



Številka: 35431-201/2024-2570-10

Datum: 22. 4. 2025

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo izdaja na podlagi osmega odstavka 90. člena Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25-ZOPVOOV) v predhodnem postopku za poseg: Večstanovanjski objekt Puhov Kvart, nosilcu nameravanega posega PUHOV KVART d.o.o., Glavni trg 18, 2000 Maribor, ki ga po pooblastilu zastopa Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce, naslednjo

O D L O Č B O

- I. Za nameravani poseg: Večstanovanjski objekt Puhov Kvart, na zemljišču v k.o. 681 Pobrežje s parcelno št. 638/3, nosilca nameravanega posega PUHOV KVART d.o.o., Glavni trg 18, 2000 Maribor, **ni potrebno** izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja, ob upoštevanju naslednjih ukrepov:

1. Emisije snovi v zrak

- Gradbene odpadke je treba zbirati in prevažati v zaprtih in pokritih zabojnikih oziroma pokritih tovornih vozilih, če je material zrnatosti 5 mm ali manj.
- Na območju gradbišča je treba proti objektom SO1 do SO3 postaviti polno ograjo višine 2 m.
- V dneh, ko je napovedana čezmerna onesnaženost zunanjega zraka s PM₁₀ delci, je potrebno prekiniti z izvajanjem intenzivnih gradbenih del na prostem.

2. Ravnanje z odpadki

- Pred pričetkom zemeljskega izkopa mora biolog pregledati območje, popisati in označiti območja, ki so porasla s tujerodnimi invazivnimi rastlinskimi vrstami.
- Zemeljskih izkopov, poraslih s tujerodnimi rastlinskimi vrstami, se ne sme odpeljati z območja gradbišča.
- Zemeljske plasti, ki so porasle s tujerodnimi rastlinskimi vrstami, se morajo posebej odstraniti in odpeljati na kup. Za zasipanje zgornjih plasti se mora uporabiti zemeljski izkop, ki ni onesnažen s semeni ali deli tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst.
- Po končani gradnji je treba vsa kolesa, posebej gosenice gradbenih strojev, dobro oprati, preden se gradbene stroje odvozi na drugo gradbišče.
- Po izvedbi nameravanega posega je treba zelene površine posega še tri leta spremljati na pojav tujerodnih rastlinskih vrst in poskrbeti za njihovo zatiranje, v kolikor se pojavijo na območju nameravanega posega.

3. Varstvo pred hrupom

- Gradbena dela smejo potekati od ponedeljka do petka od 7. do 18. ure ter ob sobotah od 7. do 16. ure. Ob nedeljah in praznikih ter ob sobotah po 16. uri gradbena dela ne smejo potekati. Najbolj hrupna dela, ki jih spremljajo tudi intenzivnejše vibracije (vibracijski valjar ali veliki bager), ki se uporabljajo na razdalji manj kot 20 m od sosednjih objektov, se smejo izvajati le v času od 9. do 16. ure.
- Tovorna vozila in gradbeni stroji se morajo v času, ko niso v uporabi, izklaplјati.

- Gradbeni stroji smejo obratovati maksimalno v tolikšnem številu in toliko ur na dan, kot je določeno v spodnji tabeli.

Tabela 1: Maksimalni obratovalni čas gradbenih strojev

Vir	količina	Lw (dBA)	ur na dan
bager 12-24 t	1	103	3
bager 3,5 - 8 t	1	96	3
kamion	2	96	3
rovokopač	1	101	3
kamion mešalec	1	96	3
avtodvigalo	1	96	3
valjar	1	101	3
finišer	1	96	3
ročna orodja	1	100	3

- V območju, ki je za 4 m odmaknjeno od meje gradbišča proti objektom SO1 do SO3, lahko gradbeni stroji stojijo na robu 4-metrskega pasu in v pasu izvajajo dela. Najglasnejši vir (motor) gradbenega stroja ne sme stati znotraj tega 4 m pasu.
- Stanovalce najbližjih sosednjih stanovanjskih objektov je treba obvestiti o času izvajanja najbolj hrupnih gradbenih del.
- V času izvajanja zemeljskih del v okolici objektov SO1 do SO3 je treba zagotavljati meritve hrupa.

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

III. V tem postopku stroški niso nastali.

O b r a z l o ž i t e v

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Direktorat za okolje (v nadaljevanju ministrstvo) je dne 3. 9. 2024 prejelo vlogo nosilca nameravanega posega PUHOV KVART d.o.o., Glavni trg 18, 2000 Maribor, ki ga po pooblastilu zastopa Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce (v nadaljevanju: nosilec nameravanega posega), za izvedbo predhodnega postopka za poseg: Večstanovanjski objekt Puhov Kvart, v skladu z 90. členom Zakona o varstvu okolja (Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-1O 78/23 – ZUNPEOVE, 23/24 in 21/25- ZOPVOOV, v nadaljevanju ZVO-2).

