



Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Številka: 35105-94/2024-2560-97

Datum: 15. 4. 2026

Dato: 94-24 ssrs novo pobrežje gd.docx

Ministrstvo za naravne vire in prostor izdaja na podlagi tretjega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju GZ-1) v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo Stanovanjske soseske Novo Pobrežje Maribor, investitorja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Reichenberg arhitektura d.o.o., Dupleška cesta 21, 2000 Maribor, naslednje

INTEGRALNO GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju družbi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana se izda integralno gradbeno dovoljenje novogradnjo Stanovanjske soseske Novo Pobrežje Maribor.

II. Gradnja po tem gradbenem dovoljenju obsega:

STAVBA 1 E1	Gradbena parcela 1
kratek opis objekta	Večstanovanjski stolpič z oznako E1 (tip OS) z zaprtim atrijem, ter javnim programom v pritlični etaži. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahajajo osrednje vertikalne komunikacije (stopnišče in dvigalo) in shrambe. V pritličju stanovanjskega dela se ob osrednjem atriju in vходу nahajajo prostor za kolesa, prostor za čistilko in skupni dnevni prostori. V zahodnem in južnem delu pritličja so predvideni prostori z javnim programom.
klasifikacija po CC-SI	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
del 1	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji 90,8 %
del 2	12304 Stavbe za storitvene dejavnosti 9,2 %
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt

zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,8 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	279,1 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	16,4 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	721,8 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2413,9 m²
bruto tlorisna površina	3557,2 m²
bruto prostornina	11649,7 m³
število stanovanjskih enot	30
etažnost	P+4
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	30 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	6 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E

STAVBA 2E2

Gradbena parcela 1

kratek opis objekta

Večstanovanjski stolpič z oznako E2 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahaja prostor za kolesa in otroške vozičke, prostor evakuacijskega stopnišča iz kletne etaže ter prostor za čistilko.

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	275,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	12,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1467,8 m²
bruto tlorisna površina	2227,6 m²
bruto prostornina	7170,0 m³
število stanovanjskih enot	23
etažnost	P+3
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °

število parkirnih mest v stavbi	23 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	3 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E

STAVBA 3E3	Gradbena parcela 1
kratek opis objekta	Večstanovanjski stolpič z oznako E3 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 19,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	281,5 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	18,8 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2222,4 m²
bruto tlorisna površina	3341,9 m²
bruto prostornina	10485,2 m³
število stanovanjskih enot	35
etažnost	P+5
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	35 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	4 - zagotovljeni v sklopu objekta KE - kletna etaža niza stolpičev E

STAVBA 4KE	Gradbena parcela 1
kratek opis objekta	Kletna etaža niza stolpičev E obsega shrambe, skupne prostore, tehnične prostore ter garažo s parkirnimi mesti za stanovalce stolpičev E1, E2 in E3, prav tako pa vključuje severno uvozno klančino. Vsaka kletna etaža, ki pripada posameznemu stolpiču, vsebuje tehnični prostor z vodovodnim priključkom in merilna mesta za vse prostore, prostor z elektro omarico in števci ter prostor za TK omarico. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču E1, se

	nahaja prostor za prezračevanje in požarna podcentrala celotne kletne niza stolpičev E. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču E2, pa je energetski prostor, kjer so urejene glavne strojne inštalacije za ogrevanje vseh treh stolpičev niza stolpičev E. V tem prostoru so urejeni dovod plinovoda, priklop plitke geotermije – podtalna voda – pretok ter priklop plitke geotermije – podtalna voda – povratek.	
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
del 1	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	26,38
del 2	12420 Garažne stavbe	73,62
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - kletna etaža stavb z 10 stanovanji in več	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	105,74m x 44,51m	
najvišja višinska kota (n. v.)	262,7 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	258,6 m	
višina	4,1 m	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2121,3 m ²	
bruto tlorisna površina	3861,6 m ²	
bruto prostornina	14531,9 m ³	
etažnost	K	
oblika strehe	podzemna ravna streha	
število parkirnih mest v stavbi	90	parkirna mesta za stolpiče E1, E2 in E3 in 1 parkirno mesto za upravnika naselja
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	13	
STAVBA 5D1	Gradbena parcela 3	
kratek opis objekta	Večstanovanjski stolpič z oznako D1 (tip OS) z zaprtim atrijem ter javnim programom v pritlični etaži. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahajajo osrednje vertikalne komunikacije (stopnišče in dvigalo) in shrambe. V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo tudi prostor za kolesa, čistilko in skupni dnevni prostori stanovalcev. V zahodnem in južnem delu pritličja so predvideni prostori z javnim programom.	

klasifikacija po CC-SI	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	
del 1	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	94,0 %
del 2	12304 Stavbe za storitvene dejavnosti	6,0 %
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,8 x 29,1 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	279,1 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m	
višina	16,4 m	
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	721,8 m²	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2415,9 m²	
bruto tlorisna površina	3557,2 m²	
bruto prostornina	11649,7 m³	
število stanovanjskih enot	30	
etažnost	P+4	
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo	
naklon (v stopinjah)	1,2 °	
število parkirnih mest v stavbi	30 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev	
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	6 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev D	

STAVBA 6D2	Gradbena parcela 3	
kratak opis objekta	Večstanovanjski stolpič z oznako D2 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.	
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 29,1 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	281,5 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m	
višina	18,8 m	

površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2222,4 m²
bruto tlorisna površina	3341,9 m²
bruto prostornina	10485,2 m³
število stanovanjskih enot	35
etažnost	P+5
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	35 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev D
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	4 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev D

STAVBA 7D3

Gradbena parcela 3

kratek opis objekta

Večstanovanjski atrijski blok z oznako D3 (tip B) z odprtim atrijem. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	278,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	15,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	713,0 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2322,3 m²
bruto tlorisna površina	3538,4 m²
bruto prostornina	11216,8 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	29
etažnost	P+4
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	29 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev D
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	3 - zagotovljeni v sklopu stavbe KD - kletna etaža niza stolpičev D

STAVBA 8KD

Gradbena parcela 3

kratek opis objekta	<p>Kletna etaža niza stolpičev D obsega shrambe, skupne prostore, tehnične prostore ter garažo s parkirnimi mesti za stanovalce stolpičev D1, D2 in D3. Vsaka kletna etaža, ki pripada posameznemu stolpiču, vsebuje tehnični prostor z vodovodnim priključkom in merilna mesta za vse prostore, prostor z elektro omarico in števcu ter prostor za TK omarico.</p> <p>V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču D1, se nahaja prostor za prezračevanje in požarna podcentrala celotne kletne niza stolpičev D. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču D2, pa je energetski prostor, kjer so urejene glavne strojne inštalacije za ogrevanje vseh treh stolpičev niza stolpičev D. V tem prostoru so urejeni dovod plinovoda, priklop plitke geotermije – podtalna voda – predtok ter priklop plitke geotermije – podtalna voda – povratek.</p>	
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
del 1	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	30,57
del 2	12420 Garažne stavbe	69,43
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	118,5 x 64,9 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	262,7 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	258,6 m	
višina	4,15 m	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1309,4 m ²	
bruto tlorisna površina	3784,2 m ²	
bruto prostornina	14363,2 m ³	
etažnost	K	
oblika strehe	podzemna ravna streha	
število parkirnih mest v stavbi	94	parkirna mesta za stolpiče D1, D2 in D3
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	13	
STAVBA 9C1	Gradbena parcela 4	
kratek opis objekta	<p>Večstanovanjski stolpič z oznako C1 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.</p>	

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
razvrstitev glede na univerzalno graditev in rabo objektov	objekt dostopen vsem ljudem - stavba z 10 stanovanji in več
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	281,5 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	18,8 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2232,0 m²
bruto tlorisna površina	3352,4 m²
bruto prostornina	10518,2 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	35
etažnost	P+5
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	35 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	4 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C

STAVBA 10C2	Gradbena parcela 4
kratek opis objekta	Večstanovanjski atrijski blok z oznako C2 (tip B) z odprtim atrijem. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	272,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	9,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	713,0 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1366,6 m²
bruto tlorisna površina	2145,2 m²
bruto prostornina	7079,1 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	17

etažnost	P+2
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	17 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	2 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C

STAVBA 11C3	Gradbena parcela 4
kratek opis objekta	Večstanovanjski stolpič z oznako C3 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahajajo prostor za kolesa, otroške vozičke in čistilko.
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	281,5 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	18,8 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2222,4 m²
bruto tlorisna površina	3341,9 m²
bruto prostornina	10485,2 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	35
etažnost	P+5
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon (v stopinjah)	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	35 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	4 - zagotovljeni v sklopu stavbe KC - kletna etaža niza stolpičev C

STAVBA 12KC	Gradbena parcela 4
--------------------	---------------------------

kratek opis objekta	<p>Kletna etaža niza stolpičev C obsega shrambe, skupne prostore, tehnične prostore ter garažo s parkirnimi mesti za stanovalce stolpičev C1, C2 in C3.</p> <p>Vsaka kletna etaža, ki pripada posameznemu stolpiču, vsebuje tehnični prostor z vodovodnim priključkom in merilna mesta za vse prostore, prostor z elektro omarico in števcu ter prostor za TK omarico.</p> <p>V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču C2, se nahaja prostor za prezračevanje in požarna podcentrala celotne kletne niza stolpičev C. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču C3, pa je energetski prostor, kjer so urejene glavne strojne inštalacije za ogrevanje vseh treh stolpičev niza stolpičev C. V tem prostoru so prav tako urejeni dovod plinovoda, priklop plitke geotermije – podtalna voda – predtok ter priklop plitke geotermije – podtalna voda – povratek.</p>	
	klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
del 1	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	33,69
del 2	12420 Garažne stavbe	66,31
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	123,0 x 48,8 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	262,7 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	258,6 m	
višina	4,1 m	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1924,4 m ²	
bruto tlorisna površina	3754,8 m ²	
bruto prostornina	14025,7 m ³	
etažnost	K	
oblika strehe	podzemna ravna streha	
število parkirnih mest v stavbi	87	parkirna mesta za stolpiče C1, C2 in C3
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	10	
STAVBA 13B1	Gradbena parcela 5	
	<p>Večstanovanjski atrijski blok z oznako B1 (tip B) z odprtim atrijem. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.</p>	
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	

glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	278,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	15,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	713,0 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2302,4 m²
bruto tlorisna površina	3588,1 m²
bruto prostornina	11374,1 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	29
etažnost	P+4
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	29 - zagotovljeni v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	3 - zagotovljeni v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B

STAVBA 14B2

Gradbena parcela 5

kratek opis objekta

Večstanovanjski stolpič z oznako B2 (tip A). Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob vhodu nahajajo prostor za kolesa, otroške vozičke in čistilko.

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	19,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	281,5 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	18,8 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	567,6 m²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2222,4 m²
bruto tlorisna površina	3341,9 m²
bruto prostornina	10485,2 m³
število stanovanjskih enot (stavbe)	35
etažnost	P+5
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo

naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	35 - zagotovljeno v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	4 - zagotovljeno v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B

STAVBA 15B3	Gradbena parcela 5
kratek opis objekta	Večstanovanjski atrijski blok z oznako B1 (tip B) z odprtim atrijem. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	zahteven
zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,52 x 29,08 m
najvišja višinska kota (n. v.)	275,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	12,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	713,0 m ²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1844,5 m ²
bruto tlorisna površina	2806,2 m ²
bruto prostornina	9032,6 m ³
število stanovanjskih enot (stavbe)	23
etažnost	P+3
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon (v stopinjah)	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	23 - zagotovljeno v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	3 - zagotovljeno v sklopu stavbe KB - kletna etaža niza stolpičev B

STAVBA 16KB	Gradbena parcela 5
--------------------	---------------------------

kratek opis objekta	<p>Kletna etaža niza stolpičev B obsega shrambe, skupne prostore, tehnične prostore ter garažo s parkirnimi mesti za stanovalce stolpičev B1, B2 in B3 ter južno uvozno klančino.</p> <p>Vsaka kletna etaža, ki pripada posameznemu stolpiču, vsebuje tehnični prostor z vodovodnim priključkom in merilna mesta za vse prostore, prostor z elektro omarico in števcu ter prostor za TK omarico.</p> <p>V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču B3, se nahaja prostor za prezračevanje in požarna podcentrala celotne kletne niza stolpičev B. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču B2, pa je energetski prostor, kjer so urejene glavne strojne inštalacije za ogrevanje vseh treh stolpičev niza stolpičev B. V tem prostoru so prav tako urejeni dovod plinovoda, priklop plitke geotermije – podtalna voda – predtok ter priklop plitke geotermije – podtalna voda – povratek.</p>	
klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
del 1	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	28,16
del 2	12420 Garažne stavbe	71,84
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	139,3 x 49,4 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	262,7 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	258,6 m	
višina	4,1 m	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	1997,5 m ²	
bruto tlorisna površina	4291,8 m ²	
bruto prostornina	16007,9 m ³	
etažnost	K	
oblika strehe	podzemna ravna streha	
število parkirnih mest v stavbi	87	parkirna mesta za stolpiče B1, B2 in B3
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	10	

STAVBA 17A1+A2	Gradbena parcela 6
kratek opis objekta	<p>Večstanovanjski stolpič (tip A) z oznako A1, ter večstanovanjski atrijski blok z oznako A2 (tip B), sta del prvega niza stanovanjske sošeske. V pritličju ju povezuje pritlična lamela, v kateri se nahaja vrtec. Objekt A1 + A2 tako sestavljata stolpič A1 in atrijski blok A2, kjer so v nadstropjih nad pritličjem urejena stanovanja, v pritličnem delu pa se nahaja vrtec.</p> <p>Pred vrtcem so urejene zunanje površine,</p>

namenjene vrtcu, ter večja vstopna ploščad, ki hkrati služi kot vstopni trg v naselje. Vrtcu pripada tudi zaklonišče, ki se nahaja v kletni etaži in je urejeno in obdelano v sklopu objekta KA.

