



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: 35105-68/2023-2560-40
Datum: 13. 9. 2024
Dato: 68_23 gd centralno skladišče h norman 2 in 3 faza.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 in 133/23, v nadaljevanju GZ-1) v postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo 2. in 3. faze centralnega skladišča Harvey Norman Starše, uvedenem na zahtevo investitorja Harvey Norman Trading d.o.o., Letališka cesta 3d, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec, naslednje

INTEGRALNO GRADBENO DOVOLJENJE

I. Investitorju družbi Harvey Norman Trading d.o.o., Letališka cesta 3d, 1000 Ljubljana se izda integralno gradbeno dovoljenje za novogradnjo 2. in 3. faze centralnega skladišča Harvey Norman Starše na zemljišču s parcelne št. 1098/2, 1094/7, 1101/3, 1482/10, 1170/5, 1482/9, 1170/10, 1098/1, vse k.o. 713 Zlatoličje.

Gradnja po tem gradbenem dovoljenju obsega:

1 CENTRALNO SKLADIŠČE 2. in 3. faza	
- imenovanje objekta	centralno skladišče Harvey Norman
- kratek opis objekta	visoko regalno skladišče za skladiščenje in distribucijo trgovske opreme do trgovskih centrov investitorja; vsaka faza je zaključena celota, med seboj so objekti ločeni z ločilno steno
- parcelna številka	1094/7, 1101/3, 1098/1
- katastrska občina	713 Zlatoličje
- vrsta gradnje	novogradnja - novozgrajen objekt
- zahtevnost objekta	zahteven objekt
- požarno zahteven objekt	ne
- objekt z vplivi na okolje	da

- klasifikacija po CC-SI	12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- zunanje mere na stiku z zemljiščem	155,8 x 65,2 m -2. faza + 155,8 x 55,2 m - 3.faza
- najvišja višinska kota	262,3 m n.v.
- višinska kota pritličja	242,3 m n.v.
- najnižja višinska kote – kota tlaka najnižje etaže	242.3 m n.v.
- višina objekta od najnižje etaže do najvišje kote objekta	20,0 m
- zazidana površina	18856,0 m ²
- uporabna površina	30952 m ²
- bruto tlorisna površina	31680,0 m ²
- bruto prostornina	304618,0 m ³
- etažnost	P + delno 2N
- naklon strehe	ravna; krita s strešno pločevino in zaključena z atiko
- fasada	betonska

2 Zunanja ureditev

- absolutna kota platoja: 242,3 m n.v.
- izvedba manipulativnih površin v asfaltu

3 Gradbišče

- v območju predvidene gradnje

II. Zagotavljanje komunalne oskrbe in priključevanje na infrastrukturo

- elektro in vodovodni priključek se vežeta na interno omrežje, predvideno v 1. fazi, po zemljiščih parcelne št. 1098/1, 1101/3, 1094/7, vse k.o.713 Zlatoličje
- odvajanje fekalne vode s priključkom na interni sistem odvajanja fekalne vode, predvideno v 1. fazi, po zemljiščih parcelne št. 1098/1, 1101/3, 1094/7, 1098/2, vse k.o.713 Zlatoličje
- odvajanje čiste meteorne vode s streh preko peskolovov v ponikovalna polja po zemljiščih parcelne št. 1098/1, 1101/3, 1094/7, 1098/2, 1170/5, vse k.o.713 Zlatoličje
- odvajanje onesnažene meteorne vode s platoja in parkirnih mest preko lovilca olj in usedalnika do ponikovalnih polj po zemljiščih parcelne št. 1098/1, 1101/3, 1094/7, 1098/2, 1170/5, vse k.o.713 Zlatoličje
- postavitve treh dodatnih ponikovalnih polj
- notranje hidrantno omrežje s priključkom na bazen požarne vode v kletni etaži objekta 1. faze
- zunanje in notranje hidrantno omrežje s priključkom na bazen požarne vode v kletni etaži objekta 1. faze
- dostop preko manipulativnih površin in preko dostopne poti do javne ceste R2 -1519 po zemljiščih parcelne št. 1170/6, 1170/22, 1170/10, vse k.o.713 Zlatoličje

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

- A.** Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. projekta 06/2023, čistopis junij 2024, projektant PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec
- B.** Poročilo o vplivih nameravanega posega v okolje za poseg: Centralno skladišče Harvey Norman – Starše – II. in III. Faza, št. 429/23, maj 2023, dopolnitev december 2023, januar 2024, april 2024 in Aneks k Poročilu, september 2024, izdelovalec Ipsilon d.o.o., Ljubljanska cesta 72, 1230 Domžale (v nadaljevanju PVO)

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

- mnenje št. 35508-729/2024-4 z dne 8. 3. 2024, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor
- mnenje št. 1491562 (4002-758/2024-2) z dne 28. 5. 2024, Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor
- mnenje št. 128599-MB/286-IV z dne 12. 2. 2024, Telekom Slovenije, Dostopovna omrežja Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor
- mnenje št. 59-JV/2024 z dne 1. 2. 2024, vodovod, Komunala Ptuj d.d., Puhova ulica 10, 2250 Ptuj
- mnenje št. 35103-017/2024 z dne 22. 3. 2024, Občina Starše, Občinska uprava, Starše 93, 2205 Starše
- mnenje št. 19/24 z dne 22. 3. 2024, Gradnje Starše d.o.o., Starše 93, 2205 Starše
- mnenje št. 35410-4/2024-2570-2 z dne 29. 2. 2024, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Langusova 4, 1000 Ljubljana
- mnenje št. 35410-4/2024-2570- 4 z dne 6. 6. 2024, Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Langusova 4, 1000 Ljubljana
- mnenje št. 3562-0499/2024-2 z dne 29. 2. 2024, Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor

V. Podrobnejši mikrolokacijski, tehnični in oblikovalski pogoji obravnavanega posega ter rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanja naravne in kulturne dediščine ter trajnostne rabe naravnih dobrin so določeni v dokumentaciji, navedeni v točki III. in mnenjih, navedenih v točki IV. tega gradbenega dovoljenja ter so za investitorja obvezujoči. Pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta je treba upoštevati še naslednje pogoje:

- upravljavca javne kanalizacije takoj seznanimi z morebitnimi tehničnimi spremembami izvedbe priključka
- pri upravljavcu javne kanalizacije naročiti izvedbo priključitve na javno kanalizacijo ali pa izvedbo poveriti za to pooblaščenemu podjetju
- pred zasutjem kanalskega priključka obvestiti upravljavca za pregled izvedbe priključevanja obveznega dela priključka na javni kanal
- pooblaščenemu predstavniku upravljavca javne kanalizacije vsakokrat omogočil dostop na posest, da bo lahko preveril, meril in odvzel vzorce odpadne vode in s tem izvajal kontrolo kvalitete po veljavnih predpisih
- revizijske jaške po dokončni ureditvi pustil vidne in dostopne
- pred pričetkom del je potrebno opraviti zakoličbo TK vodov
- najmanj 30 dni pred pričetkom del, je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe, zaščite in izvedbe TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oziroma izvajalec o tem dolžan obvestiti skrbniško službo Telekoma Slovenije d.d.
- v času novogradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oz. v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in v vodotoke