K vlogi je bilo priloženo:

- Vloga za začetek predhodnega postopka za »Večstanovanjski objekt Puhov Kvart«, št. 144/1-2024, avgust 2024, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce, s prilogami;
 - Ureditvena situacija;
 - Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za Večstanovanjski objekt Puhov Kvart, št. 145/1-2024, avgust 2024, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce;
 - Pooblastilo za zastopanje z dne 28. 8. 2024;
 - Potrdilo o plačilu upravne takse.

Vloga je bila dopolnjena dne 15. 4. 2025 in sicer s popravljeno Oceno obremenjenosti okolja s hrupom za Večstanovanjski objekt Puhov Kvart, št. 145/1-2024, avgust 2024, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce.

V skladu s prvim odstavkom 90. člena ZVO-2 mora nosilec nameravanega posega v okolje iz četrtega odstavka 89. člena tega zakona od ministrstva zahtevati, da ugotovi, ali je za nameravani poseg treba izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstveno soglasje ali integralno gradbeno dovoljenje v skladu z zakonom, ki ureja graditev. Pri ugotovitvi iz prvega odstavka 90. člena ZVO-2 ministrstvo upošteva merila, ki se nanašajo na značilnosti nameravanega posega v okolje, njegovo lokacijo in značilnosti možnih vplivov posega na okolje, ter kjer je to ustrezno, rezultate morebitnih že izvedenih presoj v skladu s tem zakonom in s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, varstvo voda, varstvo kulturne dediščine, varstvo gozdov in sevalno varnost (četrty odstavek 90. člena ZVO-2).

Obveznost presoje vplivov na okolje se ugotavlja v skladu z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22-ZVO-2). Citirana uredba določa vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, in vrste posegov v okolje, za katere je presoja vplivov na okolje obvezna, če se zanje v predhodnem postopku ugotovi, da bi lahko imeli pomembne vplive na okolje.

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

Iz predložene dokumentacije izhaja, da nameravani poseg obsega gradnjo večstanovanjskega objekta v Mariboru s pripadajočo delno vkopano dvonivojsko garažo in tremi nadzemnimi objekti. Bruto tlorisna površina nameravanega posega znaša 16.587,4 m², zato je za nameravani poseg treba izvesti predhodni postopek v skladu s točko G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

Ugotovitveni postopek

Ministrstvo je po ugotovitvi, da je nosilec nameravanega posega posredoval popolno dokumentacijo, skladno s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2, ki določa, da ministrstvo zagotovi javnosti vpogled v vlogo za predhodni postopek za nameravane posege iz tretjega odstavka 89. člena tega zakona tako, da jo skupaj z javnim naznanilom objavi na osrednjem spletnem mestu državne upravne ter zainteresirani javnosti zagotovi pravico do sodelovanja z dajanjem mnenj in pripomb, z javnim naznanilom številka 35431-201/2024-2570-8 z dne 4. 3. 2025 obvestilo zainteresirano javnost o prejeti vlogi za izvedbo predhodnega postopka. Javnosti je bilo v skladu s sedmim odstavkom 90. člena ZVO-2 omogočeno dajanje mnenj in pripomb 30 dni od roka določenega v javnem naznanilu, to je od 6. 3. 2025 do 4. 4. 2025.

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

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

Lokacija nameravanega posega

Obravnavano območje leži na ravnem nepozidanem zemljišču na območju Pobrežja v Mariboru. Na severnem delu območja meji na Puhovo ulico ter glavno mestno cesto Zrkovci, na vzhodni in zahodni strani so nepozidane površine. Južno in JZ se nahaja stanovanjsko območje.

Območje nameravanega posega se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja PPE - Po 11S (južno od Puhove ceste) v Mestni občini Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 13/18, 17/20 obv. razlaga, 11/22). Po podatkih prostorskega portala Mestne občine Maribor se območje nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) PO-128 z oznako podrobnejše namenske rabe SS – stanovanjske površine. Območje nameravanega posega trenutno predstavlja travnik.

Opis nameravanega posega

Nosilec nameravanega posega želi na zemljišču v k.o. 681 Pobrežje s parcelno št. 638/3 zgraditi večstanovanjski objekt, ki ga tvorijo tri stanovanjske enote (A, B in C) ter skupna dvonivojska delno vkopana garaža. Tlorisni gabariti osnovnega volumna znašajo 141,3 m x 23,1 m. Večstanovanjski objekt bo etažnosti 2K+P+3N. Bruto tlorisna površina nameravanega posega znaša 16.587,4 m² (brez garaže 10.519,5 m²), najvišja višina objektov znaša 13 m, globina kletne etaže znaša 6,2 m. Vsak nadzemni del ima po 43 stanovanjskih enot različne konfiguracije. Vsa stanovanja imajo možnost dostopa na balkon ali teraso. Skupno bo v vseh treh enotah 129 stanovanj.

