ne presega mejne vrednosti za uporabo linijskega vira, tako za vir (L_{dan} 65, $L_{večer}$ 60, $L_{noč}$ 55 in L_{dvn} 65), kot za območje III. stopnje varstva pred hrupom ($L_{noč}$ 59 in L_{dvn} 69). Ravni hrupa v obstoječem stanju namreč znašajo med L_{dan} 44-63, $L_{večer}$ 41-60, $L_{noč}$ 35-54 in L_{dvn} 45-64. Najbolj obremenjen je stanovanjski objekt na križišču Šarhove in Kalohove ulice (Kalohova ulica 34). Obravnavano območje, glede na Uredbo o hrupu, na izbranih ocenjevalnih mestih tako ni prekomerno obremenjeno s hrupom. Podobni rezultati so vidni tudi iz dostopnih Strateških kart hrupa za območje mesta Maribor.

V letu 2018 so bile izvedene tudi meritve obstoječega stanja hrupa na lokaciji predvidenega gradbišča, in sicer na enem merilnem mestu. Rezultati meritev so pokazali podobne ravni hrupa, kot je razvidno iz predhodnih rezultatov ocenjevanja hrupa.

a) Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Emisije hrupa v času gradnje bodo predvsem posledica obratovanja gradbenih strojev in naprav na gradbišču ter tovornih prevozov za potrebe gradnje. Predvidena je fazna gradnja, in sicer najprej gradnja objektov na območju F1 z izvedbo prometne in komunalne infrastrukture (gradbišče ca. 3,2 ha) in nato gradnja objektov na območju F2 (gradbišče ca. 1,8 ha). Gradnja za posamezno fazo bo predvidoma trajala skupno 12 mesecev. Gradbišče bo predvidoma obratovalo med delovniki (od ponedeljka do petka) od 6. do 18. ure in sicer v povprečju 10 ur dnevno. V primeru potreb bo gradbišče obratovalo tudi ob sobotah od 6. do 18. ure. Pri posameznih fazah gradnje se bo uporabljala različna gradbena mehanizacija, ki bo poleg transportnih sredstev vključevala tudi bagre, valjarje, vibracijske plošče, hruške za beton, itd. Navedena gradbena mehanizacija ne bo delovala istočasno, temveč fazno, v skladu z organizacijo del. Zlasti bodo vir hrupa obsežna in dlje časa trajajoča gradbena dela, povezana s pripravo kletjo in gradnjo na parterju.

Transport za potrebe gradnje bo potekal po obstoječi cestni mreži in po območju gradbišča. Število prevozov tovornih vozil bo največje v času intenzivnih gradbenih del pri izkopu gradbene jame za gradnjo v sklopu F1, ko bo skupaj nastalo ca. 63.960 m³ izkopnega materiala v razsutem stanju. Za odvoz le tega (v obdobju ca. 90 dni) in ob upoštevanju prometa za ostala dela je predvidenih do ca. 8 vozil/uro. V ostalih fazah gradnje bo število tovornih prevozov občutno manjše.

Vpliv gradbenih del in transporta v času gradnje na obremenitev s hrupom na določenih ocenjevalnih mestih je ocenjen na osnovi modelnega izračuna po standardu SIST ISO 9613-2 za točkovni industrijski vir in po smernicah XPS 31-133 za transport, in sicer na podlagi vrste in

časa obratovanja hrupne gradbene mehanizacije med najbolj intenzivnimi zemeljskimi in gradbenimi deli. Hrup je bil določen na ocenjevalnih mestih na najbližjih stanovanjskih objektih. Območje obremenitve se je vrednotilo s kazalcem hrupa L_{dan} , ob upoštevanju 12 urne obremenitve, saj gradbišče v večernem in nočnem času ne bo obratovalo. Gradbišče bo ograjeno z 2 m visoko kovinsko ograjo, ki je tudi upoštevana kot zvočna bariera pri izračunu širjenja hrupa gradbišča. Območje se je določilo za dela na nivoju 0, ko je pričakovani vpliv največji z vidika potencialnega širjenja hrupa. Zaradi hrupa obstoječega stanja je bil preverjen tudi kumulativni hrup gradbišča na koti 0, ko so vrednosti hrupa gradbišča najvišje.