- po končani novogradnji je treba odstraniti vse za potrebe novogradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij; vse z novogradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti
- odvodnja padavinskih in komunalnih voda mora biti izvedena na način, da se stanje na terenu ne poslabša in da niso ogrožena sosednja zemljišča ali objekti
- vsa montažna dela pri izvedbi ali prestavitvi vodovodnega priključka, vključno z montažo vodomera izvaja upravljavec vodovodnega omrežja
- točno lokacijo priključitve na javno vodovodno omrežje, traso priključka, lokacijo vodomernega mesta, način izvedbe ter potreben material za izvedbo določi upravljavec vodovodnega omrežja, na osnovi terenskih izmer
- na trasi vodovodnega cevovoda ni dovoljena izgradnja podzemnih ali nadzemnih objektov, sajenje dreves ali trajnih nasadov, postavljanje garaž, barak, ograj, drogov ali gradnja drugih podzemnih instalacij, nasipavanje ali odzemanje materiala, ki bi lahko povzročal poškodbe vodovoda ali oviral njegovo redno delovanje in vzdrževanje. Sprememba nivelete terena nad vodovodom je možna le s pisnim soglasjem, ki ga na prošnjo investitorja izda izvajalec javne službe

VI. Presoja vplivov na okolje je bila izvedena za poseg: Centralno skladišče Harvey Norman – Starše – 2. in 3. faza, in sicer na zemljiščih s parc. št. 1098/1, 1098/2, 1094/7, 1101/3, 1482/10, 1170/5, 1482/9, 1170/1 vse k.o. 713 Zlatoličje. 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 gradnji, uporabi oz. obratovanju objektov in morebitni opustitvi objektov oz. posega, poleg zakonsko predpisanih, upoštevati tudi naslednje ukrepe in pogoje:

1. Varstvo zraka

1.1 Čas gradnje

- na gradbišču je treba omejiti hitrost vozil na največ 10 km/h;
- v dnevih, ko je napovedana čezmerna onesnaženost zunanjega zraka z delci PM10, je treba prekiniti izvajanje intenzivnih zemeljskih del na prostem;
- v obdobjih izrazito neugodnih vremenskih razmer, kot so daljša obdobja brez padavin ali izjemno visoke hitrosti vetrov, je treba omejiti gradbena dela, ki povzročajo izrazito prašenje (npr. zemeljski izkopi, nasipavanje);
- protiprašni ukrepi se morajo izvajati na območju celotnega gradbišča in transportnih poti.

2. Varstvo podzemnih voda

2.1 Čas gradnje

- delavci na gradbišču morajo biti poučeni o nevarnosti izlitja goriva, motornega olja ali drugih nevarnih snovi v tla in posredno v podzemne vode in o postopkih ravnanja v takšnih primerih;
- za omejitev in zajem nevarnih snovi mora biti na gradbišču, na vnaprej določenih mestih, zagotovljena zadostna količina absorpcijskih sredstev;
- razlitje nevarnih snovi je treba takoj sanirati, in sicer je kontaminirano zemljinu potrebno takoj odstraniti s pomočjo ustreznih sredstev (npr. absorbentov), ustrezno embalirati (neprepustne zaprte posode) in predati pooblaščeni organizaciji za ravnanje s tovrstnimi odpadki;
- v primeru razlitja nevarnih snovi je treba le-ta dogodek vpisati v gradbeni dnevnik in obvestiti pristojno institucijo.

3. Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem

3.1 Čas obratovanja

- v nadaljnjih fazah projektiranja je treba pripraviti Načrt zunanje razsvetljave;
- vsa vgrajena svetila na zahodni, južni ter severni fasadi objekta, morajo biti preko centralnega krmiljenja naravnana tako, da bodo delovala (svetila) izključno preko senzorjev gibanja in po potrebi. V svetlem delu dneva je potrebno način osvetlitve teh svetil naravnati tako, da se kljub gibanju ne bodo vklapljala;

- za svetilke na vzhodni fasadi objekta je treba predvideti takšen način obratovanja, da se bodo vklapljale zgolj po potrebi, ko se bo delovni proces (nakladanje/razkladanje) blaga dejansko odvijal.

VII. Investitor mora v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje na gradbišču, ki je vir hrupa, zagotoviti izvajanje lastnega ocenjevanja hrupa ter za načrtovani objekt v času obratovanja izvesti tudi prvo ocenjevanje hrupa po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer oz. pod dejanskimi obratovalnimi pogoji, vendar ne pozneje kot 15 mesecev po zagonu. Prav tako mora investitor zagotoviti prve meritve elektromagnetnega sevanja za novo predvideno transformatorsko postajo. V času gradnje je treba zagotavljati nadzor nad ukrepi za preprečevanje emisije snovi (predvsem trdnih delcev) v zrak z območja gradbišča. Z namenom varovanja podzemne vode v času gradnje je treba izvajati nadzor nad uporabo goriv in olj v delovnih strojih in drugih napravah (kraj polnjenja rezervoarjev) ter spremljati nepredvidene dogodke na gradbišču, ki jih je treba vpisati v gradbeni dnevnik (razlitja snovi, okvare strojev) ter pripraviti poročilo o izvedenih ukrepih.

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

IX. Investitor mora v skladu z določbami 73. člena GZ-1 zagotoviti izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje in v skladu z določbami prvega odstavka 74. člena GZ-1 imenovati nadzornika ter v skladu z določbami 75. člena GZ-1 zagotoviti zakoličenje objekta.

X. Investitor mora v skladu z določbami 80. člena GZ-1 po dokončanju gradnje pri Ministrstvu za naravne vire in prostor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

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

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

O b r a z l o ž i t e v :

(1) Investitor Harvey Norman Trading d.o.o., Letališka cesta 3d, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec, je dne 1. 8. 2023 na Ministrstvo za naravne vire in prostor podal zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja za novogradnjo 2. in 3. faze centralnega skladišča Harvey Norman Starše. Investitor je v skladu z določili 46. člena GZ-1 k zahtevi za izdajo gradbenega dovoljenja priložil projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) in poročilo o vplivih na okolje (PVO), navedeni v točki III. izreka tega dovoljenja.

(2) Pooblaščenec investitorja je vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja na zahtevo upravnega organa večkrat dopolnil, nazadnje dne 12. 9. 2024.