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
del 1 (A1 in A2)	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	75,77
del 2 (vrtec)	12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	24,23
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	80,5 m x 29,1 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	286,3 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,4 m	
višina	23,9 m	
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	1992,6 m²	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	5249,5 m²	
bruto tlorisna površina	7575,9 m²	
bruto prostornina	27107,6 m³	
število stanovanjskih enot (stavbe)	A1 - 36, A2 - 18	
etažnost	A1 - P+6, V - P, A2 - P+3	
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo	
naklon	1,2 °	
število parkirnih mest v stavbi	54 - zagotovljeni v sklopu stavbe KA - kletna etaža niza stolpičev A	
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	6 - zagotovljeni v sklopu stavbe KA - kletna etaža niza stolpičev A	

STAVBA 18A3

Gradbena parcela 6

kratek opis objekta

Večstanovanjski atrijski blok z oznako A3 (tip B) z odprtim atrijem. Stanovanja so v stavbi nanizana okoli centralnega jedra oziroma atrija, v katerem se nahaja osrednje vertikalna komunikacija (stopnišče in dvigalo). V pritličju se ob osrednjem atriju in vhodu nahajajo prostori za kolesa, otroške vozičke in čistilko.

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	zahteven	

zunanje mere na stiku z zemljiščem	24,5 x 29,1 m
najvišja višinska kota (n. v.)	278,6 m
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	262,7 m
višina	15,9 m
površina pod stavbo na stiku z zemljiščem	713,0 m ²
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2302,4 m ²
bruto tlorisna površina	3588,1 m ²
bruto prostornina	11374,1 m ³
število stanovanjskih enot	29
etažnost	P+4
oblika strehe	ravna nepohodna streha z ekstenzivno zazelenitvijo
naklon	1,2 °
število parkirnih mest v stavbi	29 - zagotovljeni v sklopu stavbe KA - kletna etaža niza stolpičev A
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	3 - zagotovljeni v sklopu stavbe KA - kletna etaža niza stolpičev A

STAVBA 19KA

Gradbena parcela 6

kratek opis objekta

Kletna etaža niza stolpičev A obsega shrambe, skupne prostore, tehnične prostore ter garažo s parkirnimi mesti za stanovalce stolpičev A1 + A2 in A3. Prav tako vključuje zaklonišče, ki pripada vrtcu.

Vsaka kletna etaža, ki pripada posameznemu stolpiču ali vrtcu, vsebuje tehnični prostor z vodovodnim priključkom in merilna mesta za vse prostore, prostor z elektro omarico in števci ter prostor za TK omarico.

V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču A3, se nahaja prostor za prezračevanje in požarna podcentrala celotne kletne niza stolpičev A. Ob zaklonišču so urejeni tehnični prostori vrtca. V kletnih prostorih, ki pripadajo stolpiču A1, pa je energetski prostor, kjer so urejene glavne strojne inštalacije za ogrevanje vseh stanovanjskih delov treh stolpičev niza stolpičev A. V tem prostoru so prav tako urejeni dovod plinovoda, priklop plitke geotermije – podtalna voda (predtok) ter priklop plitke geotermije – podtalna voda (povratek).

klasifikacija po CC-SI	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	
del 1	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	28,48
del 2	12420 Garažne stavbe	63,05
del 3	12743 Zaklonišča	8,47
glavni ali pripadajoči objekt	glavni objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	

zahtevnost objekta	manj zahteven	
zunanje mere na stiku z zemljiščem	133,1 x 47,8 m	
najvišja višinska kota (n. v.)	262,7 m	
višinska kota pritličja (n. v.)	262,7 m	
najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n. v.)	258,6 m	
višina	4,1 m	
uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti	2230,5 m ²	
bruto tlorisna površina	4195,4 m ²	
bruto prostornina	16067,0 m ³	
etažnost	K	
oblika strehe	podzemna ravna streha	
število parkirnih mest v stavbi	83	parkirna mesta za stolpiče
število parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički v stavbi	9	A1+A2 in A3

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKT Ag-1 agregat večstanovanjskega objekta

kratak opis objekta	Pritlični objekt agregata, lociran ob obstoječi trafo postaji Spar v bližini stolpiča E3.	
klasifikacija po CC-SI	24208 drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje	
glavni ali pripadajoči objekt	pripadajoči objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	manj zahtevni objekt	
višina	3,2 m	
širina	2,8 m	
globina	0,0 m	
dolžina	4,1 m	
bruto tlorisna površina	11,5 m ²	
bruto prostornina	36,8 m ³	
opis zmogljivosti	dizel električni agregat, ki v primeru izpada električne napetosti napaja celotno naselje.	

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKT KAN-1 zadrževalnik fekalne kanalizacije

kratak opis objekta	Podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije.	
klasifikacija po CC-SI	22231 cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)	
glavni ali pripadajoči objekt	pripadajoči objekt	
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt	
zahtevnost objekta	manj zahtevni objekt	
opis zmogljivosti	podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije, dolžine 30,0m in DN 600mm	

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKT KAN-2 zadrževalnik fekalne kanalizacije

kratak opis objekta	Podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije.
klasifikacija po CC-SI	22231 cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
glavni ali pripadajoči objekt	pripadajoči objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	manj zahtevni objekt
opis zmožljivosti	podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije, dolžine 90,0m in DN 700mm

GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKT KAN-3 zadrževalnik fekalne kanalizacije

kratak opis objekta	Podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije.
klasifikacija po CC-SI	22231 cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
glavni ali pripadajoči objekt	pripadajoči objekt
vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
zahtevnost objekta	manj zahtevni objekt
opis zmožljivosti	podzemni betonski zadrževalnik fekalne kanalizacije, dolžine 30,0m in DN 600mm

GRADBENE PARCELE

GRADBENA PARCELA		GP1	
velikost gradbene parcele m ²		8073,8 m²	
k. o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	776/26	377	278,03
681	776/27	95	3,82
681	776/28	1727	1.727,00
681	776/29	277	18,16
681	776/30	1865	1.865,00
681	776/31	753	24,81
681	776/33	1802	1.802,00
681	776/34	802	23,10
681	776/36	1179	1.179,00
681	776/38	907	29,92
681	776/40	1123	1.123,00

GRADBENA PARCELA		GP2 javne površine	
velikost gradbene parcele m ²		5.306,64 m²	
k.o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	760/2	6.077,00	353,16
681	767/7	1.524,00	186,66
681	767/8	343,00	16,72
681	767/9	19,00	15,98
681	776/4	2.724,00	239,32

681	776/26	377,00	98,97
681	776/27	95,00	60,60
681	776/29	277,00	259,00
681	776/31	753,00	694,38
681	776/34	802,00	745,44
681	776/35	4.736,00	228,92
681	776/38	907,00	837,79
681	776/39	3.154,00	54,12
681	783/4	295,00	2,50
681	783/5	1.567,00	326,66
681	784/1	3.832,00	281,72
681	784/2	453,00	377,20
681	786/17	219,00	122,00
681	786/18	433,00	361,50
681	786/19	44,00	44,00

GRADBENA PARCELA		GP3	
velikost gradbene parcele m ²		5152,3 m ²	
k. o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	767/6	2678	415,55
681	776/29	277	125,00
681	776/31	753	260,00
681	776/32	4505	1.027,33
681	776/34	802	33,46
681	776/35	4736	717,51
681	776/38	907	39,29
681	776/39	3154	1.239,14
681	784/1	3832	1.109,10
681	784/2	453	185,90

GRADBENA PARCELA		GP4	
velikost gradbene parcele m ²		6997,7 m ²	
k. o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	760/2	6077	1113,99
681	767/6	2678	917,93
681	776/32	4505	1483,86
681	776/35	4736	965,60
681	776/39	3154	1084,94
681	784/1	3832	1431,42

GRADBENA PARCELA		GP5	
velikost gradbene parcele m ²		7.841,19 m ²	
k. o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	760/2	6.077,00	2.211,36

681	767/6	2.678,00	1.142,15
681	776/32	4.505,00	1.692,69
681	776/35	4.736,00	1.223,32
681	776/39	3.154,00	353,91
681	783/4	295,00	111,00
681	784/1	3.832,00	1.009,76
681	786/17	219,00	97,00

GRADBENA PARCELA		GP6	
velikost gradbene parcele m ²		10.730,18 m ²	
k. o.	parc. št.	parcela m ²	območje gradbene parcele m ²
681	760/2	6.077,00	2.398,49
681	767/6	2.678,00	202,37
681	767/7	1.524,00	1.337,34
681	767/8	343,00	326,28
681	767/9	19,00	3,02
681	769/4	161,00	161,00
681	776/4	2.724,00	2.484,68
681	776/32	4.505,00	301,12
681	776/35	4.736,00	1.600,65
681	776/39	3.154,00	421,89
681	783/4	295,00	181,50
681	783/5	1.567,00	1.240,34
681	786/18	433,00	71,50

PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

vrsta infrastrukture	Elektrika (prestavitev voda znotraj parcele)
katastrska občina	681
parc. št.	776/40
vrsta infrastrukture	TK (prestavitev voda znotraj parcele)
katastrska občina	681
parc. št.	776/40

OBMOČJE GRADNJE

Območje gradnje je na navedenih zemljiščih

III. Zagotavljanja minimalne komunalne oskrbe

OSKRBA S PITNO VODO

V1 predvidena komu. oskrba	nov priključek	
----------------------------	-----------------------	--

kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=150mm	nov priključek V1, na obstoječ vodovod		776/36
V2 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=250mm	nov priključek V2, na obstoječ vodovod		786/4
V3 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=250mm	nov priključek V3, na obstoječ vodovod		798/1
V4 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=250mm	nov priključek V4, na obstoječ vodovod		798/1
V5 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=250mm	nov priključek V5, na obstoječ vodovod		798/1
V6 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
LŽ DN=150mm	nov priključek V6, na obstoječ vodovod		761/6
ELEKTRIKA			
PMO E1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča E1 vod poteka od PMO E1 do TP-SPAR		
	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO E1		776/28
PMO E2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča E2 vod poteka od PMO E2 do TP-SPAR		
	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO E2		776/33
PMO E3 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča E3 vod poteka od PMO E3 do TP-SPAR		
	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO E3		776/36
PMO D1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča D1 vod poteka od PMO D1 do TP-SPAR / TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO D1		784/1

PMO D2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča D2 vod poteka od PMO D2 do TP-SPAR / TP-NP		
	nov priključek		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO D2		767/6
PMO D3 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stopiča D3 vod poteka od PMO D3 do TP-SPAR / TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO D3		776/39
PMO C1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča C1 vod poteka od PMO C1 do TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO C1		784/1
PMO C2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča C2 vod poteka od PMO C2 do TP-NP		
	nov priključek		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO C1		767/6
PMO C3 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča C3 vod poteka od PMO C3 do TP-NP		
	nov priključek		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO C2		760/2
PMO B1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča B1 vod poteka od PMO B1 do TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO B1		783/4
PMO B2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča B2 vod poteka od PMO B2 do TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO B2		767/6
PMO B3 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča B3 vod poteka od PMO B3 do TP-NP		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO B3		760/2
PMO A1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča A1 vod poteka od PMO A1 do TP-M		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO A1		783/5
PMO A2VR (vrtec) predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča A2 vod poteka od PMO A2VR do TP-M		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO A2VR		767/7

PMO A2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča A2 vod poteka od PMO A2 do TP-M		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO A2		767/7
PMO A3 predvidena komu. oskrba	nov priključek , v kletni etaži stolpiča A2 vod poteka od PMO A3 do TP-M		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO A3		776/35
PMO EP1 predvidena komu. oskrba	nov priključek , električne polnilnice Nova Ulica		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO EP1		776/38
PMO ODT predvidena komu. Oskrba	nov priključek , skupni sistemi garažnega dela kletne etaže, energetskih prostorov niza E in niza D ter obeh črpališč		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO ODT		776/38
PMO EP2 predvidena komu. oskrba	nov priključek , električne polnilnice Puhova Ulica		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO EP2		763/2
PMO NP predvidena komu. Oskrba	nov priključek , energetskih prostorov nizov A, B in C ter obeh ponikovalnic		
	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
	nova merilna omarica PMO		763/2
PLIN			
P1 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
PE100 dz=90mm qmax= 20Nm3/h; pn= 100mbar	nov priključek na obstoječi plinovod P1		786/4
P3 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
PE100 dz=90mm qmax= 20Nm3/h; pn= 100mbar	nov priključek na obstoječi plinovod P3		786/4