Rezultati modelnega izračuna so pokazali, da bodo ravni hrupa zaradi gradnje na območju ocenjevalnih mest znašale med L_{dan} 58-63 in L_{dvn} 55-60. Primerjava z mejnimi vrednostmi iz Uredbe o hrupu L_{dan} 65 in L_{dvn} 65 za gradbišče kot vir hrupa v III. območju varstva pred hrupom kaže, da mejne vrednosti kazalcev hrupa na območju pri ocenjevalnih mestih ne bodo presežene. Ker na območju predvidene gradnje ni drugih bistvenih virov hrupa (izjema je promet) je ocenjeno, da tudi za celotno obremenitev okolja s hrupom v času gradnje na območju pri ocenjevalnih mestih mejne vrednosti kazalcev hrupa, ki znašata $L_{noč}$ 59 in L_{dvn} 69, ne bosta preseženi. Ravni hrupa bodo znašale največ $L_{noč}$ 54 in L_{dvn} 64. Kumulativno gledano hrup gradbišča z obstoječim hrupom ne spreminja ravni obremenitve območja.

Z vidika obremenitev okolja s hrupom bo imela gradnja sicer večji vpliv na okolje kot samo obstoječe stanje vendar iz modelnega izračuna izhaja, da gradbišče ne bo povzročalo čezmerno obremenitev s hrupom. Za oceno največje obremenitve okolja s hrupom v času izvedbe gradnje se je namreč privzela najbolj neugodna situacija, in sicer da se izvedejo dela v celoti na celotnem gradbišču (sočasna gradnja), dejansko pa je predvidena fazna gradnja, zato čezmernih obremenitev najbližjih stanovanjskih območij ni pričakovati.

Ker je predvidena fazna gradnja, je bil zaradi gradnje objektov v drugi fazi (območje F2), dodatno preverjen hrup na izpostavljenih fasadah novih objektov, zgrajenih v prvi fazi oziroma na območju F1, in sicer z namenom preveritve možnih vplivov v primeru, da bi se gradnja na območju druge faze izvajala ko bi bili objekti prve faze že v uporabi. Rezultati modelnega izračuna so pokazali, da tudi v tem primeru mejne vrednostmi kazalcev hrupa za gradbišče II. faze, kot vir hrupa na ocenjevalnih mestih (novo zgrajeni bloki), ne bodo presežene. Prav tako ne bodo presežene mejne vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev okolja s hrupom.

Iz Ocene obremenjenosti okolja s hrupom, št. EKO-18-204c, 30. 5. 2019, SiEKO d.o.o., Kidričeva 25, 3000 Celje, izhaja, da glede na rezultate ocene obremenitve s hrupom v času gradnje dodatni ukrepi niso potrebni. Vendar je bila ocena ravni hrupa narejena le za obratovanje gradbišča v dnevnem času, zato je naslovni organ v točki VII./3.1 izreka tega gradbenega dovoljenja določil pogoj, ki izhaja iz modelnega izračuna ravni hrupa, s katerim je bila za nameravani poseg dokazana skladnost z mejnimi vrednostmi hrupa iz Uredbe o hrupu ter tako omejil časovno obratovanje gradbišča ter transport za potrebe gradnje. Prav tako je z namenom zmanjšanja emisije hrupa iz vira hrupa in širjenja hrupa v okolje v skladu z Uredbo o hrupu, določen pogoj glede izogibanja virom impulznega hrupa in omejitev obsega težke gradbene mehanizacije pri gradbenih delih na nivojih gradnje po K1 in P. Poleg navedenega morajo biti vsi stroji, ki obratujejo na prostem, tudi redno vzdrževani s strani pooblaščenih serviserjev proizvajalcev teh strojev in morajo ustrezati standardom glede emisije hrupa oziroma dovoljenih zvočnih moči v skladu s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06 in 17/11 – ZTZPUS-1).

b) Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V času uporabe stanovanjske soseske bodo nastajale emisije hrupa predvsem zaradi prometa, ki bo nastal kot posledica uvozov v kletne garaže (549 PM) in parkirišča na parterju (130 PM). Na podlagi predvidenih prometnih obremenitev, ki jih bo generirala izgradnja soseske s pripadajočimi parkirnimi mesti je ocenjen povprečni letni dnevni promet (PLDP), ki ga bo

pozidava prispevala na posamezno prometnico, in sicer za Kamenškovo ulico 678 PLDP in Šarhovo ulico 737 PLDP. Možne so tudi emisije zaradi delovanja sistemov za klimatizacijo in prezračevanje, vendar je ocenjeno, da bodo le-te povzročale neznamenit hrup, ki ne bo višji od ozadja. Rezultati modelnega izračuna so pokazali, da mejne vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev območja, ki veljajo za III. območje varstva pred hrupom ($L_{noč}$ 59 in L_{dvn} 69), pri bližnjih objektih z varovanimi prostori ne bodo presežene. Ravni hrupa v nočnem času bodo dosegle največ 57 dBA in za celodnevno obdobje največ 66 dBA.

Čeprav na obravnavanem območju ni definiranih virov hrupa, glede na Uredbo o hrupu, se je informativno ocenil hrup prometa. Mejne vrednosti za linijski vir (L_{dan} 65, $L_{večer}$ 60, $L_{noč}$ 55 in L_{dvn} 65), bi bile v primeru obravnave samo linijskega hrupa presežene za nočni in večerni hrup na naslovu Kalohova 34, a ta hrup ni v celoti posledica obratovanja obravnavane soseske, temveč kombinacija vseh virov, zato se vrednotijo samo mejne vrednosti območja, ki pa niso presežene, kot je obrazloženo zgoraj.

Iz Ocene obremenjenosti okolja s hrupom, ki je sestavni del PVO, izhaja, da z vidika obremenjenosti okolja s hrupom na območju ne bo novih virov hrupa, zato dodatni ukrepi niso potrebni. Vendar pa je nadalje izpostavljeno, da se zaradi potenciala povišanega hrupa na naslovu Kalohova 34 priporoča izgradnja protihrupne bariere oziroma izvedba pasivnih ukrepov. Prav tako se priporoča izvajanje ukrepov, ki se nanašajo na način obratovanja ali uporabe stanovanjske soseske, in zaščito stavb z varovanimi prostori, ki bodo obremenjene z obstoječim hrupom zaradi prometa.

Z namenom zmanjšanja vpliva hrupa v okolje oziroma zaradi čim manjših potencialnih sprememb obremenitev s hrupom v okolju, ter ob upoštevanju pridobljenega mnenja Agencije RS za okolje št. 35403-6/2019-7 z dne 20. 8. 2019, je upravni organ priporočila iz Ocene obremenjenosti okolja s hrupom določil kot pogoje v točki III./3.2 izreka tega dovoljenja

9.4 Gradbišče bo, v skladu s 17. točko prvega odstavka 3. Člena Uredbe o hrupu, vir hrupa. V skladu s 6. točko prvega odstavka 11. člena Uredbe o hrupu, je treba za obratovanje gradbišča, ki je vir hrupa zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje z ocenjevanjem kazalcev hrupa $L_{(dan)}$, $L_{(večer)}$, $L_{(noč)}$, $L_{(dvn)}$ in oceno kazalcev hrupa $L_{(eq)}$, $L_{(1)}$ in $L_{(99)}$. Upravni organ je v točki IV. izreka tega gradbenega dovoljenja določil način spremljanja stanja okolja, ki ga natančneje določa Pravilnik o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 105/08).