Dostopi v pritličje so predvideni iz vhodne strani pritličja objekta v vse tri nadzemne dele. Dostop do delno vkopane garaže je omogočen preko dovozne klančine iz novo predvidene ceste G na zahodni strani objekta. Na parceli ob objektu je umeščenih 38 zunanjih parkirnih mest (PM), v podzemni garaži je na nivoju K1 predvidenih 78 PM, na nivoju K2 pa 84 PM, kar skupno znaša 200 PM. 5% parkirnih površin je prilagojenih gibalno oviranim.

Zunanja ureditev

Zunanja ureditev zajema ureditev komunalnih priključkov, komunikacij, zunanjih površin in okoliškega terena po končani gradnji. Urejeno bo tudi zunanje parkirišče. Površina okoli objekta v izmeri 646 m² bo delno zatravljena in ozelenjena z avtohtonimi drevesnimi vrstami.

Komunalni priključki

Objekt se bo priključil na komunalno kanalizacijo, vodovodno, električno in telekomunikacijsko omrežje.

Komunalne odpadne vode iz objekta bodo speljane v javno komunalno kanalizacijo. Odvajanje padavinske vode iz utrjenih površin je predvideno preko lovilnika olj v interni sistem padavinske kanalizacije in nadalje v ponikovalno-zadrževalno polje volumna 30 m³ na JV robu parcele objekta. Zadrževalnik je predviden kot enostavni objekt – rezervoar v betonski izvedbi, iz katerega bo padavinska voda tudi ponikala. Tlakovane prometne površine so vodo-neprepustne. V objektu se bo za ogrevanje za vsako stanovanje ločeno uporabljala toplotna črpalka zrak-voda. Zunanje enote toplotnih črpalk se umeščajo na streho objekta. Stanovanja bodo aktivno prezračevana z rekuperacijo. Za zbiranje komunalnih odpadkov bodo zagotovljeni ustrezni zabojniki v garažni etaži K-1.

Gradbišče gradbene jame bo obsegalo ca. 4.500 m². Čas za izvedbo nameravanega posega je ocenjen na 22 mesecev, od tega bo gradnja samega objekta trajala približno 18 mesecev. Gradbena dela bodo potekala v dnevnem obdobju, ob delavnikih od 7. do 18. ure ter ob sobotah od 7. do 16. ure. Gradbena dela ne bodo potekala v nedeljah, praznikih in ob sobotah po 16. uri.

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

V bližini nameravanega posega ni vodotokov. Nameravani poseg se ne nahaja na vodovarstvenih območjih, niti na območjih ogroženih zaradi poplav, erozije, zemeljskih ali snežnih plazov. Prav tako na območju nameravanega posega ali v njegovi neposredni okolici ni območij, zavarovanih po predpisih o ohranjanju narave ali enot registrirane kulturne dediščine.

Okoljske značilnosti obstoječega stanja in nameravanega posega

Emisije v tla in vode

V času gradnje odpadne vode ne bodo nastajale, prav tako odpadne vode ne bodo speljane v površinske vode. Potencialno bi vplivi na tla in podzemne vode lahko nastali zaradi razlitja goriv in maziv iz delovnih strojev na gradbišču, ki se bodo uporabljali pri gradnji objekta in utrjenih površin. Za zmanjšanje možnosti onesnaženja tal in voda se bo pri gradnji uporabljalo le gradbene stroje in vozila, ki so redno in dobro vzdrževani in servisirani. Pri pretakanju goriv v gradbene stroje se bo uporabilo ustrezne lovilne posode, s katerimi se bo ujelo morebitno razlito gorivo. Gradbišče bo opremljeno z absorpcijskimi sredstvi in tesnimi posodami za shranjevanje uporabljenega sredstva. V primeru eventualnega razlitja se bo onesnažena zemljina takoj odstranila, shranila v posodo in oddala kot nevaren odpadke pooblaščenim prevzemnikom te vrste odpadkov. Pred pričetkom gradbenih del se bo za delavce pripravilo navodila za ukrepanje v primeru razlitja ter se jih ustrezno usposobilo za hitro in učinkovito ukrepanje v skladu z zakonodajo. Nameravani poseg se nahaja izven vodovarstvenih območij, na območju gradbišča in v njegovi bližini ni površinskih vodotokov, prav tako območje ni poplavno ogroženo. Pri normalnih pogojih gradnje ter ob upoštevanju zgoraj navedenih ukrepov je verjetnost emisij snovi v vode in tla minimalna, zato ministrstvo ocenjuje, da bodo vplivi na tla in vode v času gradnje nepomembni.