(3) Upravni organ ugotavlja, da se zahteva investitorja nanaša na novogradnjo 2. in 3. faze logističnega centra trgovskega centra Harvey Norman. Gradnja obsega gradnjo 2. faze v velikosti 155,8 x 65,2 m in z max. višino 20,0 m ter gradnjo objekta v 3. fazi v velikosti 155,8 x 55,2 m in z max. višino 20,0 m. Objekti so med seboj ločeni z ločilno steno, ki predstavlja fasadno steno posameznega objekta vseh treh faz izgradnje. Etažnost objektov je P+ delno 2N. Objekta 2. in 3.

faze se priključujeta na interno komunalno infrastrukturo s priključki na javno infrastrukturo, predvideno za 1. fazo izgradnje logističnega centra. V 2. in 3. fazi gradnje se dogradi tudi plato z manipulativno površino in ureditvijo zelenih površin. Dostop je predviden preko dostopne poti z javne ceste R2 -1519. V 2. in 3. fazi se izvedejo dodatna tri ponikovalna polja za ponikanje meteornih vod s strešin in manipulativnih površin.

(4) Upravni organ je z dopisom št. 35105-68/2023-2560-7 z dne 31. 1. 2024 v skladu s prvim odstavkom 65. člena GZ-1 zaprosil vse pristojne mnenjedajalce za izdajo mnenj o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihove pristojnosti in za morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objekta. Zaradi neustreznosti dokumentacije za presojo z vidika svetlobnega onesnaževanja iz mnenja Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, Direktorata za okolje, Langusova 4, 1000 Ljubljana št. 35410-4/2024-2570-2 z dne 29. 2. 2024 je upravni organ imenovanega mnenjedajalca po dopolnitvi dokumentacije ponovno pozval na podajo mnenja z dopisom št. 35105-68/2023-2560-22 z dne 10. 5. 2024. V postopku so bila pridobljena vsa mnenja pristojnih mnenjedajalcev, ki so navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja.

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. 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. Zahtevek investitorja se nanaša na novogradnjo 2. in 3. faze centralnega skladišča Harvey Norman Starše, skupne bruto tlorisne površine 31.680 m², največja nadzemna višina bo ca. +20 m, skladišče bodo pritlične izvedbe. Glede na navedeno, bruto tlorisna površina nameravanega posega presega prag, določen v točki G.II.1 priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, zato je za takšen poseg potrebno izvesti presojo vplivov na okolje. Postopek izdaje gradbenega dovoljenja se vodi kot postopek izdaje integralnega gradbenega dovoljenja v skladu z določbami IV. poglavja četrtega dela GZ-1, gradbeno dovoljenje pa združuje odločitev o izpolnjevanju pogojev za izdajo gradbenega dovoljenja in odločitev, da nameravana gradnja nima pomembnih škodljivih vplivov na okolje (1. odstavek 63. člena GZ-1).

(5) Upravni organ je skladno z določbami 54. člena GZ-1 v postopku ugotovil:

1 Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, navedena v točki III. izreka tega dovoljenja, je izdelana v skladu z določbami Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Uradni list RS, št. 36/18, 51/18 – popr., 197/20 in 199/21 – GZ-1), ki se skladno z določbami 29. člena Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS št. 30/23) uporablja do 1. januarja 2025. Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) sta podpisala projektant PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec in vodja projekta Aleš Goršek, univ. dipl. inž. grad., ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice pod identifikacijsko številko G-2836.

2 Nameravana gradnja je skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja iz pridobljenih mnenj pristojnih mnenjedajalcev k projektni dokumentaciji, ki so navedena v izreku tega dovoljenja. Upravni organ na podlagi vpogleda v DGD, Prostorski informacijski sistem in mnenja, navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja, v zvezi s tem ugotavlja:

2.1 Lokacija nameravanega posega se priključuje oziroma se nahaja v varovalnih pasovih komunalne infrastrukture, zato so bila k predmetni gradnji pridobljena pozitivna mnenja vseh pristojnih upravljavcev (Elektro Maribor d.d., Telekom Slovenije, Komunala Ptuj d.d., Gradnja Starše d.o.o.). Iz mnenj, ki so navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja, izhaja, da ni zadržkov

za izdajo tega dovoljenja z vidika predpisov mnenjedajalcev, ki so podlaga za njihovo izdajo. Investitor mora pri nadaljnjem projektiranju, med gradnjo in uporabo objekta upoštevati vse pogoje mnenjedajalcev, ki imajo ustrezno pravno podlago, k čemur je zavezan v točki V. izreka tega dovoljenja.

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

2.3 Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) 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 podrobnim načrtom za območje Poslovna cona Zlatoličje (MUV št. 20/18, v nadaljevanju OPPN). Glede na zgoraj navedeno upravni organ ugotavlja, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja skladna z določbami OPPN, kar izhaja iz mnenja št. 35103-017/2024 z dne 22. 3. 2024, ki ga izdala občina Starše.

3 Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in predloženih mnenj pristojnih mnenjedajalcev izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba objekta, ki v konkretnem primeru vključuje oskrbo s pitno vodo, priključitev na elektro omrežje in telekomunikacije, odvajanje meteorne in fekalne vode ter dostop do javne ceste, kot je navedeno v izreku te odločbe.

4 Lokacija nameravanega posega se ne nahaja na zavarovanih in varstvenih območjih ali območjih Natura 2000 ter izven območja neposrednega in daljinskega vpliva nanje, zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti posega na naravo po 105.a in 33.a členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10, v nadaljevanju ZON) in skladno 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 nadaljevanju Pravilnik o presoji sprejemljivosti).

5 Upravni organ je z vpogledom v elektronske podatke zemljiške knjige ugotovil, da je investitor lastnik zemljišč predvidene gradnje, s čimer je izpolnjen pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja iz 5. točke prvega odstavka 54. člena GZ-1.

6 Investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, saj se zahtevek investitorja nanaša na novogradnjo.

7 V skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, je investitor zavezanec za plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Predmetni objekt je po Uredbi o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) uvrščen v klasifikacijsko skupino CC-SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, za katere se odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča odmeri (3.g člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št.71/11– uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16,27/17– ZKme-1D,79/17 in 44/22). Za predmetni poseg je bila izdana odločba št. 35114-1/2024/1 z dne 12. 6. 2024 za odmero odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča. Investitor je dne 2. 7. 2024 poslal potrdilo o plačilu po navedeni odločbi.

8 138. člen GZ-1 določa, da se do vzpostavitve sistema eGraditev gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor. Skladno z določbami Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3) se za gradnjo gradbeno objektov s klasifikacijo 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe komunalni prispevek odmeri. Investitorjeve obveznosti glede plačila komunalnega prispevka so izpolnjene, kar izhaja iz predložene odločbe občine Starše št. 35104-20/2024 z dne 29. 7. 2024 in potrdila o plačilu po navedeni odločbi z dne 28. 8. 2024.