P2 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št. mesta priključevanja
PE100 dz=125mm qmax= 60Nm³/h; pn= 100mbar	nov priključek na obstoječi plinovod P2		761/6
K1 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št. mesta priključevanja
K.J.600 KP= 262.44 GL= 3.10 KD= 259.34	nov priključek na obstoječo kanalizacijo K1 , pred priključkom je predviden podzemni zadrževalnik fekalne kanalizacije KAN-1, dolžine 30m, DN600mm		786/4
K2 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
predvidena komu. oskrba	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
K.J.600 KP= 262.03 GL= 3.36 KD= 258.73	nov priključek na obstoječo kanalizacijo K2 , pred priključkom je predviden podzemni zadrževalnik fekalne kanalizacije KAN-3, dolžine 30m, DN600mm		786/4
K3 predvidena komu. oskrba	nov priključek		
predvidena komu. oskrba	nov priključek		parc. št. mesta priključevanja
K.J.600 KP= 261.82 GL= 3.45 KD= 258.37	nov priključek na obstoječo kanalizacijo K3, pred priključkom je predviden podzemni zadrževalnik fekalne kanalizacije KAN-2, dolžine 90m, DN700mm		786/4
ODVAJANJE METEORNIH VODA			
MET1 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št. mesta priključevanja
4x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET1		776/40
MET2 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št. mesta priključevanja
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET2		776/40
MET3 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št. mesta priključevanja

3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET3		776/26
MET4 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
4x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET4		784/1
MET5 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč, ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET5		776/35
MET6 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET6		776/39
MET7 predvidena komu. oskrba	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč, ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET7		783/4
MET8 predvidena komu.	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET8		760/2
MET9 predvidena komu.	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
3x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET9		767/7, 767/8
MET10 predvidena komu.	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez,	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
2x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET10		760/2
MET11 predvidena komu.	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč, ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja
AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET11		783/3
MET12 predvidena komu.	ponikovalnica		
kapaciteta, prerez, širina, moč, ipd.	način priključevanja		parc. št. mesta priključevanja

2x AB jašek DN2000 ponikovalni jašek	ponikovalnica MET12		760/2
KOMUNIKACIJSKI VODI (skupna kanaleta za Telemach in Telekom cevi)			
predvidena komu. oskrba	nov priključek		novi jašek na obstojećem TK vodu
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	Vsak stolpič ima v sklopu svoje kletne etaže omarico za priključitev TK vodov	681	761/6 (novi jašek na obstojećem TK vodu)
DOSTOP DO JAVNE POTI ALI CESTE			
Uvoz iz predvidenega krožnega prometa na cesti Veljka Vlahoviča predvidena komu. oskrba	nov priključek - Veljka Vlahoviča		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nov priključek	681	786/4, 792/2, 798/1
Uvoz iz Puhove ulice predvidena komu. oskrba	nov priključek - Puhova		
kapaciteta, prerez, širina, moč ipd.	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nov priključek	681	766/3, 763/2, 767/5, 776/9
INTERNA RAZSVETLJAVA NASELJA			
predvidena komu. oskrba	nov priključek		PMO RB priključek za interno razsvetljavo naselja
	način priključevanja		parc.št .mesta priključevanja
	nova merilna omarica/prižigališče PMO RB		776/38
POTEK PRIKLJUČKA			
katastrska občina	681		
parc. št.	776/28, 776/30, 776/33, 776/36, 776/40, 776/38, 776/39, 776/35, 776/32 767/6, 784/1, 760/2, 783/4, 776/4		
JAVNA RAZSVETLJAVA			
predvidena komu. oskrba	nov priključek na obstoječo TP-M		PMO prižigališče in merilno mesto za javno razsvetljavo
	način priključevanja	k.o.	parc. št. mesta priključevanja
	nov priključek	681	763/2

IV. 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 pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD 1)**, št. 190501, december 2024, čistopis april 2025, maj 2025, oktober 2025, čistopis – december 2025, Reichenberg arhitektura d.o.o.,

B. **Poročilo o vplivih nameravanega posega na okolje za poseg:** Stanovanjska soseska Novo Pobrežje Maribor, december 2024, čistopis april 2025, dopolnitev maj 2025, oktober 2025, december 2025, januar 2026, št. 468/24 IPSUM, okoljske investicije, d.o.o., Ljubljanska c. 72, 1230 Domžale (v nadaljevanju PVO), s prilogami.

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

- mnenje Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor o skladnosti s prostorskimi akti št. 3511-355/2025-2 z dne 10. 7. 2025;
- Mnenje Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor za poseg v varovalnem pasu občinske ceste št. 3512-517/2025-2 z dne 2. 9. 2025;
- Mnenje Mestne občine Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor za izvedbo gradnje v cestnem telesu št. 3512-268/2025-6 dne 10.11.2025;
- mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor o sprejemljivosti gradnje št. 35107-0273/2023/6 z dne 4. 7. 2025;
- mnenje Zavoda RS za varstvo narave OE Maribor, Pobreška cesta 20a, 2000 Maribor št. 3562-4578/2023-5 z dne 7. 7. 2025;
- mnenje Direkcije RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Maribor, Gregorčičeva 19, 2000 Maribor št. 37167-1449/2024/22 z dne 4. 7. 2025;
- Mnenje Mariborski vodovod d.d., Jadranska 24, 2000 Maribor, št. 202508252 z dne 9. 7. 2025;
- mnenje Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor št. 1492443 (4002-1149/2025-2) z dne 20. 6. 2025;
- pozitivno mnenje Plinarna Maribor d.o.o., Plinarniška ulica 9, 2000 Maribor št. SO-225/25 z dne 17. 6. 2025;
- mnenje Nigrad d.d., Zagrebška cesta 30, 2000 Maribor s pogoji št. 2025-MNPD-C-121 z dne 11. 7. 2025;
- mnenje Telekom Slovenije d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana k projektni dokumentaciji št.: 145955-MB/1148-IV z dne 3. 7. 2025;
- mnenje Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Direktorata za okolje, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana z vidika okolja št. 35410-7/2025-2570-6 z dne 11. 8. 2025 in 35410-7/2025-2570-10 z dne 20. 11. 2025 ter dopis št. 35410-7/2025-2570-15 z dne 6. 1. 2026
- mnenje Direkcije Republike Slovenije za vode Urad za vzdrževanje voda, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor, št. 35508-6331/2025-3 z dne 3. 10. 2025.

VI. Presoja vplivov na okolje je bila izvedena za poseg: Stanovanjska soseska Novo Pobrežje Maribor na zemljiščih s parc. št. 760/2, 767/6, 767/9, 767/7, 767/8, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19, 776/41, 792/2-del, 786/4-del, 798/1, 798/14-del, 783/3-del, 778/3-del, 767/5-del, 766/3-del, 763/2, 761/6-del vse k.o. 681 – Pobrežje, ki zajema graditev stanovanjskega naselja Novo Pobrežje Maribor s 15 večstanovanjskimi stolpiči, garažo, vrtcem z zakloniščem, javnim programom in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditev. Iz presoje vplivov na okolje izhaja, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje. Investitor (nosilec nameravanega posega) mora z namenom preprečitve, zmanjšanja ali odprave škodljivih vplivov na okolje, pri nadaljnjem projektiranju,

gradnji in uporabi oz. obratovanju objekta, poleg zakonsko predpisanih ukrepov, upoštevati tudi naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo tal in naravnih virov v času gradnje
 - vsi delavci na gradbišču morajo biti poučeni o nevarnosti izlitja goriva, motornega olja ali drugih nevarnih tekočin v tla in posredno v podzemne vode ter o postopkih ravnanja v takšnih primerih, na gradbišču pa mora biti na voljo tudi vsem dostopna oprema za ukrepanje v tovrstnih primerih;
 - v primeru razlitja goriva ali olja je potrebno mesto onesnaženja takoj nevtralizirati z ustreznim absorpcijskim sredstvom, onesnaženo zemljino odstraniti, jo shraniti v zaprte posode in jo oddati kot nevaren odpadke ustreznemu registriranemu zbiralcu ali pooblaščenemu izvajalcu obdelave tega odpadka;
 - na gradbišču in pri gradbenem transportu se morajo uporabljati le tehnično brezhibne naprave in vozila; predvsem je potrebno redno preverjati morebitno puščanje motornih olj ipd.

2. Varstvo zraka v času gradnje
 - hitrost vozil na gradbišču mora biti omejena na največ 10 km/h;
 - v sušnem in vetrovnem vremenu je treba izvajati vlaženje sipkih gradbenih materialov;
 - v sušnem obdobju in pri velikih hitrostih vetra je treba omejiti gradnjo;
 - v času, ko stroji, vozila in naprave ne obratujejo, ne smejo delovati v prostem teku;
 - v času gradbenih del je treba izvajati vsakodnevno mokro čiščenje dovozne ceste do gradbišča, to je Ulica Veljka Vlahoviča, ter vlaženje notranjih gradbiščnih cest;
 - tik pred izvozom iz gradbišča na javno cesto (Ulica Veljka Vlahoviča), je treba v času gradnje faze 1, in sicer pred izkopom gradbene jame na zemljišču s parcelno št. 784/2, v k.o. 681 Pobrežje ter po izkopu gradbene jame na zemljišču s parcelno št. 798/1, 681 k.o. Pobrežje, na pralniku koles izvajati pranje koles vozil izvajati čiščenje vozil, kjer se odstranjujejo blato in prah z vozil;
 - tik pred izvozom iz gradbišča na javno cesto (javna pot 749961 Puhova ulica), je treba v času gradnje faze 2, na zemljišču s parcelno št. 776/35, v k.o. 681 Pobrežje, na pralniku koles izvajati pranje koles vozil;
 - izkop gradbene jame in temeljev v fazi 1 gradnje nameravanega posega ne sme trajati manj kot 50 dni;
 - zunanja ureditev v fazi 1 gradnje nameravanega posega mora trajati vsaj 9 dni;
 - izkop gradbene jame in temeljev v fazi 2 gradnje nameravanega posega mora trajati vsaj 75 dni;
 - zunanja ureditev v fazi 2 gradnje nameravanega posega mora trajati vsaj 10 dni;
 - v dnevih, ko Agencija za okolje razglasi čezmerno onesnaženost zunanjega zraka z delci PM₁₀, je treba začasno prekiniti izvajanje del na prostem, ki povzročajo emisije delcev, in sicer do izboljšanja stanja onesnaženja z delci PM₁₀;
 - na meji območja gradbišča faze 1 v smeri proti objektu z naslovom Ulica Veljka Vlahoviča 62 je treba postaviti protiprašno ponjavo v dolžini 94 m;
 - v primeru, da bo kateri koli od objektov D1, D2 in D3 že naseljen, je treba na meji območja gradbišča faze 2 v smeri proti objektom D1, D2 in D3 (faza 1) postaviti protiprašno ponjavo v dolžini 134 m;
 - humusno zemljino se ne sme začasno skladiščiti severno ob objektih D1, D2 in D3, začasno se jo lahko skladišči le ob vzhodnem robu območja faze 2 gradnje nameravanega posega.

3. Emisije hrupa
 - 3.1 V času gradnje
 - gradbišče lahko obratuje v dnevnem času oz. v svetlem obdobju dneva, od ponedeljka do petka med 6. in 18. uro, efektivno 10 ur na dan, ter ob sobotah med 6. in 16. uro;
 - ob nedeljah in dela prostih dnevih gradbišče ne sme obratovati;

- časovna omejitev del v objektu, ki ne povzročajo hrupa navzven (npr. obrtniška dela, inštalacijska dela kot so npr. montaža opreme) ne velja;
- tovorna vozila morajo biti v času nakladanja materiala ugasnjena.

3.2 V času obratovanja

- na večini klimatskih naprav (vrtec in lokali) je treba na dovodih in odvodih zraka vgraditi kanalske dušilnike zvoka za doseganje največ 45 dBA na 10 m od vira hrupa;
- na vzhodni fasadi vrtca nasproti objekta A2 mora nivo hrupa dosegati največ 42 dBA na 10 m od vira hrupa;
- priključek uvozno/izvozne rampe na lokalno cestno omrežje je potrebno izvesti brez dilatacij ali na način, da duši zvok (spoj iz mehkega materiala);
- v primeru vgradnje garažnih vrat je potrebno vgraditi vrata, ki ne povzročajo impulznega hrupa v okolje ali po konstrukciji;
- zunanje sisteme za prezračevanje, hlajenje in ogrevanja objekta je potrebno v večernem in nočnem režimu obratovanja regulirati na način, da bo emisija hrupa čim manjša;
- dostava za poslovne uporabnike (vrtec, lokali) naj se izvaja po 7. uri zjutraj in naj ne poteka v nočnem obdobju (med 22. in 6. uro).

VII. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta poleg pogojev, navedenih v prejšnji točki izreka tega dovoljenja upoštevati tudi pogoje, ki imajo ustrezno pravno podlago, izhajajo iz prostorskega akta ali so jih k izvedbi gradnje in uporabi objekta iz vidika njihove pristojnosti podali mnenjedajalci, navedeni v točki V. izreka tega dovoljenja.