Pri obratovanju nameravanega posega bodo nastajale odpadne vode iz gospodinjstev. Komunalno odpadno vodo se bo odvajalo v javno komunalno kanalizacijo, ki se zaključi s KČN Maribor. Neonesnažene padavinske vode s streh objektov bodo ponikale preko zadrževalno-ponikovalnega objekta. Vse zunanje povozne površine bodo utrjene in obrobljene z robniki. Padavinske vode s povoznih površin se bodo pred odvajanjem v interno padavinsko kanalizacijo očistile v lovilniku olj, ki bo ustrezno dimenzioniran ter skladen s standardom SIST EN 858. V sklopu nameravanega posega se ne predvideva proizvodna ali storitvena dejavnost, kar pomeni, da tehnološke odpadne vode ne bodo nastajale, prav tako se v objektu ne bodo skladiščile nevarne snovi (z izjemo čistil v količinah, značilnih za gospodinjstva). Najnižja etaža podzemne garaže bo urejena kot zadrževalni sistem, vodotesno, brez odtokov. Tlaki bodo odporni na snovi, ki se lahko razlijejo iz motornih vozil, kot so npr. motorna goriva, olja, maziva, da se prepreči onesnaževanje tal ter podzemne vode z nevarnimi snovmi. Na podlagi navedenega ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo imel pomembnih vplivov na okolje zaradi emisij v tla in vode.

Elektromagnetno sevanje

V skladu z določili Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96, 41/04-ZVO-1 in 44/22 – ZVO-2) se območje nameravanega posega uvršča v območje I. stopnje varstva pred elektromagnetnim sevanjem. V času gradnje nameravani poseg ne bo vir elektromagnetnega sevanja. Večstanovanjski objekt se bo priklopil na novo TP napetosti 20/0,4 kV, ki ni predmet nameravanega posega. Take TP že na zunanjem zidu sevajo elektromagnetno sevanje, ki je nižje od mejnih vrednosti za I. stopnjo varstva pred elektromagnetnim sevanjem. To pomeni, da bodo vplivi nove TP (s posegom povezan poseg) nepomembni za obremenitev najbližjih sosednjih stanovanjskih objektov. Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje vpliv elektromagnetnega sevanja v času gradnje in v času obratovanja kot nepomemben.

Sevanje svetlobe v okolico

V času gradnje ne bo prihajalo do sevanja svetlobe v okolico, saj se bodo gradbena dela izvajala v dnevnem času (od 7. do 18. oz. 16. ure ob sobotah). V okviru nameravanega posega se bo namestilo nekaj zunanjih svetilk, ki bodo dimenzionirane v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2). Na podlagi navedenega bo vpliv sevanja svetlobe v okolico v času obratovanja po oceni ministrstva nebitven.

Vidna izpostavljenost

Gradbišče bo urejeno znotraj poselitvenega območja, zato bo gradnja pomenila začasno motnjo v prostoru, ki bo posledica prisotnosti gradbene mehanizacije, gradbiščnih elementov in gradbenih materialov na območju gradbišča. Območje nameravanega posega bo v času gradnje ograjeno z gradbeno ograjo. Prisotnost gradbišča bo iz vizualnega vidika moteča zgolj za prebivalce najbližjih objektov. Vpliv bo časovno omejen in ne bo predstavljal pomembnega vpliva na krajino. Ministrstvo vpliv na vidne značilnosti območja v času izvajanja gradbenih del ocenjuje kot manj pomemben. Novogradnja bo potekala na območju, ki v obstoječem stanju ni pozidano. Z izvedbo nameravanega posega se bo sicer vizualno spremenila podoba okolice, vendar je nameravani poseg zasnovan tako, da se vizualno in funkcionalno vključi v širšo okolico, kot je tudi načrtovano z občinskimi prostorskimi akti. Ministrstvo ugotavlja, da nameravani poseg ne bo bistveno izstopal glede na okoliško pozidavo, zato bo vpliv nepomemben.

Vibracije

V času gradnje bodo nastajale vibracije zaradi obratovanja gradbenih strojev in tovornih vozil. Najbližji objekti so od območja nameravanega posega oddaljeni minimalno 9,3 m (SO₂). Gradbena dela se ne bodo izvajala s postopki miniranja, pilotiranja ali vrtanja. Glede na ukrepe, predvidene v Oceni obremenjenosti okolja s hrupom (št. 145/1-2024, avgust 2024, Marbo Okolje d.o.o.), se ne pričakuje pomembnih vplivov vibracij na najbližje stavbe z varovanimi prostori. V času obratovanja nameravanega posega bodo nastajale občasne vibracije le zaradi prometa s kamioni za dostavo in potrebe stanovalcev, vendar se ne pričakuje nastajanje vibracij, ki bi bile pomembne za obremenitev sosednjih stavb z varovanimi prostori. Tovrstni vpliv bo nepomemben.