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

Predmet presoje vplivov na okolje je gradnja logistično skladiščnega centra Harvey Norman Starše, in sicer 2. in 3. faze, na zemljiščih s parc. št. 1098/1, 1098/2, 1094/7, 1101/3, 1482/10, 1170/5, 1482/9, 1170/1 vse k.o. 713 Zlatoličje, ki bo zadovoljil potrebe skladiščenja in distribucije trgovske opreme za potrebe Harvey Norman trgovskih centrov. Za gradnjo 1. faze centralnega skladišča Harvey Norman, katerega BTP znaša 16.898 m² je bil izveden predhodni postopek, ki se je končal s sklepom Ministrstva za okolje in prostor št. 35431-48/2021-2550- 7 z dne 14. 1. 2022 in iz katerega izhaja, da za gradnjo 1. faze centralnega skladišča Harvey Norman, ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja. Za gradnjo 1. faze centralnega skladišča Harvey Norman je bilo izdano gradbeno dovoljenje št. 351-667/2022-6227-14 z dne 15. 9. 2022, ki ga je izdala Upravna enota Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2501 Maribor. Načrtovane ureditve obsegajo gradnjo objekta centralnega skladišča (2. in 3. faza) BTP 31.680 m². Skupna BTP prostorsko in funkcionalno povezanih objektov predvidenih s 1., 2. in 3. fazo bo znašala 48.578 m². Infrastrukturni priključki za celoten objekt so predvideni že v 1. fazi. Izmed komunalnih priključkov so del 2. in 3. faze tri ponikovalna polja (POPO 3, POPO 4 in POPO 5) za potrebe ponikovanja meteoritnih vod iz objekta 2. in 3. faze. V načrtovanem objektu se bodo skladiščile nenevarne snovi (pohištvo, stanovanjska oprema ter gospodinjski in elektronski aparati). Skupno bo v skladiščnem objektu zaposlenih predvidoma 32 ljudi. Skladišče bo obratovalo med 5.00 in 17.00 uro, na fazo je predviden prihod 8 tovornih ter 4 kombiniranih vozil dnevno. Skupaj je v skladiščnem objektu predvidenih 115.000 paletnih mest.

Gradbena dela se bodo izvajala med 7.00 in 17.00 uro in sicer od ponedeljka do sobote. Gradbišče bo organizirano tako, da se bodo ogradle vse parcele v lasti investitorja, koder se bodo dela izvajala. Dostop do gradbišča bo potekal po dovozni poti, ki je bila zgrajena v okviru komunalne ureditve območja nameravanega posega. Velikost gradbišča nameravanega posega bo znašala znaša 26.229 m². Predvideno je, da se bo objekt gradil v treh fazah. Gradnja I. faze, za katero je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, se je že pričela v letu 2023, druga predvidoma v letu 2024 in tretja predvidoma v letu 2025. Gradnja vsake faze bo trajala 6 mesecev in bo obsegala: izkop – 1 mesec, temeljenje – 1 mesec, postavitve ovoja stavbe (prefabricirani elementi) – 2 meseca, inštalacijska dela – 1 mesec, zunanja ureditev – 1 mesec.

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 ter Zavoda RS za varstvo narave, kot so navedena v točki IV. izreka tega dovoljenja.

Upravni organ je v postopku z dopisom št. 35105-68/2023-2560-7 z dne 31. 1. 2024 zaprosil Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direkcijo RS za vode in Zavod RS za varstvo narave

za mnenje o sprejemljivosti nameravane gradnje z vidika njihovih pristojnosti in morebitne pogoje, ki se nanašajo na izvedbo gradnje in uporabo objektov.

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je dne 29. 2. 2024 izdalo mnenje št. 35410-4/2024-2570-2, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja sprejemljiva z vidika vibracij, podnebnih sprememb, emisij hrupa, emisij snovi v tla, elektromagnetnega sevanja ter dalje, da je nameravana gradnja sprejemljiva z vidika ravnanja z odpadki, emisij snovi v vode in v zrak, ob upoštevanju v PVO predvidenih ukrepov (projektni oz. dodatni ukrepi). Zaradi pomanjkanja podatkov o emisiji svetlobnega onesnaževanja v predloženi dokumentaciji je upravni organ z dopisom št. 35105-68/2023-2560-17 z dne 3. 4. 2024 pozval investitorja k dopolnitvi PVO. Pooblaščenec investitorja je upravnemu organu dne 29. 4. 2024 predložil pojasnila in dopolnjen PVO, upravni organ pa je z dopisom št. 35105-68/2023-2560-22 z dne 10. 5. 2024 ponovno zaprosil za mnenje Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo in mu poslal navedeno gradivo. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo je dne 6. 6. 2024 izdalo mnenje št. 35410-4/2024-2570-4, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja sprejemljiva z vidika svetlobnega onesnaženja.

K predmetni gradnji je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega organa, ki varuje javne interese z vidika varovanja voda. Direkcija RS za vode je dne 8. 3. 2024 podala mnenje št. 35508-729/2024-4 iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja na podlagi predložene dokumentacije ter ob upoštevanju v mnenju določenih pogojev, z vidika upravljanja z vodami sprejemljiva. Pogoje, ki jih je določila Direkcija RS za vode v navedenem mnenju, mora investitor upoštevati, k čemur je zavezan v točki V. izreka tega dovoljenja. Pri tem upravni organ pojasnjuje, da je bila dokumentacija po pridobitvi mnenja Direkcije RS za vode še dopolnjena, vendar pa so bile spremembe in dopolnitve take, ki niso vplivale na mnenje Direkcije RS za vode. Upravni organ je zato ugotovil, da ponovno mnenje Direkcije RS za vode ni potrebno.

Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Maribor je dne 29. 2. 2024 podal mnenje št. 3562-0499/2024-2, iz katerega izhaja, da je nameravana gradnja iz stališča ohranjanja narave po predloženi dokumentaciji sprejemljiva. Pri tem upravni organ pojasnjuje, da je bila dokumentacija po pridobitvi mnenja Zavoda RS za varstvo narave še dopolnjena, vendar pa so bile spremembe in dopolnitve take, ki niso vplivale na mnenje Zavoda RS za varstvo narave. Upravni organ je zato ugotovil, da ponovno mnenje Zavoda RS za varstvo narave ni potrebno.