VIII. V času pripravljanih del in gradnje ter uporabe oz. obratovanja Stanovanjske soseske Novo Pobrežje Maribor je treba spremljati stanje učinkov posega, ukrepov za zmanjšanje vplivov in stanje dejavnikov oz. zagotoviti spremljanje stanja okolja vsaj v naslednjem obsegu:

1. Hrup

1.1. Med gradnjo:

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. Monitoring hrupa med gradnjo je treba izvajati pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori, in sicer:

- v času gradnje faze 1 pri najbližjih stanovanjskih stavbah na naslovih Ul. Veljka Vlahoviča 25, 35, 51, 62, 63, in 65 ter
- v času gradnje faze 2 pri najbližjih novogradnjah na območju faze 1 (objekti D1, D2 in D3) in pri najbližjih stanovanjskih stavbah ob Ulici Veljka Vlahoviča 25, 35, 51, 62, 63, in 65.

Mikrolokacijo (točko) same meritve določi pooblaščen izvajalec neposredno na terenu glede na okoliščine. Spremljanje hrupa med gradnjo obsega izvajanje meritev hrupa v času intenzivnih gradbenih del po standardu SIST ISO 1996-2:2017. Pri ocenjevanju rezultatov meritev je potrebno določiti in upoštevati tudi popravke zaradi impulznega hrupa in poudarjenih tonov

1.2. V času obratovanja:

Za načrtovani objekt mora investitor izvesti tudi prvo ocenjevanje hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje in sicer po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer oz. pod dejanskimi obratovalnimi pogoji, vendar ne pozneje kot 15 mesecev po zagonu. Izveden mora biti pred novimi objekti z varovanimi prostori, in sicer pred objekti A1, A2, B1, B2, C1, D1, D2 in E2. Po izvedbi prvega ocenjevanja hrupa je treba pripraviti program obratovalnega monitoringa hrupa, če bo ta potreben.

2. Elektromagnetno sevanje v času uporabe oz. obratovanja

Investitor mora za novo transformatorsko postajo, v času poskusnega obratovanja, če to ni določeno, pa v času 3 do 9 mesecev po začetku obratovanja, izvesti prve meritve v skladu s predpisom, ki ureja elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

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

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

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

O b r a z l o ž i t e v :

(1) Investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Reichenberg arhitektura d.o.o., Dupleška cesta 21, 2000 Maribor, je dne 24. 12. 2024 pri Ministrstvu za naravne vire in prostor podal zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za objekte z vplivi na okolje Stanovanjska soseska Novo Pobrežje Maribor. K vlogi je pooblaščenec v skladu z 64. členom Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNŠPP; v nadaljevanju GZ-1) priložil dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) in poročilo o vplivih na okolje (PVO).

Pooblaščenec investitorja je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja na zahtevo upravnega organa večkrat dopolnil, nazadnje dne 14. 4. 2026, ko je upravnemu organu predložil pogodbo o opremljanju, odločbo o komunalnem prispevku in potrdilo o plačilu razlike komunalnega prispevka.

Na zahtevo upravnega organa in mnenjedajalcev sta bila DGD in PVO tekom postopka večkrat dopolnjena. Upravni organ je v zadevi odločil na podlagi DGD in PVO, ki sta navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja, h kateri so bila pridobljena tudi pozitivna mnenja vseh pristojnih mnenjedajalcev, kot so navedena v točki V. izreka tega dovoljenja.

(2) Upravni organ uvodoma ugotavlja, da se zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja nanaša na novogradnjo Soseske Novo Pobrežje na območju EUP Po 6-S (PO-102 po novem OPN) na desnem bregu Drave v mestni četrti Pobrežje v Mariboru ki zajema gradnjo 15 večstanovanjskih stolpičev, v katerih bo skupaj 439 stanovanj, s skupno podzemno garažo, vrtcem z zakloniščem, javnim programom in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stolpiči bodo urejeni v petih nizih (A, B, C, D, E) s po tremi stolpiči (A1, A2, A3, itd). Stolpiči so različnih višin, etažnosti od P+2 do P+6. Stanovanjska soseska na zahodni strani meji na Ulico Veljka Vlahoviča, ki je glavna napajalna žila tega dela mestne četrti, na južni strani pa Puhova ulica, ki deluje kot kapilarna povezovalna ulica. Na severni in vzhodni strani načrtovanega naselja ni ulic. V okviru izgradnje soseske se izvede tudi nova ulica, imenovana »Nova ulica«, ki se priključuje na Ulico Veljka Vlahoviča na mestu obstoječega križišča in poteka v smeri V-Z. Dostop do naselja za motorni promet je iz Puhove ulice in Nove ulice, iz obeh ulic je dostop do obeh klančin, ki vodita v podzemno garažno hišo pod naseljem. Hkrati z izgradnjo stanovanjske soseske Novo Pobrežje Maribor se bo preuredila tudi Ulica Veljka Vlahoviča, kategorizirana kot državna cesta. Predvidena je preureditev križišča z Novo ulico v krožišče, ter preureditev križišča s Puhovo ulico tako, da se število pasov Puhove ulice zmanjša iz tri na dva ter omogoči zgolj desno-desno

zavijanje. Prenova državne ceste ni predmet obdelave tega dovoljenja. Z izjemo dostopa do klančin v podzemno garažo za osebna vozila, dostopa do servisnega dvorišča vrtca za dostavo in intervencije v soseski ni predvidenega motornega prometa. Ves odprt mirujoč promet je umeščen ob Novo ulico ter v linijo ob južnem zaključku naselja. V kletni etaži vse stolpiče povezuje skupna kletna garaža, zasnovana v glavnikasti shemi na način, da posamezni kraki garaže povezujejo kletne dele stolpičev v istem nizu (A, B, C,...), med njimi pa je prost raščen teren. Vse garaže obeh faz povezuje skupna podzemna cesta, ob kateri so prav tako parkirišča. V garažni etaži naselja je predvidenih 440 parkirnih mest, od tega 439 parkirnih mest za stanovalce (439 stanovanj) in 1 parkirno mesto za upravnika naselja. Na terenu je predvidenih skupno 77 parkirnih mest. 43 parkirnih mest za obiskovalce je ob Novi ulici, od tega 4 parkirna mesta za uporabnike z invalidskimi vozički in dve polnilni parkirni mesti za električna vozila. Ob Puhovi ulici je predvidenih 30 parkirnih mest, od tega 12 parkirnih mest za potrebe vrtca, 2 parkirni mesti za uporabnike z invalidskim vozičkom, 1 polnilno parkirno mesto za električno vozilo ter 15 parkirnih mest za obiskovalce. V sklopu manipulacijskega dvorišča pred uvozom v garažo s strani Puhove ulice so predvidena 4 parkirna mesta za potrebe dostave vrtca, od tega 1 parkirno mesto za uporabnika z invalidskim vozičkom. Površine za igro otrok so integrirane v celoten odprt prostor in ne predstavljajo klasičnih izoliranih območij znotraj naselja (rolanje in vožnja s kolesom po dostopni poti do vhodov v bloke, vrtnarjenje kot igra otrok in starejših, igra na cvetočem travniku, plezanje po drevesih, igra na večnamenski ploščadi itd. Ob primarnih poteh so sicer manjši otoki, ki so prvenstveno namenjeni otroški igri (skupno cca 2.135,00 m²), a zasnova naselja omogoča otroško igro na veliko večji površini, približno 6.000 m². Z integriranostjo različnih prvin (urbana oprema, zasaditev, posamezna igrala, travnate površine, tlakovane površine) ponuja prostor raznolike priložnosti za igro (glede na vrsto aktivnosti, starost, spol, sposobnost, interakcijo med otroki, mladostniki ...) ter spodbuja socializacijo, razvoj domišljije, ustvarjalnosti, motoričnih sposobnosti (na primer skozi vrtnarjenje) ipd. Zagotovljen je vidni stik skrbnikov z otroki in možnost opazovanja otrok med različnimi starostnimi skupinami. Površine za mladostnike, ki zahtevajo nekaj zasebnosti in so lahko vir hrupa, so umaknjene na rob naselja. Površine za druženje so načrtovane na vhodnih ploščadih pred bloki. Večnamenska tlakovana površina z ozelenitvijo omogoča družabne igre, igre z žogo, piknike ipd. Na območjih strešnih vrtov v parterju med stavbami (65 cm zemljine) so predvidena manjša drevesa in površine pokrovnih grmovnic, mestoma pa se puščajo cvetoči travniki, ki ne zahtevajo intenzivnega vzdrževanja.

(3) Upravni organ ugotavlja, da je nameravani poseg objekt z vplivi na okolje, za katerega je treba izvesti presojo vplivov na okolje. Obveznost presoje vplivov na okolje se ugotavlja po Uredbi o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju Uredba o posegih v okolje). Presoja vplivov na okolje je v skladu s točko G.II.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje obvezna, kadar gre za stavbo, ki presega bruto tlorisno površino 30.000 m² ali nadzemno višino 70 m ali podzemno globino 30 m. Pri nameravanem posegu gre za stavbo, skupne bruto tlorisne površine 69,185,29 m², nadzemne višine 23,90 m (objekt A1) in podzemne globine -5,05 m (objekt A21) m. Glede na to, da nameravani poseg presega bruto tlorisno površino 30.000 m², določen v točki G.II.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, je treba za nameravani poseg izvesti presojo vplivov na okolje. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se vodi kot integralni postopek v skladu s IV. poglavjem GZ-1, gradbeno dovoljenje pa združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in okoljevarstvenega soglasja (1. odstavek 63. člena GZ-1).

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

1 Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, kot je navedena v točki IV.A izreka tega dovoljenja, je izdelana v skladu z določbami Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). Podpisala sta jo projektanta Reichenberg arhitektura d.o.o. in Studio Krištof Arhitektura d.o.o. ter

vodji projektiranja Gregor Reichenberg, dipl. ing. (A-1805) in Tomaž Krištof uni.dipl.ing.ara. (A-1444), ki sta bila v času izdelave dokumentacije vpisana v imenik pristojne poklicne zbornice.

2 Upravni organ je v postopku z dopisi št. 35105-94/2024-2560-13 z dne 12. 6. 2025 in št. 35105-94/2024-2560-29 z dne 14. 8. 2025, na podlagi prvega odstavka 65. člena GZ-1, v povezavi s 43. členom GZ-1, pristojne mnenjedajalce zaprosil za pisno mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihove pristojnost in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz pridobljenih mnenj pristojnih mnenjedajalcev k projektni dokumentaciji, navedenih v točki V. izreka tega dovoljenja. Upravni organ v zvezi z mnenji tudi ugotavlja, da se vsa pridobljena mnenja iz V. točke izreka tega dovoljenja ne sklicujejo na vse dopolnitve predložene dokumentacije, navedene v IV. točki izreka tega dovoljenja. Upravni organ je namreč pri pregledu mnenj in dokumentacije v vsakem primeru posebej ugotavljal, ali konkretna dopolnitev dokumentacije vpliva na podano mnenje mnenjedajalca in če je ocenil, da ta na mnenje nima vpliva, mnenjedajalca ni posebej pozival na podajo mnenja k dopolnitvam dokumentacije.

2.1 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljevanju ZUreP-3) v 282. členu določa, da občina izdaja mnenja glede skladnosti gradnje oziroma uporabe objekta in skladnosti gradbene parcele z občinskimi prostorskimi izvedbenimi akti; na območju državnega prostorskega načrta in uredbe o državnem prostorskem ureditvenem načrtu pa pristojno ministrstvo. Hkrati je v tretjem odstavku 43. člena GZ-1 določeno, da se za objekt, za katerega izdajo gradbenega dovoljenja je pristojno ministrstvo in je predviden na območju, za katero je sprejet državni prostorski izvedbeni akt, mnenje ministrstva, pristojnega za prostor, ne pridobi, temveč se o tem odloči v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Nameravana gradnja se nahaja v območju, ki se ureja z občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Maribor – Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor (MUV, št. 19 – 7. 10. 2022; v nadaljevanju OPPN) in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik št 4/25 v nadaljevanju OPN). K nameravani gradnji je bilo pridobljeno mnenje Mestne občine Maribor, Urada za komunalo, promet in prostor, Sektorja za urejanje prostora glede skladnosti s prostorskimi akti občine št. 3511-355/2025-2 z dne 10. 7. 2025, iz katerega izhaja, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja skladna z določbami OPN in OPPN.

2.2 Med drugim so pridobljena pozitivna mnenja upravljavcev vodov javne infrastrukture, na katere je predvidena priključitev predmetne gradnje in upravljavcev vodov javne infrastrukture, katerih varovalni pasovi se nahajajo v območju predmetne gradnje (Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Mestna občina Maribor, Urad za komunalo, promet in prostor, Sektor za komunalo in promet, Mariborski vodovod d.d., Elektro Maribor d.d., Plinarna Maribor d.o.o., Nigrad d.d., Telekom Slovenije d.d. in United Fiber d.o.o.).

2.3 Ugotovitve v zvezi s področji mnenjedajalcev (Ministrstvo za podnebje, okolje in energijo, Direkcija RS za vode, Zavod RS za varstvo narave in Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije), ki so tudi predmet presoje vplivov na okolje v integralnem postopku, so podane v nadaljevanju te obrazložitve, v točki (4) 8.