Sprememba rabe tal in vegetacije

V obstoječem stanju je na lokaciji nameravanega posega travnik. Z izvedbo nameravanega posega se namenska raba na obravnavani lokaciji ne bo spremenila, se bo pa trajno spremenila dejanska raba tal, saj se bo odstranila obstoječa travna vegetacija, zemljišče pa se bo pozidalo. V sklopu urejanja večstanovanjskega objekta se bodo zagotovile tudi zelene površine, ki se bodo uredile okrog objekta (zelenica in zazelenjeni atriji posameznih stanovanj) ter na preostalem delu zemljišča. Okolica bo delno zatravljena in ozelenjena z avtohtonimi drevesnimi vrstami. Glede na to, da bo raba tal skladna z namensko rabo tal, določeno v prostorskih aktih, bo tovrstni vpliv majhen.

Na predmetnem območju se nahajajo tudi tujerodne invazivne rastlinske vrste. Za njihovo zatiranje in preprečitev širjenja so v točki 1./2. izreka odločbe določeni ukrepi. Prav tako je treba še tri leta po izvedbi nameravanega posega spremljati zelene površine na pojav tujerodnih rastlinskih vrst in poskrbeti za njihovo zatiranje, v kolikor bi se pojavile na območju nameravanega posega.

Fizična sprememba / preoblikovanje površine

V času gradnje se bo za potrebe izvedbe objektov in podzemne garaže na območju izvedlo gradbeno jamo. Nivo končanega terena bo usklajen z nivojem obstoječega terena. Vpliv bo začasen in majhen.

Raba vode

Pri gradnji nameravanega posega se bo v minimalnih količinah uporabljala voda za umivanje rok, manjša zaključna gradbena dela, ipd. Poraba vode za takšno gradbišče po oceni izvajalcev gradnje znaša do 500 m³ vode na leto. Vodo za gradbišče se bo pridobivalo iz javnega vodovodnega omrežja preko začasnega gradbiščnega priključka. Ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega posega v času gradnje kot začasen in zanemarljiv.

V času obratovanja se bo uporabljala pitna voda iz javnega vodovodnega omrežja. Voda se bo porabljala za potrebe stanovalcev v objektih, kuhanje in sanitarne potrebe. Z uporabo načrtovanih objektov se bosta poraba vode, ki se zagotavlja iz javnega vodovodnega omrežja, in količina

odpadnih komunalnih vod, nekoliko povečali, vendar bo povečanje nebitveno. Ob oceni, da bo v 129 novih stanovanjih živelo 318 oseb, bi poraba vode znašala 14.310 m³ na leto.

Tveganje nastanka okoljskih nesreč

Nameravani poseg ni poseg, ki bi predstavljal tovrstno tveganje za okolje.

Tveganje za zdravje ljudi

Glede na ugotovitve v predhodnem postopku nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ob upoštevanju zakonodajnih predpisov ter ob upoštevanju ukrepov, določenih v točki I. izreka te odločbe, ne bo povzročil povečanega tveganja za zdravje ljudi (kot posledice povečanih emisij snovi v zrak, emisij hrupa, vibracij, itd.). Na podlagi navedenega ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo pomembno vplival na zdravje ljudi.

Skupni učinek z drugimi obstoječimi oziroma dovoljenimi posegi

Na predmetnem območju se nahajajo eno- in večstanovanjske stavbe. Po izvedbi nameravanega posega se bodo zaradi dodatnih emisij kot posledica novega objekta povečali vplivi na okolje (npr. povečan promet ter posledično dodatne emisije v zrak in hrupa, več odpadkov, večja poraba pitne vode ter nastajanje odpadnih vod), ki pa glede na namembnost objekta (večstanovanjski objekt) in vire emisij, po mnenju ministrstva ne bodo imeli pomembnejših skupnih učinkov na okolje.

Odločitev

Na podlagi pregleda celotne dokumentacije upravne zadeve je ministrstvo ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv za okolje, ter da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja, v kolikor se bodo upoštevali v nadaljevanju navedeni ukrepi, predvideni za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje, ki so tudi sestavni del vloge nosilca nameravanega posega.

Ukrepi za zmanjšanje ali preprečevanje morebitnih škodljivih vplivov na okolje

Emisije snovi v zrak

V času gradnje bodo nastajale emisije onesnaževal v zrak in emisije toplogrednih plinov kot posledica delovanja tovornih vozil in delovnih strojev ter izvajanja zemeljskih del. V vlogi za začetek predhodnega postopka (št. 144/1-2024, avgust 2024, Marbo Okolje d.o.o.) je navedeno, da se bodo na gradbišču izvajali naslednji ukrepi za zmanjševanje emisij snovi v zrak:

- Zmanjševati je treba količino skladiščenega sipkega gradbenega materiala in sipkih gradbenih odpadkov na lokaciji, skladiščeni gradbeni material je treba zaradi zmanjšanja prašenja prekrivati, vlažiti ali zaslanjati pred vplivi vetra.
- Na izvozi iz gradbiščnih cest oziroma izvozi iz gradbišč na ceste za javni promet je treba zagotoviti pranje koles in podvozja vozil.
- Makadamske površine gradbišča se morajo redno vlažiti z vodo ali drugimi ustreznimi vezalnimi sredstvi prahu vedno, ko tla ne bodo mokra zaradi padavin.
- Gradbiščne ceste, ki se bodo uporabljale več kot 12 mesecev, morajo biti prevlečene z nosilno asfaltno podlago ali neprekinjeno omočene s tekočinami, ki vežejo prah na površini cestišča.
- Asfaltirane ceste v okolici gradbišča je treba redno čistiti, če se na njih pojavijo ostanki zemlje in umazanije z gradbišča (moko čiščenje, čiščenje s pometačem ali vakuumskim čiščenjem).
- V dogovoru z upravljalcem cest je treba zagotoviti takojšnje popravilo poškodovane ceste za javni cestni promet oziroma njeno takojšnje čiščenje, če se na izstopu iz gradbišča onesnaži ali poškoduje.
- Sipki gradbeni material, gradbeni odpadki in drug gradbeni material, ki povzroča prašenje, se mora prevažati v pokritih ali zaprtih transportnih sredstvih, ki onemogoča prašenje.

- Zemeljski izkopi in gradbeni odpadki se morajo med odstranjevanjem ter pred nakladanjem na tovorna vozila vlažiti, da se ne bodo prašili.
- V sušnih in vetrovnih dneh je treba omejiti manipulacijo s sipkimi materiali ali pa jih ustrezno obdelati proti prašenju (škropljenje z vodo).
- Na gradbišču je treba omejiti hitrost vozil na 20 km/h.
- Na gradbišču je prepovedano gradbene odpadke ali mineralne surovine obdelovati s postopki drobljenja, lomljenja ali mletja z napravami, vključno s premičnimi napravami za obdelavo gradbenih odpadkov.
- Na gradbišču je treba določiti nadzornika, ki bo tekom gradbenih del preverjal skladnost izvajanja ukrepov za preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišča, ki so določeni zgoraj.
- Gradbene odpadke je treba zbirati in prevažati v zaprtih in pokritih zabojnikih oziroma pokritih tovornih vozilih, če je material zrnatosti 5 mm ali manj.
- Na območju gradbišča proti objektom SO1 do SO3 je treba postaviti polno ograjo višine 2 m.
- V dnevih, ko je napovedana čezmerna onesnaženost zunanega zraka s PM₁₀ delci, je potrebno prekiniti z izvajanjem intenzivnih gradbenih del na prostem.

Med navedenimi ukrepi gre večinoma za takšne, ki izhajajo iz Uredbe o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2) z izjemo ukrepov iz zadnjih treh alinej, ki jih je ministrstvo določilo v točki I/1. izreka te odločbe. Ker bo gradnja trajala več kot 12 mesecev, je v skladu s predhodno citirano uredbo za nameravani poseg potrebno izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča v sklopu PZI projekta. Izvedba nameravanega posega bo krajevno in časovno omejena, zato bo vpliv emisij v zrak kratkotrajen ter reverzibilen. Ob upoštevanju navedenih ukrepov za zmanjševanje prašenja ter dejstva, da so zemeljski izkopi naravno vlažni, ministrstvo ocenjuje, da bo vpliv nameravanega posega na okolje zmeren.

Nameravani poseg bo namenjen bivanju, zato se pomembnejših emisij onesnaževal v zrak in emisij toplogrednih plinov v času obratovanja ne pričakuje. Ogrevanje objekta bo potekalo s toplotnimi črpalkami, pri tem pa emisije snovi v zrak ne bodo nastajale. Prisotne bodo tudi emisije iz prometa, ki se bo zaradi izvedbe nameravanega posega v primerjavi z obstoječim stanjem nekoliko povečal. Zagotovljeno bo neovirano potekanje prometa, ki bo potekala po novi lokalni cesti G, s čimer se bodo te emisije zmanjšale na minimum. Glede na namembnost objekta ter predvidene vire emisije snovi v zrak bo vpliv emisij onesnaževal v zrak v času obratovanja manj pomemben.