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 na območju kmetijskih zemljišč, južno od naselja Zlatoličje, v občini Starše;
- je nameravani poseg umeščen znotraj območja OPPN za gospodarsko cono Zlatoličje, ki ga omejuje dovodni kanal HE Zlatoličje na severu in avtocestni priključek Zlatoličje na jugu. Na zahodni in vzhodni strani meji na območje kmetijskih zemljišč. Glede na namensko rabo se lokacija umešča v gospodarsko cono;
- so najbližji stanovanjski objekti oddaljeni več kot 700 m;
- območje nameravanega posega in širša okolica nista degradirani;
- se na lokaciji nameravanega posega in v njeni neposredni bližini v naravi ne nahaja gozd;
- lokacija nameravanega posega ne predstavlja pomembnejšega življenjskega prostora za rastline in živali, ali območja, pomembnega za biotsko raznovrstnost. V neposredni okolici se ne nahajajo zavarovane ali ogrožene rastlinske in živalske vrste in habitatni tipi;
- lokacija nameravanega posega se nahaja izven vseh območij z naravovarstvenim statusom (Natura 2000, ekološko pomembno območje (EPO), zavarovano območje, naravne vrednote). Najbližje območje Natura 2000 - Drava (SI5000011), ki se pokriva z EPO (Drava - spodnja ID 41500), se nahaja ca. 255 m SV od območja nameravanega posega. Skladno s Prilogo 2 Pravilnika o presoji sprejemljivosti se nameravani poseg uvrsti med posege v poglavju II in sicer v območja proizvodnih dejavnosti – postavitev industrijske stavbe ali

skladišča. Za tovrstne posege je opredeljen 20 metrski neposredni vpliv od območja posega ter območje 250 metrskega daljinskega vpliva. Navedeni daljinski vpliv je določen za gozdne kure. 20. člen Pravilnika o presoji sprejemljivosti določa, da za posege, za katere je treba izvesti presojno vplivov na okolje velja, da se daljinski vpliv ugotavlja na območju, ki je dvakrat večje od območja daljinskega vpliva, navedenega v Prilogi 2 tega pravilnika. Natura 2000 območje Drava (SI5000011) ni opredeljena za nobeno vrsto skupine gozdnih kur, zato določilo 20. člena Pravilnika za nameravani poseg ne velja. Zato v predmetni zadevi ni treba izvesti presoje sprejemljivosti nameravanega posega v naravo v skladu s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti, kar prav tako izhaja iz mnenja Zavoda RS za varstvo narave št. 3562-0499/2024-2 z dne 29. 2. 2024, pridobljenega v sklopu tega upravnega postopka;

- v oddaljenosti ca. 30 m severno od lokacije predvidene gradnje se nahaja vodotok I. reda Drava, katerega struga je na tem delu urejena kot kanal za posebno rabo vode – Kanal hidroelektrarne Zlatoličje;
- območje nameravanega posega ni poplavno ogroženo in se ne nahaja na erozijskem območju ter izven območja verjetnosti pojavljanja zemeljskih plazov;
- območje nameravanega posega se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/111, 22/13, 79/15 in 182/20; v nadaljevanju Uredba o vodovarstvenem območju) nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III). Nameravano skladišče je glede na prilogo 1 Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) klasificiran kot CC-Si 1252 Rezervoarji, silosi in skladiščen stavbe. Glede na Prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju nameravani poseg zapade v točko 1252 10a Silosi in skladišča nenevarnih snovi, ki so na VVO III označeni z oznako »pd«, kar pomeni, da je za nameravano gradnjo treba pridobiti vodno soglasje. Upravni organ pojasnjuje, da se vpliv posega na podzemne vode preverja z izdelavo Analize tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode (v nadaljevanju Analiza tveganja), ki pa je glede na določila Uredbe o vodovarstvenem območju za predmetno gradnjo ni treba pripraviti. Gradnja skladišč nenevarnih snovi je namreč v skladu s prilogo 3 Uredbe o vodovarstvenem območju dovoljena, če so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter je izdano vodno soglasje. V predmetnem postopku je bilo to storjeno v okviru mnenja o sprejemljivosti nameravane gradnje (št. 35508-729/2024-4 z dne 8. 3. 2024), ki ga je izdala Direkcija RS za vode skladno z 43. členom GZ-1 v povezavi s 141. členom GZ-1;
- na območju posega in v njegovi neposredni bližini ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register kulturne dediščine;
- se predmetna gradnja navezuje na skladiščni objekt predviden s I. fazo, zato so bili v postopku presoje vplivov na okolje ocenjeni tudi kumulativni vplivi celotnega objekta v času obratovanja, obenem so poleg vplivov predmetne gradnje upoštevane tudi obstoječe obremenitve okolja;
- bodo vplivi na zrak in podzemne vode v času gradnje in vplivi z vidika svetlobnega onesnaževanja v času obratovanja 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 v OPPN za gospodarsko cono Zlatoličje, ter 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 III. izreka tega dovoljenja;
- izvedba načrtovanega posega v času gradnje in obratovanja, ne bo imela čezmejnih vplivov.

Območje občine Starše 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 zraku) glede na žveplov dioksid, dušikov dioksid, dušikove okside, delce PM₁₀ in PM_{2,5}, benzen, ogljikov monoksid ter benzo(a)piren, uvršča v območje SIC (celinsko območje), kjer so glede na Odredbo o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka (Uradni list RS, št. 38/17, 3/20, 152/20, 203/21 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju: Odredba o razvrstitvi območij, aglomeracij in podobmočij glede na onesnaženost zunanjega zraka) ravni onesnaževal pod mejnimi vrednostmi. Ciljno vrednost presegajo le ravni koncentracij ozona, zgornji ocenjevalni prag pa presegajo koncentracije delcev PM₁₀ in benzo(a)pirena. Glede na mejne vrednosti je za območje SIC določena II. stopnja onesnaženosti zraka. Zaradi preseganja ciljne vrednosti ozona pa je območje SIC uvrščeno v I. stopnjo onesnaženosti zraka.

Skladno z Uredbo o zraku je obravnavano območje glede na svinec, arzen, kadmij in nikelj, uvrščeno v območje SITK (območje težke kovine), kjer so ravni onesnaževal pod mejnimi ali ciljnimi vrednostmi. Območje SITK je tako uvrščeno v II. stopnjo onesnaženosti zraka.

Na lokaciji nameravane gradnje in v njeni bližnji okolici ni merilnega mesta za spremljanje kakovosti zunanjega zraka. Najbližje merilno mesto za kakovost zraka lokacije posega je merilno mesto Ptuj. Leta 2021 je bilo 13 preseganj mejne vrednosti za delce PM₁₀, ki jo določa Uredba o zraku in znaša 40 µg/m³ na letni ravni, od tega največ v mesecu februarju (6). Povprečna letna raven PM₁₀ je znašala 21 µg/m³, kar je podobno kot leta 2020 (20 µg/m³) in 2019 (22 µg/m³).