3 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, odvajanje odpadnih voda, vročevod, telekomunikacije in dostop do javne ceste.

4 Lokacija nameravanega posega se ne nahaja na zavarovanih in varstvenih območjih ali

območjih Natura 2000 ter je izven območja neposrednega in daljinskega vpliva nanje, zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti posega na naravo v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Podrobnejša obrazložitev v zvezi s tem je v točki (4) 8.

5 Iz vpogleda v zemljiško knjigo izhaja, da ima investitor v zemljiški knjigi vpisano lastninsko pravico pri zemljiščih parc. št. 760/2, 767/6, 767/7, 767/8, 767/9, 769/4, 776/4, 776/26, 776/27, 776/28, 776/29, 776/30, 776/31, 776/32, 776/33, 776/34, 776/35, 776/36, 776/38, 776/39, 776/40, 783/4, 783/5, 784/1, 784/2, 786/17, 786/18, 786/19; vse k.o. Pobrežje (681). Za zemljišča parc. št. 792/2, 786/4, 798/1, 798/14, 783/3, 778/3, 767/5, 766/3, 763/2, 761/6, vse k.o. 681, pa je investitor izkazal pravico graditi s predloženim soglasjem Mestne občine Maribor št. 3512-268/2025-6 z dne 10.11.2025 po drugem odstavku 46. člena GZ-1 ter s pogodbo o opremljanju z Mestno občino Maribor z dne 12. 1. 2026 (sedmi odstavek 167. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju ZUreP-3) Iz vsega navedenega izhaja, da je izpolnjen pogoj za izdajo te odločbe iz 5. točke prvega odstavka 54. člena GZ-1.

6 Zahtevek investitorja se nanaša na gradnjo novih objektov in ne spada med posege, za katere se plačuje nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo prostora. V skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17, 44/22, 78/23 – ZUNPEOVE in 100/25, v nadaljevanju ZKZ), je investitor zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Iz podatkov v zadevi izhaja, da je bila odškodnina za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč odmerjena z odločbo št. 35114-5/2026-2560-1, ki jo je dne 8. 4. 2026 izdalo Ministrstvo za naravne vire in prostor in plačana.

7 Upravni organ je v skladu s 138. členom GZ-1 ugotovil, da je investitor plačal komunalni prispevek za obravnavano gradnjo, kar izhaja iz potrčila Mestne občine Maribor, št. 3543-950/2025-4 z dne 16. 1. 2026.

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

Mnenja

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

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor (v nadaljevanju ZVKDS), je dne 4. 7. 2025 podal mnenje o sprejemljivosti gradnje št. 35107-0273/2023/6, iz katerega izhaja, da projekt gradnje ne posega v območja zavarovane kulturne dediščine ali registriranih arheoloških najdišč, zato investitorju v skladu z določili 28. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1; Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18–ZNOrg in 78/23–ZUNPEOVE) ni potrebno pridobiti kulturnovarstvenega mnenja. Iz istega razloga ZVKDS ocenjuje, da je gradnja s kulturnovarstvenega stališča sprejemljiva. ZVKDS hkrati v mnenju opozarja na določbo 26. člena ZVKD-1 in 24. člena zadevnega odloka o OPPN, da je ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja ali odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti krajevno pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Območje nameravanega posega obsega skupaj ca. 45 ha, kjer še nikoli niso bile opravljene nobene arheološke raziskave, zato arheološke

potencial ni znan. V okolici obravnavanega območja so doslej potrjena tako prazgodovinska kot rimskodobna in zgodnje srednjeveška najdišča (Maribor - Rimsko grobišče Zrkovska cesta EID 1-06398, Maribor - Prazgodovinsko grobišče na Pobrežju EID 1-06181, Maribor - Prazgodovinska naselbina na Pobrežju EID 1-15526, Malečnik - Arheološko najdišče pod Meljskim hribom EID 1-15528, Maribor - Arheološko najdišče Meljski hrib EID 1-06514), ki dokazujejo obljudenost prostora, nakazujejo prehodnost reke Drave in povezave s številnimi arheološkimi najdišči severnega in zahodnega dela Dravskega polja pod Pohorjem in robom Slovenskih goric. Glede na ugotovljeno ZVKDS v mnenju zaradi povečanega arheološkega potenciala širšega območja in v izogib zapletom, če bi bile ostaline odkrite šele tekom nadzora ob gradbeno - zemeljskih delih, s kulturnovarstvenega vidika, priporoča izvedbo predhodnih raziskav za vrednotenje in oceno arheološkega potenciala, ki se lahko opravijo kadarkoli pred začetkom gradnih del. Podrobnejša lokacija in način izvedbe testnega izkopa sta opredeljena v mnenju ZVKDS, ki je naveden v točki V. izreka tega dovoljenja.

Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor (v nadaljevanju ZRSVN) je dne 7. 7. 2025 podal mnenje št. 3562-4578/2023-5, iz katerega izhaja, da je PVO pripravljen vsebinsko ustrezno, da so vplivi posega s stališča ohranjanja narave sprejemljivi ter, da je nameravana gradnja skladna s področnimi predpisi varstva narave.

K predmetni gradnji je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega organa, ki varuje javne interese z vidika varovanja voda. Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave (v nadaljevanju DRSV) je podala mnenje št. 35508-6331/2025-3 z dne 3. 10. 2025 iz katerega izhaja, da nameravana gradnja na podlagi predložene dokumentacije, z vidika upravljanja z vodami, sprejemljiva ter za pripravo PZI ter za čas izvajanja in končanja gradnje podala pogoje, ki jih mora investitor pri nadaljnjem projektiranju in med gradnjo upoštevati, kot izhaja iz točke VII. izreka tega dovoljenja.

Upravni organ pojasnjuje, da je bila dokumentacija po pridobitvi mnenj ZRSVN, DRSV in ZVKDS še dopolnjena, vendar pa so bile spremembe in dopolnitve take, ki niso vplivale na mnenja ZRSVN, DRSV in ZVKDS. Upravni organ je zato ugotovil, da pridobivanje ponovnih mnenj ZRSVN, DRSV in ZVKDS ni potrebno.

V predmetnem postopku sta bili pridobljeni mnenji Ministrstva za podnebje, okolje in energijo št. 35410-7/2025-2570-6 z dne 11. 8. 2025 in 35410-7/2025-2570-10 z dne 20. 11. 2025. Upravni organ je z dopisom št. 35105-94/2024-2560-45 z dne 3. 12. 2025, zaradi vsebinskih nejasnosti v menju št. 35410-7/2025-2570-10 z dne 20. 11. 2025 pozval MOPE k podaji dodatnih pojasnil glede ravnanja z odpadki. MOPE je z dopisom št. 35410-7/2025-2570-13 z dne 9. 12. 2025 podal dodatna pojasnila glede ustreznosti ravnanja z odpadki v času gradnje nameravanega posega. Investitor je glede na dodatna pojasnila glede ravnanja z odpadki dopolnil PVO, vendar pa so bile spremembe in dopolnitve take, ki niso vplivale na mnenja MOPE. Upravni organ je zato ugotovil, da pridobivanje ponovnega mnenja MOPE z vidika ravnanja z odpadki ni potrebno.

Dne 6. 1. 2026 je MOPE, na poziv upravnega organa (dopis št. 35105-64/2024-2560-48 z dne 22. 12. 2025), v dopisu št. 35410-7/2025-2570-15 z dne 6. 1. 2026, podalo dodatna pojasnila glede sprejemljivosti gradnje z vidika hrupa, zaradi uveljavitve nove Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25).

MOPE, v dopisu št. 35410-7/2025-2570-15 z dne 6. 1. 2026, navaja, da je v zvezi s postopkom izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za objekt z vplivi na okolje: Stanovanjska soseska Novo Pobrežje Maribor, po uveljavitvi Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25), ponovno in celovito proučilo vso dokumentacijo, ki se nanaša na vplive hrupa tako v času gradnje kot v času obratovanja posega ter v okviru ponovnega pregleda preverilo skladnost presoje vplivov hrupa med obratovanjem posega in presoje vplivov hrupa v času gradnje z določbami nove uredbe.

MOPE je pri tem ugotovilo, da nova uredba ne prinaša sprememb glede mejnih vrednosti kazalcev hrupa, niti glede metod ocenjevanja hrupa v času obratovanja, saj so mejne vrednosti v prilogah uredbe numerično enake prejšnji ureditvi, prav tako pa se vsebina in metodologija ocenjevanja hrupa v fazi obratovanja niso spremenile. Sprememba nove uredbe se nanaša na način vrednotenja hrupa gradbišč, saj 6. člen uredbe določa, da se hrup gradbišč ocenjuje kot dolgoročna povprečna raven hrupa za vsa ocenjevalna obdobja v letu. Navedeno pomeni, da se pri gradbiščih, ki obratujejo daljše časovno obdobje oziroma vse dni v letu, kazalci hrupa ne vrednotijo na dnevni ravni, temveč kot letno povprečje za posamezno leto gradnje.

MOPE navaja, da je na podlagi ponovnega pregleda Poročilo o vplivih nameravanega posega na okolje za poseg: Stanovanjska soseska Novo Pobrežje Maribor, december 2024, čistopis april 2025, dopolnitev maj 2025, oktober 2025, št. 468/24 IPSUM, okoljske investicije, d.o.o., Ljubljanska c. 72, 1230 Domžale, s prilogami ugotovilo, da je bila presoja hrupa v času gradnje izvedena ob upoštevanju izračuna kazalcev hrupa na dnevni ravni, kar predstavlja strožji način vrednotenja obremenitve okolja s hrupom v primerjavi z dolgoročnim povprečnim vrednotenjem na letni ravni, kot ga določa 6. člen nove Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25), zato zaključuje, da uveljavitev nove Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25) ne vpliva na vsebinsko pravilnost že izdanega mnenja št. 35410-7/2025-2570-10 z dne 20. 11. 2025, saj je bila presoja sprejemljivosti gradnje z vidika hrupa izvedena po strožjem kriteriju, kot ga za hrup gradbišč določa veljavna ureditev. MOPE tudi zaključuje, da izdaja novega mnenja ni potrebna ter potrjuje, da mnenje št. št. 35410-7/2025-2570-10 z dne 20. 11. 2025 ostaja veljavno in ga je mogoče uporabiti v nadaljnjem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja.

Po seznanitvi investitorja z dopisom MOPE št. 35410-7/2025-2570-15 z dne 6. 1. 2026 je investitor dopolnil PVO in predložil novo Oceno obremenjenosti okolja s hrupom za Stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, št. poročila CEVO – 20600/2024-C, 17. 12. 2024, dopolnjeno 19. 8. 2025 in 19. 1. 2026, ki jo je izdelal IVD Maribor (Ocena obremenjenosti). Upravni organ je po pregledu dopolnjenega PVO in Ocene obremenjenosti okolja s hrupom za Stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, št. poročila CEVO – 20600/2024-C, 17. 12. 2024, dopolnjeno 19. 8. 2025 in 19. 1. 2026, ki jo je izdelal IVD Maribor ter stare Ocene Ocene obremenjenosti okolja s hrupom za Stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, št. poročila CEVO – 20600/2024-C, 17. 12. 2024, dopolnjeno 19. 8. 2025, ki jo je izdelal IVD Maribor, ugotovil, da so bile spremembe takšne, da niso vplivale na mnenje MOPE ter, da pridobivanje ponovnega mnenja MOPE ni potrebno.

Upravni organ, na podlagi zgoraj navedenih mnenj MOPE in dopisa št. 35410-7/2025-2570-15 z dne 6. 1. 2026, ugotavlja, da je gradnja sprejemljiva z vidika vibracij in podnebnih sprememb, ter da je nameravana gradnja z vidika svetlobnega onesnaževanja, emisij elektromagnetnega sevanja, emisij snovi v zrak, emisij snovi v tla, emisij snovi v vode, emisij hrupa in z vidika ravnanja z odpadki sprejemljiva ob upoštevanju vseh zakonodajnih in v PVO podanih ukrepov.

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

- se lokacija nameravanega posega nahaja v vzhodnem delu mesta Maribor, v mestni četrti Pobrežje. Območje na severu meji na trgovsko stanovanjski kompleks, na jugu na trgovski center Mercator, na zahodu ga omejuje ulica Veljka Vlahoviča in na vzhodu območje izkopa mineralnih surovin (gramoznica). Območje posega je trenutno prazno in neaktivno;
- lokacija nameravanega posega v obstoječem stanju predstavlja travnik z nekaterimi manjšimi drevesi. Dejanska raba tal je trajni travnik – 1300;
- 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);

- je gradnja (nove stanovanjske stavbe in postavitve objektov javne razsvetljave) od najbližjih območij Natura 2000 Drava (SI5000411 SPA) in Drava (SI3000220 SAC) ter najbližjih zavarovanih območij Drava - stara struga, hidrološki naravni spomenik (ID območja: 667) in Krajinski park Drava (ID območja 655) oddaljena več kot 400 m. Glede na navedeno se na obravnavanem območju, niti v območju neposrednega (20 m oz. 0 m) in daljinskega vpliva (0 m oz. 100 m) varovana območja ne nahajajo, zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti nameravanega posega v naravo v skladu s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11);
- v širši okolici ni površinskih vod, najbližji vodotok Drava je oddaljen ca. 400 m. Območje ni poplavno ali erozijsko ogroženo, prav tako ne gre za plazljivo, plazovito in vodovarstveno območje;
- se na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini v naravi ne nahaja gozd ali enote kulturne dediščine, vpisane v register kulturne dediščine;
- bodo vplivi, bodisi v času gradnje bodisi uporabe objektov na tla, naravne vire, podzemne vode, zrak in emisije hrupa nebitveni, ob upoštevanju dodatnih ukrepov in pogojev, ki jih mora investitor upoštevati, da bi preprečil, zmanjšal ali odstranil škodljive vplive na okolje, ki jih je upravni organ določil v VI. točki izreka tega dovoljenja in kot je obrazloženo v nadaljevanju;
- so ostali vplivi v času gradnje, uporabe oz. obratovanja in morebitne opustitve nameravanega posega, obravnavani v PVO, ob upoštevanju projektnih rešitev in z upoštevanjem vseh zahtev, določenih v zakonskih in podzakonskih predpisih, ocenjeni kot nebitveni oziroma jih ni. Podrobnejši opisi in obrazložitve v zvezi s tem izhajajo iz PVO, navedenem v točki IV. izreka tega dovoljenja.