Ravnanje z odpadki

Zaradi gradnje bodo nastali gradbeni odpadki. Za potrebe gradnje podzemne garaže in ureditve terena se bo izvedel zemeljski izkop. Ocenjuje se, da naj bi nastalo ca. 23.100 m³ izkopenega materiala. Del zemeljskega izkopa se porabi za zasipanje (8.830 m³), viški izkopa pa se odpeljejo k pooblaščenemu prevzemniku te vrste odpadkov. Gradbeni odpadki se bodo zbirali ločeno po vrstah odpadkov ter se bodo predajali pooblaščenim prevzemnikom posamezne vrste gradbenih odpadkov. Na območju gradbišča bo določeno mesto za začasno shranjevanje gradbenega materiala in mesto za začasno skladiščenje gradbenih odpadkov pred oddajo pooblaščenemu prevzemniku tovrstnih odpadkov. Gradbeni odpadki se na gradbišču ne bodo predelovali s premično napravo ali katerokoli drugo napravo za obdelavo gradbenih odpadkov. Za nameravani poseg bo treba, na osnovi določil 5. člena Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2), pred začetkom gradnje izdelati Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Iz Vloge za začetek predhodnega postopka izhaja, da se na območju gradnje v obstoječem stanju nahajajo tujerodne invazivne vrste, zato so bili določeni ukrepi z namenom preprečevanja širjenja in onesnaževanja s tujerodnimi invazivnimi vrstami iz območja gradbišča. Ukrepi se nanašajo na ravnanje z zemeljskim izkopom, ki je porasel s tujerodnimi rastlinskimi vrstami. Takšen izkop se sme porabiti za zasipanje najglobljih delov gradbišča po končani izvedbi zemeljskih del, medtem

ko se za zasipanje zgornjih plasti mora uporabiti izkop, ki ni onesnažen s semeni ali deli tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst. Da se zagotovi preprečitev širjenja tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst, je ministrstvo te ukrepe določilo v točki I./2. izreka te odločbe.

Ob upoštevanju Uredbe o odpadkih (Uradni list RS, št. 77/22, 113/23 in 13/25), Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih ter v izreku določenih ukrepov (točka I./2.), bo vpliv nameravanega posega na nastajanje odpadkov in s tem povezane obremenitve okolja v času gradnje in obratovanja manj pomemben.

V času obratovanja bodo nastajali mešani komunalni odpadki ter ločeno zbrane frakcije (odpadna embalaža, papir, steklo, biološko razgradljivi odpadki), ki se jih bo ločeno zbiralo na za to urejenih mestih v pokritih zabojnikih, ki bodo postavljeni na zunanjih površinah ob objektih. Nastale odpadke bo z lokacije odvažala javna gospodarska služba za ravnanje z odpadki. Mulj iz lovnikov olj bo izčrpal za to pooblaščen izvajalec in prevzemnik te vrste odpadkov, ki ga bo takoj po izčrpanju prevzel, zato se ta vrsta odpadkov na območju nameravanega posega ne bo skladiščila. Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje, da z vidika ravnanja z odpadki v času obratovanja ne bo negativnih vplivov na okolje.

Varstvo pred hrupom

Glede na določila Uredbe o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18, 59/19 in 44/22 – ZVO-2) se predmetno območje uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom. Najbližji objekti z varovanimi prostori (SO1 - Dalmatinova ulica 11A, SO2 - Dalmatinova ulica 11B in SO3 - Dalmatinova ulica 13) se nahajajo tik ob gradbeni parceli na južnem in JZ delu območja nameravanega posega ob Dalmatinovi ulici.

Za nameravani poseg je bila izdelana Ocena obremenjenosti okolja s hrupom. V nadaljevanju so povzete ugotovitve iz citiranega dokumenta.

V obstoječem stanju predstavlja glavni vir hrupa v okolici nameravanega posega cestni promet po mimobežnih cestah. Skladno s strateškimi kartami hrupa za območje Mestne občine Maribor najbližji stanovanjski objekti v okolici območja nameravanega posega niso čezmerno obremenjeni s hrupom.

Hrup bo v času gradnje nameravanega posega nastajal predvsem zaradi obratovanja tovornih vozil in obratovanja gradbenih strojev ter naprav. Čas gradnje nameravanega posega je ocenjen na 22 mesecev, glede na predviden terminski plan bi se gradnja samega objekta zaključila v 18 mesecih. Gradnja bo potekala v dnevnem obdobju dneva, ob delavnikih od 7. do 18. ure ter ob sobotah od 7. do 16. ure. Gradbena dela ne bodo potekala v nedeljah, praznikih in ob sobotah po 16. uri. Pri gradnji se ne bo izvajalo postopkov miniranja, pilotiranja ali vrtanja. Obremenitve s hrupom zaradi gradbišča bodo časovno in prostorsko omejene. Na gradbišču bodo potekala dela na različnih lokacijah in ne z vsemi stroji istočasno. Vrsta gradbenih strojev na gradbišču z maksimalnim dnevnim obratovalnim časom posameznega stroja je določena v tabeli 6 Ocene obremenjenosti okolja s hrupom. Slednja izkazuje, da ocenjene vrednosti kazalcev hrupa v času gradnje ne prekoračujejo mejnih vrednosti kazalcev hrupa glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. V Oceni obremenjenosti okolja s hrupom so bili določeni tudi naslednji ukrepi za zmanjšanje vpliva hrupa gradnje, s katerimi se bo zagotovilo dodatno zmanjšanje ravni hrupa gradbišča pri najbolj izpostavljenih stavbah z varovanimi prostori:

- Gradbena dela lahko potekajo od ponedeljka do petka od 7. do 18. ure ter v soboto od 7. do 16. ure. Ob nedeljah in praznikih ter ob sobotah po 16. uri gradbena dela ne bodo potekala. Najbolj hrupna dela, ki jih spremljajo tudi intenzivnejše vibracije (vibracijski valjar ali veliki bager), ki se uporabljajo na razdalji manj kot 20 m od sosednjih objektov, se lahko izvajajo le v času od 9.00 do 16 ure.
- Tovorna vozila in gradbeni stroji se morajo v času, ko niso v uporabi, izklaplјati.
- Gradbeni stroji lahko obratujejo maksimalno toliko ur na dan, kot je določeno v tabeli 6 Ocene obremenjenosti okolja s hrupom.
- V času gradnje je treba gradbišče omejiti s postavitvijo polne gradbiščne ograje višine min. 2,0 m proti objektom z oznako SO1 do SO3.

- V območju, ki je za 4 m odmaknjeno od meje gradbišča proti objektoma SO1 do SO3, lahko gradbeni stroji stojijo na robu pasu in v pasu izvajajo dela. Najglasnejši vir (motor) gradbenega stroja ne sme stati znotraj tega 4 m pasu. Tovorno vozilo v mirovanju ne sme imeti prižganega motorja.
- Izvajalec gradnje bo v imenu nosilca nameravanega posega najbližje sosednje stanovanjske objekte oziroma prebivalce v njih obvestil o času izvajanja najbolj hrupnih gradbenih del ter spremljal in upošteval vse smiselne pripombe prebivalcev.
- V času izvajanja zemeljskih del v okolici objektov SO1 do SO3 je treba zagotavljati:
 - Izvedba rednega mesečnega monitoringa hrupa z meritvami hrupa (v času neobratovanja gradbišča zaradi vremenskih razmer ali višje sile monitoringa hrupa ni treba izvajati).

Glede na to, da so bili zgoraj navedeni ukrepi upoštevani pri ocenjevanju in vrednotenju emisije hrupa v času gradnje ter upoštevajoč bližino objektov z varovanimi prostori, je ministrstvo te ukrepe določilo v točki I./3. izreka odločbe. Glede na vse zgoraj navedeno ministrstvo ocenjuje, da se bo kakovost okolja zaradi emisij hrupa v neposredni okolici le prehodno poslabšala. Vpliv hrupa v času gradnje bo začasen in reverzibilen. Glede na navedene ugotovitve ter ob doslednem izvajanju dodatnih omilitvenih ukrepov, določenih v točki I./3. izreka te odločbe, ministrstvo vpliv hrupa v času gradnje ocenjuje kot zmeren.

Za čas obratovanja nameravanega posega se modeliranje hrupa ni izvedlo, ker je večstanovanjski objekt v celoti namenjen stanovanjem in po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju ni vir onesnaževanja okolja s hrupom. Hrup bo nastajal zaradi prometa, pri čemer gre pretežno za promet z osebnimi vozili, občasno z lažjimi dostavnimi vozili za potrebe stanovalcev, odvoz odpadkov in vzdrževanje zunanjih površin. Kot izhaja iz ureditvene situacije, bo promet potekal iz severne strani, ki je v obstoječem stanju nepozidana (iz Puhove ulice ter novo zgrajene ceste G). Poleg prometa z vozili stanovalcev bodo prisotni še drugi izvori hrupa, in sicer bodo na strehi objektov nameščene toplotne črpalke in zunanje enote klimatskih naprav ter na steni posameznega stanovanja lokalne prezračevalne naprave. Iz računske preveritve v modelu hrupa je bilo ugotovljeno, da bodo ravni hrupa pred najbližjimi stanovanjskimi objekti zaradi obratovanja navedenih izvorov hrupa bistveno nižje od mejnih vrednosti kazalcev hrupa za naprave, kar pomeni, da bodo te naprave nepomembne za obremenitve okolja s hrupom. V času obratovanja oz. uporabe večstanovanjskega objekta bodo emisije hrupa glede na njegovo namembnost po mnenju ministrstva manj pomembne.

Veljavnost odločbe

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

Stroški

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

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

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

Pouk o pravnem sredstvu:

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

Postopek vodila:

Klementina Zalokar
višja svetovalka

dr. Tanja Pucelj Vidović
Vodja sektorja za okoljske presoje

Vročiti:

- pooblaščenca nosilca nameravanega posega: Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce (za: PUHOV KVART d.o.o., Glavni trg 18, 2000 Maribor) – osebno elektronsko (sara.markun@marbo-okolje.si).

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

- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in energijo, Inšpekcija za okolje in energijo, Dunajska cesta 56, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.irsoe@gov.si);
- Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor – po elektronski pošti (mestna.obcina@maribor.si).