Viri onesnaževanja zraka na širšem območju načrtovane gradnje so cestni promet, kurišča in kmetijska dejavnost (gnojenje).

9.1.1. Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Gradbišče bo obsegalo 26.229 m². Čas gradnje je ocenjen na ca. 6 mesecev za posamezno fazo. Gradbišče bo obratovalo od ponedeljka do sobote med 7.00 in 17.00 uro. Na kakovost zunanjega zraka v okolici gradbišča lahko pomembneje vplivajo le delci, ki nastajajo v času gradnje, pri ostalih onesnaževalih (npr. dušikovi oksidi, benzen, žveplov dioksid, itd.) so koncentracije že v obstoječem stanju dovolj nizke, da njihovo morebitno povečanje zaradi gradnje ne bo dosegalo mejnih oz. ciljnih vrednosti. V času gradnje bodo največje emisije onesnaževal (predvsem PM₁₀ delcev) nastajale zaradi obratovanja gradbišča samega (zemeljska dela, pretovarjanje in začasno skladiščenje materiala, nasutje materiala) in zaradi uporabe gradbene mehanizacije na območju gradbišča (transport po neutrjenih površinah). Vpliv prašenja in emisij snovi v zrak iz delovnih strojev in transportnih vozil bo začasen in prisoten le v času aktivnih gradbenih del na gradbišču, ne pa celoten čas gradnje. Prašenje, ki bo omejeno na gradbišče in njegovo neposredno okolico, bo odvisno tudi od vremenskih razmer. Na gradbišču bo šlo za razpršene vire emisij delcev.

Z namenom numerične določitve vpliva gradbišča na kakovost zraka je bila izračunana emisija delcev PM₁₀ zaradi raznovrstnih gradbenih del na gradbišču, ki vključujejo izkope, nalaganje, prevoze, ipd.. Rezultati modelnega izračuna prašenja, kot posledica obratovanja gradbišča in prevozov po gradbiščnih cestah, so pokazali, da bodo lahko v času gradbenih del v času temeljenja in gradnje zunanje ureditve vrednosti emisij PM₁₀ delcev presegale vrednost 0,1 kg/h, kljub izvedbi omilitvenih ukrepov, zato je bila za potrebe nameravanega posega pripravljena ocena prispevka posega k onesnaženosti zraka z delci PM₁₀ z disperzijskim modelom. Modelna računsko ocena dodatnega prispevka delcev PM₁₀ v okoliškem zraku v µg/m³, zaradi poteka gradbenih del, je bila določena z računalniškim programom IMMI 17, ki za emisije snovi v zrak uporablja program AUSTAL2000. Ugotovljeno je bilo, da bo največji dodatni prispevek delcev PM₁₀ v okoliškem zraku v µg/m³ ob najbližjih stanovanjskih objektih (ki so oddaljeni 700 m) z upoštevanjem omilitvenih ukrepov manjši od 1 µg/m³, v vseh fazah gradnje.

V skladu s tabelo 3 priloge 2 Uredbe o zraku, je dnevna mejna vrednost za PM₁₀ 50 µg/m³, sprejemljiva vrednost preseganja je 25 µg/m³. Mejna vrednost za PM₁₀ na ravni koledarskega leta je 40 µg/m³, sprejemljiva vrednost preseganja je 10 µg/m³. Iz predložene dokumentacije izhaja, da upoštevajoč obstoječe stanje ter glede na količinski prispevek PM₁₀, določen z modelnim izračunom, zaradi obravnavane gradnje, mejne vrednosti ne bodo presežene.

Glede na lastnosti gradbišča ter z upoštevanjem, da v neposredni bližini ni stanovanjskega naselja (stanovanjskih objektov v radiju do 700 m okoli obravnavane lokacije ni), je ocenjeno, da gradnja ne bo imela bistvenega vpliva na kakovost zraka v bližini naselij. Z doslednim upoštevanjem omilitvenih ukrepov ne bodo nastale znatne emisije delcev PM₁₀, ki bi lahko povzročile prekomerno onesnaženost zraka z delci PM₁₀ in bi lahko ogrožale zdravje ljudi. S ciljem preprečevanja in zmanjšanja negativnih vplivov razpršenih emisij prašnih delcev na kakovost zunanjega zraka zaradi obratovanja gradbišča, je tako treba upoštevati pravila ravnanja pri izvajanju gradbenih del na gradbišču, zahteve za gradbeno mehanizacijo in organizacijske ukrepe na gradbišču v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11 in 197/21) ter dodatne omilitvene ukrepe, ki jih je upravni organ določil v točki VI./1.1 izreka tega dovoljenja.

9.2 Varstvo podzemnih voda

Območje nameravanega posega se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III), na območju vodnega telesa podzemnih voda Dravska kotlina. Vodno telo Dravska kotlina se po globini deli na tri ločene vodonosnike. Pod zgornjim, odprtim vodonosnikom s srednjo debelino 32 metrov, kamor uvrščamo prodnopeščeni zasip reke Drave, se nahajata še dva vodonosnika zaprtega tipa. Drugi vodonosnik je medzrnskega tipa poroznosti debeline preko 40 metrov pretežno pliocenske starosti, tretji, najgloblji vodonosnik pa mešanega tipa poroznosti starosti od terciarja do paleozoika, katerega povprečna debelina sega preko 200 metrov. Na vodnem telesu podzemnih voda Dravska kotlina je bilo kemijsko stanje v obdobju 2015 – 2021 ocenjeno kot slabo. Podzemna voda je v Dravski kotlini prekomerno obremenjena z nitrati, pa tudi z atrazinom in njegovim razpadnim produktom desetil-atrazinom. V letu 2021 je bilo devet od šestindvajsetih merilnih mest vodnega telesa Dravska kotlina neustreznih glede na vsebnost nitrata. Eno izmed merilnih mest, kjer je bila vsebnost nitrata presežena je Prepolje P-1, ki je obravnavanemu posegu najbližje merilno mesto kakovosti podzemnih voda (Kemijsko stanje podzemne vode v Sloveniji, Poročilo za leto 2021, ARSO, september 2022).

Na območju nameravanega posega je dejanska raba površin njiva oz. vrt in ni zgrajenih objektov, ki bi lahko povzročali dodatne emisije v vode. Obstoječe emisije v podzemne vode so posledica kmetijske dejavnosti.

9.2.1 Pričakovani vplivi v času gradnje in pogoji

Skladiščni objekt predviden s 2. in 3. fazo gradnje, bo pritlične izvedbe. Iz podložene dokumentacije izhaja, da se srednja gladina podzemne vode predvidoma nahaja na globini 14,23 m pod površjem, visoka pa na približni globini 12,23 m pod površjem. Gladina podzemne vode ob suši upade predvidoma do globine 15,73 m pod površje. Upoštevajoč navedeno v času gradnje ni pričakovati, da bi pri izkopih prišli do gladine podzemne vode. S tem ne bo prišlo do neposrednega vpliva na kvaliteto podzemne vode.