8.1 Varstvo pred vplivi na tla in vode

Z namenom ocene stanja tal je bila izdelana Ocena stanja tal za potrebe presoje vplivov na okolje na območju občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje, št. Poročila OCT 17/24, 12. 12. 2024, IKEMA d.o.o., Lovrenc na Dravskem polju 4, 2324 Lovrenc na Dravskem polju. Vzorčenje je potekalo v skladu s postopkom SIST ISO 18400-203:2019 in SIST ISO 18400-205:2019.

V skladu z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh (Uradni list RS, št. 68/96, 41/04-ZVO-1 in 44/22-ZVO-2) ni bila presežena mejna imisijska vrednost za noben parameter. V skladu z Uredbo o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh (Uradni list RS, št. 68/96, 41/04-ZVO-1 in 44/22-ZVO-2), ker mejna vrednost ni bila presežena za noben parameter, se zagotavljajo življenjske razmere za rastline in živali, in se ne poslabšuje kakovost podtalnice ter rodovitnost tal.

8.1.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Za potrebe izgradnje podzemnih garaž se bo izvedel izkop gradbene jame do globine 10 metrov, ki bo v celoti izdelan v prodnatem materialu. V času gradnje bo tako nastalo 114.616 m³ izkopa (opredeljenega kot odpadki s št. 17 05 04), od tega se bo 12.817 m³ uporabilo na mestu nastanka za zasipanje in urejanje terana, 23.051 m³ pa se ga bo predalo predelovalcem tovrstnih odpadkov, ki so vpisani na seznam pooblaščenih zbiralcev ali predelovalcev gradbenih odpadkov. Prestenek viškov izkopenega materiala (opredeljenega kot odpadki s št. 17 05 04), 78.747,2 m³ pa se bo bodisi predalo predelovalcem tovrstnih odpadkov, bodisi se mu bo skladno z Uredbo o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25) dokazalo, da gre za stranski proizvod in se bo z njim, kot z mineralno surovino, ravnalo v skladu z Zakonom o rudarstvu (ZRud-1) (Uradni list RS, št. 14/14 – uradno prečiščeno besedilo, 61/17 – GZ, 54/22, 78/23 – ZUNPEOVE in 81/24).

Pri tem MOPE v pojasnitvi mnenja št. 35410-7/2025-2570-13 z dne 9. 12. 2025 poudarja, da se zemeljski izkop lahko šteje za stranski proizvod le, če so izpolnjeni vsi pogoji iz prvega odstavka 27. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24, 21/25 – ZOPVOOV in 56/25 – PoZ; v nadaljevanju ZVO-2) oziroma prvega odstavka 7. člena Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25) ter investitor razpolaga z vsemi predpisanimi dokazili o tem. Le ob izpolnitvi vseh štirih pogojev iz ZVO-2 oz. Uredbe o odpadkih investitor viške izkopenega materiala torej lahko proda na trgu kot stranski proizvod oz. mineralno surovino, pri čemer morajo biti med drugim seveda izpolnjene tudi zahteve in predpisani pogoji za dajanje proizvoda na trg (izjava o lastnostih in ustrezno označevanje gradbenega proizvoda, registracija v skladu z Uredbo REACH, kadar je potrebna), vsi ti pogoji pa morajo biti izpolnjeni najkasneje pred začetkom gradnje. Upravni organ navedenega ni določil v izrek tega dovoljenja, saj gre za izključno s predpisi določen način ravnanja, ki je za investitorja nedvoumno zavezujoč.

Na območju gradbišča je mogoče pričakovati manjše emisije onesnaževal v tla, ki bodo posledica obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil, voženj tovornih vozil na območju gradbišča in uporabe gradbenih materialov. Te emisije bodo, v normalnih pogojih gradnje in ob upoštevanju predpisanih zaščitnih ukrepov, zelo majhne oz. zanemarljive. Do pomembnejših emisij bi lahko prišlo le v primeru izrednih dogodkov, kot je npr. izlitje goriva ali olja iz gradbenega stroja ali tovornega vozila na odprtih površinah gradbišča in neukrepanju osebja na gradbišču (odstranitev onesnaženega sloja tal), zato je upravni organ v točki VI./1. izreka tega dovoljenja določil dodatne omilitvene ukrepe, s katerimi je mogoče preprečiti onesnaženje tal in širjenje onesnaževal v tleh v času gradnje. Vpliv nameravanega posega na tla in vode v času gradnje se ocenjuje kot nebitven vpliv zaradi izvedbe vseh s predpisi določenih in dodatnih omilitvenih ukrepov.

8.2 Varstvo zraka

Območje MO 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 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju Uredba o kakovosti zraka), glede na onesnaženost zraka z žveplovim dioksidom, dušikovim dioksidom, dušikovimi oksidi, delci PM_{10} in $PM_{2,5}$, benzenom, ogljikovim monoksidom ter benzo(a)pirenom, uvrščeno v aglomeracijo SIM, kjer, glede na Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21, 44/22 – ZVO-2 in 30/23), mejno vrednost presegajo ravni koncentracij delcev PM_{10} . Ciljno vrednost presegajo ravni koncentracij ozona, zgornji ocenjevalni prag presegajo koncentracije benzo(a)pirena medtem ko so med spodnjim in zgornjim ocenjevalnim pragom koncentracije delcev PM_{10} , $PM_{2,5}$ in dušikovega dioksida. Skladno z Uredbo o kakovosti zraka je obravnavano območje glede na onesnaženost zraka s svincem, arzenom, kadmijem in nikljem, uvrščeno v območje SIM (območje težke kovine), kjer so ravni onesnaževal pod mejnimi ali ciljnimi vrednostmi.

Viri onesnaževanja zraka na širšem območju nameravanega posega so cestni promet, kurišča in kmetijska dejavnost (gnojenje). Stalna povečana onesnaženost zraka je prisotna ob pomembnejših prometnicah, v času kurilne sezone pa je povečana koncentracija onesnaževal, ki so posledica obratovanja kurilnih naprav. Cestni promet ima pomemben delež pri skupnih emisijah dušikovih oksidov, ogljikovega monoksida in hlapnih organskih spojin. V bližini območja posega, ca. 900 m zračne linije v smeri vzhoda poteka AC odsek A1 Dragučova – MB (Zrkovska) s 39.500 PLDP v letu 2022. Približno 400 m južno od nameravanega posega poteka regionalna cesta Maribor – Dvorjane, s 10.590 PLDP v letu 2022.

Glede na meritve kakovosti zraka, ki jih izvaja Agencija RS za okolje na stalnih merilnih mestih v okviru državne merilne mreže je bilo letu 2024 na merilnem mestu Maribor Titova 11 preseganj

mejne dnevne vrednosti $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ za delce PM_{10} , ki so lahko presežene največ 35-krat v enem letu, in v letu 2025 10 preseganj.

8.2.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

V času gradnje bodo vplivi emisij v zrak nastajali zaradi izgorevanja goriv pri obratovanju vozil in delovnih strojev ter razpršenih emisij prahu zaradi izvajanja gradbenih del (zemeljska dela, pretovarjanje in začasno skladiščenje materiala, nasutje materiala, transport po neutrjenih površinah). Gradnja nameravanega posega se bo izvedla v dveh zaporednih fazah. Gradbišče faze 1 bo površine $18.355,73 \text{ m}^2$ in faze 2 površine $25.417,36 \text{ m}^2$. Območje obeh faz se deloma prekrivata. Vsaka faza je razdeljena na več korakov, in sicer na korak 1: pripravljala dela, korak 2: odstranitev humusa, korak 3: izkop gradbene jame in temeljev, korak 4: zasip kletnega dela in komunalne opreme, korak 5: gradbeno-betonska in obrtniška dela ter korak 6: zunanja ureditev. Gradbišči obeh faz bosta obratovali od ponedeljka do sobote v dnevnem času od 6. do 18. ure. Z vidika razpršenih emisij delcev PM_{10} sta koraka 1 in 5 obeh faz nepomembna, saj ne gre za takšna gradbena dela, ki bi pomembno vplivala na kakovost zunanjega zraka. Izračunana urna emisija delcev PM_{10} je namreč manj kot $0,1 \text{ kg}/\text{h}$, kar pomeni, da ne gre za znatne emisije delcev.

Z namenom numerične določitve vpliva gradbišča, korakov 2, 3, 4 in 6 faze 1 in faze 2, na kakovost zraka pri bližnjih objektih, je bil izveden disperzijski model količinskega prispevka PM_{10} k onesnaženosti zraka, z računalniškim programom IMMI 24, zaradi gradbenih del na gradbišču ter gradbiščnih prevozov po asfaltiranih gradbiščnih cestah in javni cesti (Ulica Veljka Vlahoviča). Disperzijski model poleg s predpisi določenim ukrepi upošteva tudi dodatne ukrepe, in sicer omejitve hitrosti vozil na gradbišču na $10 \text{ km}/\text{h}$, izvajanje vlaženja sipkih gradbenih materialov, omejevanje gradnje v sušnih obdobjih in pri velikih hitrostih vetra, omejitve delovanja vozil, strojev in naprav v prostem teku, vsakodnevno mokro čiščenje dovozne ceste do gradbišča (Ulica Veljka Vlahoviča) in vlaženje notranjih gradbiščnih cest ter čiščenje vozil tik pred izvozom iz gradbišča na javno cesto.

Ob upoštevanju s predpisi določenih ukrepov in prej navedenih dodatnih ukrepov je z disperzijskim modelom izkazano, da gradnja nameravanega posega pri najbližjih stanovanjskih objektih ne bo presegala mejne letne koncentracije delcev PM_{10} , ki je $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Upravni organ je zato v točki VI./2. izreka tega dovoljenja določil dodatne ukrepe s katerimi je bilo z disperznim modelnim izračunom izkazano, da emisije delcev PM_{10} pri najbližjih stanovanjskih objektih v času gradbenih del ne bodo presegale mejne vrednosti PM_{10} na ravni koledarskega leta, ki je $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Z namenom preprečevanja vplivov emisij delcev PM_{10} na ožjem in širšem območju nameravanega posega je upravni organ, tudi na pogladi mnenj MOPE, v točki VI./2. tega dovoljenja določil, da je treba v primeru preseženih dnevnih mejnih vrednosti delcev PM_{10} začasno prekiniti gradnjo do izboljšanja stanja onesnaženja z delci PM_{10} . Prav tako je upravni organ, tudi na podlagi mnenja MOPE, z namenom dodatnega zmanjšanja emisij delcev PM_{10} ob najbližjem večstanovanjskem objektu na naslovu Ulic Veljka Vlahoviča 62, v točki VI./2. izreka tega dovoljenja, na meji območja gradbišča faze 1 v smeri proti objektu z naslovom Ulica Veljka Vlahoviča 62, dodatno določil postavitev protiprašne ponjave v dolžini 94 m . Z namenom dodatnega zmanjšanja emisij delcev PM_{10} ob objektih D1, D2 in D3, če bi bili ti že naseljeni, je upravni organ v točki VI./2. izreka tega dovoljenja, na meji območja gradbišča faze 2 v smeri proti objektom D1, D2 in D3 (faza 1) dodatno določil postavitev protiprašne ponjave v dolžini 134 m ter določil, da se humusne zemljine v nobenem primeru ne sme začasno skladiščiti severno ob objektih D1, D2 in D3, lahko se jo skladišči le ob vzhodnem robu območja faze 2 gradnje nameravanega posega.

Vpliv nameravanega posega na kakovost zunanega zraka v času gradnje se ocenjuje kot nebiten vpliv zaradi izvedbe vseh s predpisi določenih in v točki VI./2. izreka tega dovoljenja določenih dodatnih omilitvenih ukrepov.

Ob upoštevanju v VI./2. točki izreka tega dovoljenja določenega ukrepa glede pranja koles strojev, vozil in naprav predno zapustijo gradbišče bo preprečena izguba naravnih tal ter preprečeno širjenje morebitnih tujerodnih invazivnih vrst izven območja gradbišča.