Upravni organ je v skladu z določbami 55. člena GZ zagotovil javni vpogled v zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje gradbenega dovoljenja ter omogočil dajanje mnenj in pripomb v roku 30 dni od dneva javne objave na spletnih straneh e-uprave. Javno naznanilo št. 35105-123/2018/20 z dne 15. 7. 2019 je bilo objavljeno na spletnih straneh e-uprave od 16. 7. 2019 do 14. 8. 2019, celotna dokumentacija (javno naznanilo, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, DGD, PVO in mnenja) pa na spletnih straneh MOP od 16. 7. 2019 dalje. Iz spisne dokumentacije izhaja, da v določenem roku ni bilo podanih nobenih mnenj ali pripomb v zvezi z obravnavano gradnjo. Z javnim naznanilom so bili stranski udeleženci, ki izkazujejo zakonske podlage za sodelovanje postopku pozvani, da prijavijo svojo udeležbo v postopek. V postopek je bila podana ena prijava, ki je bila dne 23. 8. 2019 zavrnjena s sklepom št. 35105-123/2018/33.

Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi GZ in ob upoštevanju določil Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) odločeno, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

V skladu s prvim odstavkom 48. člena GZ gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje v petih letih od njegove pravnomočnosti.

V skladu z določbami GZ mora investitor pred izvedbo gradnje imenovati nadzornika (62. člen GZ) in pred začetkom gradnje izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji določenimi v tem dovoljenju in dokumentaciji za izvedbo gradnje (60. člen GZ).

V skladu s 4. členom GZ je treba za novogradnjo, rekonstrukcijo in spremembo namembnosti imeti pravnomočno gradbeno dovoljenje in začetek gradnje prijaviti v skladu s 63. členom GZ. Prijava se vloži na obrazcu, ki je določen s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS št. 36/18, v nadaljevanju Pravilnik o dokumentaciji in obrazcih). K prijavi začetka gradnje mora investitor priložiti dokumentacijo za izvedbo gradnje in ostale priloge kot določa 63. člen GZ.

V skladu z 68. členom GZ mora investitor po dokončanju gradnje pri Ministrstvu za okolje in prostor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja. Zahteva se vloži na obrazcu, ki je določen s Pravilnikom o dokumentaciji in obrazcih.

Odločba je takse prosta na podlagi 2.a. točke 24. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš).

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



Sandi Rutar
Vodja Sektorja za dovoljenja

Postopek vodile:



Vlasta Cvar, univ.dipl.inž.grad.
Podsekretarka



Helena Čebašek Dežman, univ.dipl.prav.
Podsekretarka



Sabina Gašperšič, univ.dipl.geog.
Podsekretarka

Vročiti osebno (ZUP):

- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana
- Jereb in Budja arhitekti, projektiranje, d.o.o., Kočanska ulica 5, 1000 Ljubljana
- Kostak GIP d.o.o., Cesta krških žrtev 47, 8270 Krško,
- Arhitekti Dobrin, d.o.o., Gregorčičeva ulica 10, 1000 Ljubljana,

Vročiti elektronsko:

- Inšpektorat RS za okolje in prostor, Dunajska 58, 1000 Ljubljana, gp.irsop@gov.si
- Agencija RS za okolje, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana, gp.arso@gov.si
- Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova ulica 17, 2000 Maribor, gp.drsv-mb@gov.si
- Mariborski vodovod, d.d., Jadranska cesta 24, 2000 Maribor, info@mb-vodovod.si
- Plinarna Maribor, d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor, info@plinarna-maribor.si
- Energetika Maribor d.o.o., Jadranska cesta 28, 2000 Maribor, info@energetika-mb.si
- Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja, Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor, sprejemna.pisarna@telekom.si
- Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor, tajnistvo.mb@zvkds.si
- Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor, info@nigrad.si
- Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, mestna.obcina@maribor.si
- Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za urejanje prostora, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, mestna.obcina@maribor.si

11. 09. 2019