Med gradnjo bo nastajal višek izkopnega materiala, ki je opredeljen kot odpadek s številko 17 05 04 – Zemlja in kamenje, ki nista navedena v 17 05 03. Predvidene količine izkopanega materiala bodo majhne, ocenjene na 4.000 m³ in se bodo v celoti uporabile znotraj območja nameravanega posega za rekultivacijo površin, ozelenitev ter ureditev zunanjih površin. Iz rezultatov opravljenih analiz v sklopu Ocene stanja tal na območju Zlatoličja (Eurofins ERICo Slovenija d.o.o., april 2023) pripravljene upoštevajoč določila Uredbe o mejnih, opozorilnih in kritičnih imisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh (Uradni list RS, št. 68/96, 41/04 – ZVO-1, 44/22 – ZVO-2) izhaja, da v tleh na obravnavanem območju niso dosežene ali presežene mejne vrednosti za noben izmed analiziranih prametrov. Posledično ni pričakovati posrednega vpliva na kvaliteto podzemne vode.

Čas gradnje sicer predstavlja fazo, ko je možnost vpliva na tla in posredno na kakovost podzemnih vod in pitne vode največja. V času gradnje so lahko namreč prisotne manjše emisije onesnaževal v tla in posredno v podzemne vode zaradi obratovanja gradbenih strojev in prevozov tovornih vozil na območju gradbišča, ki pa bodo, v normalnih pogojih gradnje in ob upoštevanju predpisanih zaščitnih ukrepov, zelo majhne oz. zanemarljive. Do pomembnejših emisij in onesnaženja bi lahko prišlo le v primeru izjemnih dogodkov, kot je npr. izlitje goriva ali olja iz gradbenih strojev ali tovornih vozil in

opustitve ukrepanja osebja na gradbišču. Zato je pomembna hitrost reagiranja in izvajanje ukrepov, ki so predvideni za tovrstne izredne dogodke.

Z namenom zmanjšanja vpliva na podzemno vodo, ob morebitnem nesrečnega izlitju goriv in maziv iz delovnih strojev v času gradnje je upravni organ, tudi upoštevajoč obstoječe stanje podzemne vode, ki je ocenjeno kot slabo, v točki VI./2.1 izreka tega dovoljenja določil tudi dodatne omilitvene ukrepe. V predmetnem postopku je upravni organ pridobil mnenje Direkcije RS za vode št. 35508-729/2024-4 z dne 8. 3. 2024. Na podlagi navedenega mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, upravni organ tudi ugotavlja, da je gradnja na podlagi predložene dokumentacije z vidika upravljanja z vodami sprejemljiva ob upoštevanju v mnenju določenih pogojev, ki so za investitorja zavezujoči. Pri načrtovanju in gradnji je prav tako treba upoštevati prepovedi, omejitve in podrobnejše pogoje za posege na vodovarstvenem območju, ki so določeni v prilogi 3 Uredbe o vodovarstvenem območju ter pogoje za varstvo tal in voda ter ukrepe za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami določene v OPPN, ki so za investitorja zavezujoči.

9.3 Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem

Nameravani poseg se nahaja na območju, kjer so trenutno njivske površine, zato emisij svetlobe v okolje ni. Tudi na območju prometnih površin, v bližini območja posega, to je občinska lokalna cesta Zlatoličje Prepolje, št. odseka 386081, ni javne razsvetljave. Deloma je javna razsvetljava vzpostavljena na območju Zbirnega centra za ravnanje z odpadki.

9.3.1 Pričakovani vplivi v času obratovanja in pogoji

V sklopu načrtovane gradnje so načrtovani novi viri svetlobe. Vplivi svetlobnega onesnaževanja v času obratovanja bodo nastajali zaradi razsvetljave osvetljevanje samega objekta skladišča, kot tudi zunanjih manipulativnih površin (dostopnih poti, nakladalnih ramp, itd.), predvsem v jutranjem času, ko bo v skladišču predvidoma potekala glavna razkladanja in nakladanja blaga. V času, ko skladiščni objekt ne bo obratoval (med 17. in 5. uro) bodo svetilke ugasnjene. Svetlobni napisi na objektu niso predvideni.

V sklopu nameravanega posega se osvetljevanje površin in objektov načrtuje z upoštevanjem Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju Uredba o svetlobnem onesnaževanju). V 2. in 3. fazi skladiščnega objekta je predvidenih 21 zunanjih LED svetilk z oznako R1, vsaka moči 78 W in 24 zunanjih LED svetilk z oznako R2, vsaka moči 75 W. V 1. fazi pa je predvidenih 16 zunanjih LED svetilk z oznako R1, vsaka moči 78 W in 23 zunanjih LED svetilk z oznako R2, vsaka moči 103 W. Za osvetljevanje zunanjih povoznih površin je predvidena vgradnja treh svetilk na kandelabrih (oznaka K1-K3), vsaka moči 120 W, ki bodo vgrajene na vzhodnem robu nameravane gradnje. Vgrajene bodo varčne svetilke, ki ne sevajo nad vodoravnico.

Za potrebe nameravanega posega je bil izveden izračun povprečne električne moči svetilk razsvetljave poslovne stavbe 1., 2. in 3. faze objekta. V izračun niso bile zajete svetilke, ki bodo nameščene na vzhodni fasadi objekta z oznako R1 in 18 svetilk z oznako R2 (6 svetilk na vsako fazo), saj bodo služile za osvetljevanje nakladalnih ramp ter delovnih površin za prevzem blaga oziroma bodo osvetljevale zunanje površine (nakladalne rampe), kjer potekajo dela na prostem v obratovalnem času, zato skladno s četrto alinejo 8. člena Uredbe o svetlobnem onesnaževanju, niso upoštevane. V izračunu pa je upoštevanih preostalih 29 svetilk tipa R2, ki niso namenjene osvetljevanju delovnih površin na prostem v delovnem času ter 3 svetilke z oznako K1-K3 na kandelabrih. Skupna zazidana površina območja nameravane gradnje znaša 42.584 m². Iz izračuna izhaja, da bo znašala povprečna električna moč svetilk razsvetljave poslovne stavbe vseh treh faz 0,071 W/m², kar ne presega mejne vrednosti, določene z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja za objekte, ki se uvrščajo med poslovne stavbe, in znaša 0,075 W/m². Predviden je centralni sistem krmiljenja zunanje osvetlitve oziroma bo vsa razsvetljava na fasadah objekta predvidoma delovala na senzorje, kar pomeni, da se bodo svetila vklopila po potrebi.