8.3 Varstvo pred emisijami hrupa

Lokacija nameravanega posega se skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25; v nadaljevanju Uredba o hrupu) uvršča v območje s III. in delno v območje s IV. (PC-območje cest) stopnjo varstva pred hrupom. Najbližje stavbe z varovanimi prostori so na naslovih Ulica Veljka Vlahoviča 25, 35, 51, 62, 63, in 65. Poglavitni vir hrupa na ožjem območju obravnavane lokacije je cestni promet po Ulici Veljka Vlahoviča ter Istrski in Puhovi ulici.

Ocena obstoječega stanja obremenitve okolja s hrupom je bila izvedena za cestni promet na podlagi strateških kart hrupa za območje Mestne občine Maribor na podlagi prometnih podatkov za leto 2016 (Epi Spektrum d.o.o., št. 2018-43/IMS, 2019). V obstoječem stanju so na ožjem območju nameravanega posega mejne vrednosti kazalcev hrupa za linijski vir (L_{dan} 65 dBA, $L_{večer}$ 60 dBA, $L_{noč}$ 55 dBA, L_{dvn} 65 dBA) presežene le pri večstanovanjski stavbi Ulici Veljka Vlahoviča 25, ki leži ob križišču Ulice Veljka Vlahoviča ter Istrske in Puhove ulice ter znašajo L_{dan} 65,4 dBA, $L_{večer}$ 63,6 dBA, $L_{noč}$ 57,5 dBA, L_{dvn} 66,8 dBA.

8.3.a Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Za čas gradnje in obratovanja nameravanega posega je bila, skladno s priložo 2 Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 107/25; v nadaljevanju: Uredba o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju), izvedena Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za Stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor, št. poročila CEVO – 20600/2024-C, 17. 12. 2024, dopolnjeno 19. 8. 2025 in 19. 1. 2026, ki jo je izdelal IVD Maribor (v nadaljevanju Ocena obremenjenosti). Obratovanje virov hrupa se je ocenjevalo z modelnimi izračuni na podlagi računskih metod pred fasadami najbolj izpostavljenih stavb z varovanimi prostori, ki so v III. območju varstva pred hrupom.

Gradnja se bo predvidoma izvajala v dveh fazah. V fazi 1 se bosta izvedla niza stolpičev D in E z vso pripadajočo zunanjo ter prometno in komunalno ureditvijo, v fazi 2 pa nizi A, B in C, prav tako z vso pripadajočo ureditvijo. Delovanje naselja po izgradnji objektov faze 1 je zagotovljeno z izvedbo vseh potrebnih komunalnih priključkov, ki delno ležijo tudi na območju faze 2. Izvajanje gradbenih in drugih del na lokaciji bo za vsako fazo trajalo približno 1 leto. Največje povečanje obremenitve s hrupom je pričakovati pri zemeljskih delih v času zemeljskih izkopov, betoniranja spodnje nosilne plošče in konstrukcije objektov. Zabijanje zagatnic za varovanje gradbene jame in pilotiranje za temeljenje objektov ni predvideno. Zaključna dela na urejanju okolice ne bodo predstavljala pomembnega vira hrupa v okolje, saj le-ta ne bodo dolgotrajna in intenzivna.

Dela se bodo izvajala od ponedeljka do petka, v dnevnem času od 7. do 17. ure, ter ob sobotah od 7. do 16. ure (oziroma v obdobju svetlega dela dneva) efektivno 10 ur na dan. Ob nedeljah in praznikih gradbišče ne bo obratovalo. Dela v objektih, ki ne povzročajo hrupa navzven (npr. obrtniška dela, inštalacijska dela kot so npr. montaža opreme ...), se bodo lahko izvajala tudi izven navedenih ur. Ocenjeno povprečno število voženj tovornih vozil za potrebe gradbišča težjih od 7,5 t (zemeljski izkop, beton) bo do 40 prevozov na dan za fazo 1 ter 70 prevozov dnevno za fazo 2.

Izračun kazalcev hrupa iz Ocene obremenjenosti v času gradnje je bil izveden za povprečno letno obremenitev s hrupom za režim obratovanja gradbišča, ko vsi viri za obravnavano faze gradnje obratujejo hkrati. Pri tem je upoštevano, da so stroji enakomerno razporejeni po skupni površini gradbišča (gradbišča, platoji, deponije), upoštevajoč intermentenco del na dnevni ravni. Rezultati modelnega izračuna kažejo, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori, gradbišče kot vir hrupa ne bo presegalo predpisanih mejnih vrednostih kazalcev hrupa za gradbišča: L_{dan} 65 dBA, in L_{dvn} 65 dBA, prav tako ne bo presežena celotna obremenitev okolja s hrupom: L_{dvn} 69 dBA, iz tabele 6 Priloge 1 Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Pri nobeni stavbi z varovanimi prostori se celotna obremenitev okolja s hrupom ne bo povečala na območju, na katerem je ta obremenitev pred pričetkom gradnje v okolje čezmerna.

Upravi organ je v točki VI./3.1 izreka tega dovoljenja določil pogoje, ki izhajajo iz modelnega izračuna ravni hrupa, s katerim je bila za nameravano gradnjo dokazana skladnost z mejnimi vrednostmi hrupa iz Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter tako za čas nakladanja materiala omejil obratovanje tovornih vozil v prostem teku in omejil časovno obratovanje gradbišča. Vpliv nameravanega posega na obremenjevanje okolja s hrupom v času gradnje se ob upoštevanju zakonodajnih in ob upoštevanju v tem izreku določenih pogojev ocenjuje kot nebiten vpliv.

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) in po smernicah 97/68/EC, 2004/26/EC in 2006/105/EC.

8.3.a Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V času po izvedbi nameravane gradnje bo glavni vir hrupa na območju še vedno lokalni cestni promet po Ulici Veljka Vlahoviča, v manjši meri bo dodatni vir hrupa zaradi ogrevanja, hlajenja in prezračevanja objektov.

V skladu z določili Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa se upoštevajo samo viri hrupa, ki pripadajo poslovnim uporabnikom (vrtec, lokali). Rezultati modelnega izračuna iz Ocene obremenjenosti kažejo, da pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori na naslovih Ulica Veljka Vlahoviča 25, 35, 51, 62, 63, in 65 ter na objektih nameravanega posega A1, A2, B1, B2, C1, D1, D2 in E2, obratovanje virov hrupa, ki pripadajo poslovnim uporabnikom v objektih na območju nameravane gradnje, ne bodo presegali predpisanih mejnih vrednosti kazalcev hrupa, ki ga povzroča obrat ali naprava za območje s III. stopnjo varstva pred hrupom L_{dan} 58 dBA, $L_{večer}$ 53 dBA, $L_{noč}$ 48 dBA, L_{dvn} 58 dBA. Glede na obstoječe stanje se zaradi obratovanja novih virov hrupa na območju gradnje celotna obremenitev s hrupom pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori ob Ulici Veljka Vlahoviča ne bo povečala in ne bo presegala predpisanih mejnih vrednosti kazalcev hrupa za celotno obremenitev za območje s III. Stopnjo varstva pred hrupom: $L_{noč}$ 59 dBA, in L_{dvn} 69 dBA.

Upravni organ je v točki VI./3.2 izreka tega dovoljenja določil pogoje, ki izhajajo iz modelnega izračuna ravni hrupa, s katerim je bila za nameravano gradnjo dokazana skladnost z mejnimi vrednostmi hrupa iz Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ter tako določil, da je treba na večini klimatskih naprav (vrtec in lokali) na dovodih in odvodih zraka vgraditi kanalske dušilnike zvoka za doseganje 45 dBA na 10 m od vira hrupa ter, da na vzhodni fasadi vrtca nasproti objekta A2 nivo hrupa dosega 42 dBA na 10 m od vira hrupa. Prav tako je upravni organ v točki VI./3.2 izreka tega dovoljenja, z namenom dodatnega zmanjšanja obremenjevanja okolja s hrupom in zmanjšanja vplivov na zdravje ljudi v času obratovanja nameravanega posega,

določil dodatne omilitvene ukrepe oz. priporočila iz Ocene obremenjenosti oz. PVO glede načina izvedbe priključka na uvozno/dovozno rampo, vrste vgradnje garažnih vrat, režima obratovanja zunanjšega sistema za prezračevanje, hlajenje in ogrevanje objektov ter časa dostave za poslovne uporabnike. Vpliv nameravanega posega na obremenjevanje okolja s hrupom v času obratovanja se ob upoštevanju zakonodajnih in ob upoštevanju v tem izreku določenih pogojev ocenjuje kot nebiten vpliv.

8.4 Upravni organ je v točki VIII. izreka tega dovoljenja določil spremljanje stanja okolja, vplivov nameravanega posega in omilitvenih ukrepov z namenom preprečitve potencialnih negativnih vplivov na okolje. Spremljanje stanja okolja se tako nanaša na spremljanje vplivov posega na posamezne dejavnike okolja, in sicer v času gradnje in v času uporabe oz. obratovanja Stanovanjske soseka Novo Pobrežje Maribor.

8.4.a Emisije hrupa med gradnjo

Upravni organ ugotavlja, da je treba za obratovanje gradbišča, ki je vir hrupa, v skladu s 6. točko prvega odstavka 11. člena Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 117/25) 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} . Monitoring hrupa med gradnjo je treba izvajati pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori, in sicer v času gradnje faze 1 pri najbližjih stanovanjskih stavbah na naslovih Ulica Veljka Vlahoviča 25, 35, 51, 62, 63, in 65 ter v času gradnje faze 2 pri najbližjih novogradnjah na območju faze 1 (objekti D1, D2 in D3) in pri najbližjih stanovanjskih stavbah ob Ulici Veljka Vlahoviča. Mikrolokacijo (točko) same meritve določi pooblaščen izvajalec neposredno na terenu glede na okoliščine. Spremljanje hrupa med gradnjo obsega nadzor nad skladnostjo uporabljene gradbene mehanizacije in strojev s Pravilnikom o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Uradni list RS, št. 106/02, 50/05, 49/06, 17/11-ZTZPUS-1) in izvajanje meritev hrupa v času intenzivnih gradbenih del po standardu SIST ISO 1996-2:2017. Pri ocenjevanju rezultatov meritev je potrebno določiti in upoštevati tudi popravke zaradi impulznega hrupa in poudarjenih tonov. Monitoring hrupa lahko izvede le pooblaščen izvajalec. Upravni organ je v točki VIII./1.1 izreka tega dovoljenja tako določil izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa za gradbišče, ki je vir hrupa.

8.4.b Emisije hrupa v času obratovanja

Upravni organ ugotavlja, da mora upravljavec naprave zagotoviti tudi prvo ocenjevanje hrupa pred objekti z varovanimi prostori A1, A2, B1, B2, C1, D1, D2 in E2 (objekti nameravanega posega), v skladu s Pravilnikom o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 105/08 in 44/22 – ZVO-2 po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer oziroma pod dejanskimi obratovalnimi pogoji, vendar ne pozneje kot 15 mesecev po zagonu. Mikrolokacijo (točko) same meritve določi pooblaščen izvajalec neposredno na terenu glede na okoliščine in obratovalne razmere. Monitoring hrupa mora obsegati izvedbo meritev obremenitve s hrupom po standardu SIST ISO 1996-2:2017. Pri ocenjevanju rezultatov meritev je potrebno določiti in upoštevati tudi popravke zaradi impulznega hrupa in poudarjenih tonov. Monitoring hrupa lahko izvede le pooblaščen izvajalec. Zahtevo za izvedbo prvega ocenjevanja hrupa je upravni organ vključil v točko VIII./1.2 izreka tega dovoljenja.

8.4.c Emisije elektromagnetnega sevanja

Pri novem ali rekonstruiranem objektu ali napravi, ki je vir sevanja (TP), je treba zagotoviti prve meritve in občasne meritve (obratovalni monitoring) tistih veličin elektromagnetnega polja kot posledice obremenitve območja zaradi sevanja iz vira, za katere so z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2) določene mejne vrednosti. Skladno s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje

Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1, 17/11 – ZTZPUS-1 in 44/22 – ZVO-2 se prve meritve izvedejo v času poskusnega obratovanja, če pa to v postopku izdaje uporabnega dovoljenja ni določeno, pa po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer, vendar ne prej kot v 3 in ne kasneje kot v 9 mesecih po zagonu. V času obratovanja pa je treba vsako peto koledarsko leto izvajati obratovalni monitoring za nizkofrekvenčne vire sevanja. Upravni organ je v točki VIII./2 izreka tega dovoljenja tako določil izvedbo prvih meritev za novi predvideni transformatorski postaji s strani pooblaščenih izvajalcev.

(5) Upravni organ je v skladu z določbami 68. člena GZ-1 z javno objavo št. 35105-94/2024-2560-53 z dne 29. 1. 2026, obvestil javnost o začetem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja in javnosti zagotovil vpogled v zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja, DGD, Poročilo in k projektni dokumentaciji pridobljena mnenja pristojnih mnenjedajalcev. Javna objava in celotna dokumentacija je bila od 30. 1. 2026 do 2. 3. 2026 javno razgrnjena na spletnih straneh e-Uprave ter na spletnih Ministrstva za naravne vire in prostor. Upravni organ je z javnim naznanilom tudi pozval stranske udeležence k priglasitvi udeležbe v postopek. Javno naznanilo, ki vsebuje vabilo k priglasitvi udeležbe v postopek, je investitor v skladu z drugim odstavkom 68. člena GZ-1 objavil na zemljišču, na katerem je predvidena obravnavana gradnja.