Za zagotavljanje zahtev iz Uredbe o svetlobnem onesnaževanju in z namenom zmanjšanja svetlobnega onesnaževanja v času obratovanja celotnega skladišča je upravni organ v točki

VI./3.1 izreka tega dovoljenja, določil pogoj glede reduciranja zunanje razsvetljave, z uporabo senzorjev oz. vkapljanjem zgolj po potrebi, ko se bo delovni proces dejansko odvijal.

9.4 Upravni organ je v točki VII. izreka tega dovoljenja določil spremljanje stanja okolja vplivov posega in omilitvenih ukrepov z namenom pravočasnega evidentiranja tveganj in 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 ter v času uporabe oz. obratovanja Centralnega skladišča Harvey Norman 2. in 3. faza.

Gradbišče bo v skladu s 3. in 11. členom Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2; v nadaljevanju Uredba o hrupu) vir hrupa, za katerega je potrebno zagotoviti lastno ocenjevanja hrupa v skladu s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje, to je v skladu z določili Uredbe o ocenjevanju in urejanju hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 121/04, 59/19, 44/22 – ZVO-2 in 53/22), Uredbe o hrupu in skladno 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; v nadaljevanju Pravilnik o prvem ocenjevanju in obratovalnem monitoringu). 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 in 17/11 – ZTZPUS-1) in izvajanje meritev hrupa v času pripravljanih in intenzivnih gradbenih del pri gradbišču in transportnih poteh pri najbližjih stavbah z varovanimi prostori. V času obratovanja bo skladišče skladno z določili 17. točke 3. člena Uredbe o hrupu predstavljalo vir onesnaževanja s hrupom. Skladno s Pravilnikom o prvem ocenjevanju je potrebno po vzpostavitvi stabilnih obratovalnih razmer pod dejanskimi obratovalnimi pogoji, a ne pozneje kot v 15 mesecih po zagonu izvesti tudi prvo ocenjevanje hrupa.

Pri novem ali rekonstruiranem objektu ali napravi, ki je vir sevanja (transformatorska postaja), 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. Meritve se izvedejo v skladu s Pravilnikom o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04 – ZVO-1, 17/11 – ZTZPUS-1 in 44/22 – ZVO-2).

Spremljanje stanja kakovosti zraka med gradnjo je usmerjeno na zagotavljanje nadzora nad ukrepi za preprečevanje emisije snovi (predvsem trdnih delcev) v zrak z območja gradbišča.

Spremljanje stanja voda in tal med gradnjo je usmerjeno v spremljanje nepredvidenih dogodkov na gradbišču, ki se jih vpisuje v gradbeni dnevnik (razlitja snovi, okvare strojev) in pripravo poročila o izvedenih ukrepih ter na zagotavljanje nadzora nad uporabo goriv in olj v delovnih strojih in drugih napravah (kraj polnjenja rezervoarjev).

(6) Upravni organ je v skladu z določbami 68. člena GZ-1 obvestil javnost o začetem postopku izdaje integralnega gradbenega dovoljenja in javnosti zagotovil vpogled v zahtevo za izdajo integralnega gradbenega dovoljenja in dokumentacijo, ki se nanaša na predmet izdaje integralnega dovoljenja. Javnosti je omogočil dajanje pripomb v času javne razgrnitve, ki je trajala 30 dni od dneva javne objave 21. 6. 2024 na državnem portalu eUprava. Javno naznanilo št. 35105-68/2023-2560-29 z dne 19. 6. 2024 je bilo objavljeno na spletnih straneh e-uprave od 21. 6. 2024 do 20. 7. 2024, celotna dokumentacija (javno naznanilo, zahteva za izdajo gradbenega dovoljenja, DGD, poročilo o vplivih na okolje in mnenja pristojnih mnenjedalcev), pa na spletnih straneh Ministrstva za naravne vire in prostor od 21. 6. 2024.

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. Iz spisne dokumentacije izhaja, da v določenem roku ni bilo podanih nobenih mnenj ali pripomb v zvezi z obravnavano gradnjo. Upravni organ pa tudi ni ugotovil, da bi predvidena gradnja posegala v pravne koristi drugih oseb, zato je v zadevi odločil brez oprave ustne obravnave.

(7) Glede na zgoraj navedeno upravni organ ugotavlja, da so bili v obravnavanem primeru izpolnjeni pogoji GZ-1 in upoštevana določila Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb; v nadaljevanju ZUP), zato je odločeno, kot je navedeno v izreku tega dovoljenja.

(8) 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 (VI. točka izreka tega dovoljenja).

(9) 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 VIII. točke izreka tega dovoljenja.

(10) 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. 35105-68/2023-2 z dne 25. 8. 2023 in je plačana.

(11) 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 z določbami 73. člena GZ-1 zagotoviti izdelavo projektne dokumentacije za izvedbo gradnje,
- v skladu z določbami prvega odstavka 74. člena GZ-1 imenovati nadzornika ter v skladu z določbami 75. člena GZ-1 zagotoviti zakoličenje objekta,
- po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, na lastno odgovornost pa tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja, v skladu z določbami 5. in 76. člena GZ-1 prijaviti začetek gradnje,
- v skladu z določbami 80. člena GZ-1 po dokončanju gradnje pri Ministrstvu za naravne vire in prostor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

(12) 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 tek roka.

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:

Metka Podobnik, univ.dipl.prav.
sekretarka

Tanja Šebek Šušteršič, univ.dipl.inž.arh.
sekretarka

Špela Bergant, univ.dipl.inž.geol.
podsekretarka

Vročiti osebno (ZUP):

- PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec
- Harvey Norman Trading d.o.o., Letališka cesta 3d, 1000 Ljubljana

Vročiti elektronsko:

- Inšpektorat Republike Slovenije za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 56, 1000 Ljubljana, gp.irsnvp@gov.si
- PRONAD, Projektiranje in inženiring d.o.o., Loke pri Zagorju 14b, 1412 Kisovec, pronad.sp@gmail.com
- Ministrstvo za okolje za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje, Langusova 4, 1000 Ljubljana, gp.mope@gov.si
- Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor, zrsvn.oemb@zrsvn.si
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Mariborska cesta 88, 3000 Celje, gp.drsv@gov.si
- Elektro Maribor, d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor, info@elektro-maribor.si
- Telekom Slovenije Dostopovna omrežja Operativa TKO vzhodna Slovenija, Titova cesta 38, 2000 Maribor, sprejemna.pisarna@telekom.si
- Komunala Ptuj d.d., Puhova ulica 10, , 2250 Ptuj, tajnistvo@komunala-ptuj.si
- Občina Starše Občinska uprava, Starše 93, 2205 Starše (skladnost z OPN in občinske ceste), obcina@starse.si
- Gradnje Starše d.o.o., Starše 93, 2205 Starše, anton.ekart@starse.si