Upravni organ pa je po pregledu dokumentacije v zadevi tudi ugotovil, da ima nameravana gradnja lahko vpliv na pravice oseb, katerih zemljišča mejijo na zemljišča predlagane gradnje oziroma predlagana gradnja nanje lahko vpliva, zato jih je z vabiloma k priglasitvi udeležbe v postopek št. 35105-94/2024-2560-55 in 35105-94/2024-2560-56 z dne 2. 2. 2026 pozval na priglasitev udeležbe v postopek. Obenem je vabljenih opozoril, da če svoje udeležbe ne bodo priglasili, se bo v skladu z določilom 50. člena GZ-1 štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne bodo mogli vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter ne bodo mogli uveljavljati pravnih sredstev zoper odločbo.

Svojo udeležbo v postopek je priglasilo 23 oseb, ena oseba je obenem posredovala pripombo, ki jo je upravni organ investitorju poslal v vednost in morebitno opredelitev dne 4. 3. 2026. Investitorjevo izjavo na pripombe z dne 20. 3. 2026 je upravni organ v vednost poslal stranski udeleženci dne 24. 3. 2026. Upravni organ je priglašene osebe z vabilom na narok za ustno obravnavo št. 35105-94/2024-2560-90 dne 5. 3. 2026 povabil na ustno obravnavo v prostorih Mestne občine Maribor. Praviloma se sicer ustna obravnava opravi na sedežu organa, ki vodi postopek, organ pa lahko določi za ustno obravnavo tudi kakšen drug kraj, kadar je to potrebno, da se občutno zmanjšajo stroški ali da se zadeva temeljiteje, hitreje ali enostavneje obravnava (160. člen 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). V konkretni zadevi povabljenih etažnih lastnikov objekta, ležečega na sesednjem zemljišču predlagane gradnje, je upravni organ ugotovil, da bo v prostorih Mestne občine Maribor opravljena ustna obravnava izvedena lažje in z manj stroški. Dne 16. 3. 2026 je en priglašeni stranski udeleženec izjavil, da se ustne obravnave ne bo udeležil in da se strinja s predlaganim posegom.

Upravni organ je prisotne seznanil, da je pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja občinski podrobni prostorski načrt Mestne občine Maribor, Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za stanovanjsko sosesko Novo Pobrežje v Mestni občini Maribor (MUV, št. ŠT. 19 – 7. 10. 2022) in da je namen obravnave seznaniti stranske udeležence z nameravano gradnjo ter spisto in projektno dokumentacijo ter jim omogočiti podajo pripomb na zapisnik. V ta namen sta DGD in PVO na obravnavi razgrnjena in skupaj s spisto dokumentacijo dana na vpogled. Stranske udeležence, ki predhodno niso podali pripomb v zvezi z gradnjo v zadevi, se je posebej opozorilo, da se v primeru predčasnega odhoda z obravnave, brez podaje pripomb na zapisnik, razume, da na predmetno gradnjo nimajo pripomb. Stranske udeležence se je tudi opozorilo, da morajo v primeru, da gradnji nasprotujejo, za svoje navedbe predložiti dokaze

najkasneje do konca ustne obravnave (tretji odstavek 52. člena GZ-1). Na to so bili stranski udeleženci opozorjeni tudi v vabilu na ustno obravnavo. Na ustni obravnavi je bilo udeleženih 10 stranskih udeležencev oz. pooblaščenec. En stranski udeleženec je brez pripomb zapustil obravnavo pred njenim zaključkom ob 11:02.

Predstavniki investitorja so predstavili predmetni poseg, sledila je razprava, stranski udeleženci so postavljali vprašanja, predstavniki investitorja so podajali odgovore. Po končani razlagi in podanih odgovorih na vprašanja so stranski udeleženci podali izjave na zapisnik.

Lastnica sosednjih zemljišč je izjavila, da je odmik objekta je premajhen oziroma višina objekta je previsoka zaradi senčenja njenega zemljišča. Ponovila je pripombo, ki jo je podala že ob priglasitvi in sicer, da je treba postaviti panelno ograjo ob meji.

7 etažnih lastnikov večstanovanjskega objekta ob meni predlagane gradnje in med njimi eden tudi pooblaščenec stranske udeleženke, so prosili za označitev prvih treh objektov v naravi in izjavili, naj se po pridobitvi sklepa etažnih lastnikov in po končani gradnji odstrani obstoječa ograja na severnem delu zemljišča. Zahtevali so, naj se v času gradnje je treba postaviti protiprašno ograjo ter prosili za predhodno najavo ogledov prostorov stanovanj zaradi oprave ničelnega monitoringa objekta.

5 etažnih lastnikov je obenem izjavilo tudi, da se ne strinjajo z dolžino razdalje med njihovim blokom in prvo vrsto blokov projekta. Ta se jim zdi premajhna, glede novega bloka pa so še izjavili, naj ne bo od njihovega bloka zamaknjen več kot za 2,0 m, gledano od zahodne stene. Želijo, da se investitor drži načrta.

Predstavniki investitorja je izjavil, da bo upošteval vse prostorske akte in področno zakonodajo pri gradnji soseske. Predstavnika pooblaščenca pa sta izjavila, da razumeta pomisleke okoliških stanovalcev in jamčita kot vodji projektiranja, da bo zgrajena soseska skladno z veljavnim nadrejenim aktom OPPN in Projektom za izvedbo (PZI).

Upravni organ v zvezi z ugovori stranskih udeležencev ugotavlja, da ti niso utemeljeni in da jih pri svoji odločitvi ne more upoštevati. Zahtevku priložena dokumentacija v zadevi, DGD in PVO, na podlagi katere so pristojni mnenjedajalci podali svoja pozitivna mnenja, izkazuje, da je predlagana gradnja tako z vidika gradbeno tehničnih značilnosti kot tudi vplivov na okolje skladna s prostorskim aktom, ki velja za obravnavano območje. Stranskim udeležencem se tudi pojasni, da stranski udeleženec vstopa v postopek zaradi varstva svojih pravnih koristi, ta je neposredna, na zakon ali drug predpis oprta osebna korist. Kot stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja izkazujejo pravni interes (le) toliko, kolikor gre za zaščito njihovih neposrednih interesov, ki jih imajo kot lastniki nepremičnin, ki ležijo na sosednjih zemljiščih in ki temeljijo na določbah zakona, ki ureja gradnjo (v konkretni zadevi GZ-1), prostorskega akta in drugih predpisov, ki urejajo izdajo gradbenega dovoljenja. Stranski udeleženci niti ne zatrjujejo, da v konkretni zadevi ne bi bili izpolnjeni pogoji prostorskega akta v zadevi, zgolj na splošno sprejemajo lego predlaganih objektov kot nesprejemljivem premajhnem odmiku glede na višino in kar bo posledično povzročalo osenčenje, pri čemer za takšno ugotovitev ne ponujajo nobenega nasprotnega dokaza. ki bi spodkopali rešitve v predhodno navedeni dokumentaciji, ki je bila podlaga za izdajo tega dovoljenja. Na to so bili tudi posebej opozorjeni v vabilu na ustno obravnavo in sicer da mora stranski udeleženec, ki med postopkom poda izjavo, da nameravani gradnji ugovarja, svoje trditve navesti in zanje predložiti dokaze do konca ustne obravnave.

Upravni organ dalje ugotavlja, da so glede odmikov predlaganih objektov od parcelnih meja sosednjih zemljišč ti predvideni v skladu s pravno relevantnimi določbami OPPN v zadevi, ravno tako so v skladu s prostorskim aktom v zadevi predlagani objekti po obliki in velikosti.

Dalje se pojasnjuje, da je v zvezi z zmanjšanjem osončenja obstoječih objektov oziroma sosednjih zemljišč za kmetijsko obdelavo zaradi načrtovane gradnje Ustavno sodišče v sklepu U-I-238/00 z dne 3. 7. 2000 pojasnilo, da se pravica do zdravega okolja varuje s standardi, ki veljajo za posege v prostor, in s standardi oziroma normami, ki zagotavljajo, da ne pride do takšnih vplivov na okolje, ki bi bili tako prekomerni, da bi ogrozili zdravje ljudi. Ljudje, ki živijo v določeni krajevno povezani skupnosti, pa morajo nujno trpeti tudi nekatere neprijetnosti, ki so neogibno potrebne zaradi življenja v taki skupnosti. Do škodljivih posegov v okolje bi lahko prišlo le v primeru, če bi šlo pri omenjenih vplivih za čezmerne obremenitve okolja, ki bi presegale predpisane mejne vrednosti ali okvire dovoljenih posegov v okolje, pri čemer se v skladu z ustaljeno upravnosodno prakso pravni interes, ki izhaja iz pravice do osončenja, nanaša le na bivalne prostore v stavbi. Vse navedeno pomeni, da stranski udeleženec ne more preprečiti izdaje gradbenega dovoljenja zaradi kakršnekoli spremembe osončenja njegove stavbe – ta mora biti taka, da gradnja ne bi bila več v skladu s pogoji iz OPPN. Tega stranski udeleženci niti niso zatrjevali in tudi niso predložili kakega dokazila s tem namenom. Splošnemu navajanju o zmanjšanju osončenja tako upravni organ ne more slediti in pripombe ne more upoštevati.

Zahtevana protiprašna ograja pa je nenazadnje že določena kot pogoj v izreku tega dovoljenja. Upravni organ, kot že izhaja iz točke (4) 8. 8.2.a, pojasnjuje, da je upravni organ, tudi na podlagi mnenja MOPE, z namenom dodatnega zmanjšanja emisij delcev PM₁₀ ob najbližjem večstanovanjskem objektu na naslovu Ulic Veljka Vlahoviča 62, v točki VI./2. izreka tega dovoljenja, na meji območja gradbišča faze 1 v smeri proti objektu z naslovom Ulica Veljka Vlahoviča 62, dodatno določil postavitev protiprašne ponjave v dolžini 94 m.

Glede pripomb oziroma prošnje, naj se predvidene objekte predhodno prek začetkom gradnje označi v naravi ter predhodno najavi izvedba ničelnega monitoringa stanovanj stranskih udeležencev, pa to ni stvar tega upravnega postopka, pač pa stvar medsebojnega dogovora z investitorjem civilnopravne narave in stvar kasnejših procesov pred in med izvajanjem gradnje, pa tudi po sami izvedbi.

Glede na vse zgoraj ugotovljeno upravni organ ugotavlja, da so v zadevi izpolnjeni vsi pogoji, ki jih za predlagano gradnjo določajo veljavni predpisi, razlogi za to ugotovitev pa so navedeni v gornji obrazložitvi te odločbe. Vsem stranskim udeležencem je bila dana možnost izjaviti se o vseh dejstvih in okoliščinah, ki so pomembne za odločbo. Iz navedenih razlogov je v zadevi odločil tako, kot izhaja iz izreka tega dovoljenja.

(6) Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi predložene dokumentacije in listin o v skladu z določili GZ-1 in ZVO-2 ter ob upoštevanju določil ZUP odločeno, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

(7) V skladu s prvim odstavkom 59. člena GZ-1 to gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti, kot izhaja iz IX. točka izreka tega dovoljenja.

(8) Posebni stroški v postopku niso nastali in niso bili zaznamovani, zato je upravni organ skladno s petim odstavkom 213. člena ZUP, ki mu nalaga, da v izreku odločbe odloči tudi o tem, ali so nastali stroški postopka, o stroških postopka odločil, kot izhaja iz XI. točke izreka tega dovoljenja.

(9) Upravna taksa po tarifnih številkah 1 in 40 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) je bila odmerjena s plačilnim nalogom št. 35105-28/2024-2560-69, z dne 3. 6. 2025, in je plačana.

(10) V nadaljevanju upravni organ opozarja še na naslednje obveznosti investitorja v zvezi z gradnjo, ki niso predmet tega dovoljenja, so pa predpisane v GZ-1:

- v skladu s 73. členom GZ-1 zagotoviti izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje,
- v skladu s 74. členom GZ-1 imenovati nadzornika,
- v skladu s 75. členom GZ-1 zagotoviti zakoličenje objekta,
- v skladu s 5. in 76. členom GZ-1, po pravomočnosti gradbenega dovoljenja, prijaviti začetek gradnje,
- v skladu s 80. členom GZ-1, po dokončanju gradnje, pri Ministrstvu za naravne vire in prostor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

(11) Ta odločba je izdana v elektronski obliki. Stranka, ki je prejela kopijo odločbe, lahko zahteva od organa, da ji pošlje izvirnik odločbe na sporočen elektronski naslov ali da ji pošlje kopijo odločbe s potrdilom o skladnosti z izvirnikom. Zahteva se vloži neposredno pri organu, ali se pošlje po pošti ali po elektronski poti. Zahteva za pošiljanje izvirnika ali za izdajo kopije s potrdilom o skladnosti ne vpliva ne teka roka (65. b člen Uredbe o upravnem poslovanju (Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22 in 77/23)).

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:

Pavli Koc, univ.dipl.inž.arh.
sekretarka

Klavdija Šilc Trlep, mag.geog.
višja svetovalka

Metka Podobnik, univ.dipl.prav.
sekretarka