



Številka: 35431-237/2024-2570-16

Datum: 14. 7. 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: Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas O4, nosilca nameravanega posega LT – Interier d.o.o., Verd 107, 1360 Vrhnika, ki ga po pooblastilu direktorja Franca Ziherla, zastopa družba Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce, naslednjo

O D L O Č B O

- I. Za nameravani poseg: Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas O4, na zemljiščih v k.o. 392 Krčevina pri Ptuj s parcelnimi št. 566/40, 566/46-del, 623/5-del, 624/1, 625/2, 627/5-del, 627/6-del, 706/19, 706/20, nosilca nameravanega posega LT – Interier d.o.o., Verd 107, 1360 Vrhnika, **ni potrebno** izvesti presojo vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.
- 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.

Obrazložitev

Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo (v nadaljevanju: ministrstvo), je dne 24. 10. 2024 prejelo zahtevo nosilca nameravanega posega, LT – Interier d.o.o., Verd 107, 1360 Vrhnika, ki ga po pooblastilu direktorja Franca Ziherla, zastopa družba Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce (v nadaljevanju: nosilec nameravanega posega), za izvedbo predhodnega postopka za nameravani poseg: Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas O4, na zemljiščih v k.o. 392 Krčevina pri Ptuj s parcelnimi št. 566/40, 566/46-del, 623/5-del, 624/1, 625/2, 627/5-del, 627/6-del, 706/19, 706/20, 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 za začetek predhodnega postopka je bila priložena naslednja dokumentacija:

- Delno izpolnjen obrazec zahteve za začetek predhodnega postopka z dne 24. 10. 2024;
- Mnenje št. 3407-130/2024-2 z dne 10. 7. 2024 Zavoda za gozdove Slovenije, Območne enote Maribor, Tyrševa 15, 2000 Maribor;
- DPP Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas 04, št. 05/24, 28. 6. 2024, ARHITEKTURA, atelje za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Riharjeva ulica 28, 1000 Ljubljana;
- Odločba št. 35409-289/2008 z dne 20. 5. 2010, Ministrstva za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana;
- Mnenje št. 3562-3215/2024-2 z dne 1. 7. 2024 Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave, Območne enote Maribor, Pobreška cesta 20, 2000 Maribor;
- Okoljsko poročilo za odlok o spremembah in dopolnitvah odloka zazidalnega načrta za poselitveno območje P1-S6/II Rebelčja vas - zahod št. 3110/08, januar 2009, VODNOGOSPODARSKI BIRO MARIBOR d.o.o., Glavni trg 19c, 2000 Maribor;
- Potrdilo o plačilu upravne takse z dne 24. 10. 2024;
- Projektni pogoji št. 35506-1757/2024-2 z dne 8. 8. 2024 Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektorja območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor;
- Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za poselitveno območje P1-S6/II Rebelčja vas – zahod, sprememba 2008, Urbis d.o.o., Jezdarska ulica 3, 2000 Maribor;
- Pooblastilo za zastopanje z dne 21. 10. 2024.

Dne 31. 3. 2025 je bila vloga dopolnjena z/s:

- Odgovorom na poziv k predložitvi dokazov;
- Vlogo za začetek predhodnega postopka za »Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas 04« LT – interier d.o.o., Vrhnika, št. 15/1-2025, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce;
- Oceno obremenjenosti okolja s hrupom »Naselje 9 vila blokov Rebelčja vas 04« LT – interier d.o.o., Vrhnika, št. 14/1-2025, 26. 3. 2025, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce;
- Strokovno oceno za predhodni postopek za stanovanjsko sosesko Rebelčja vas pri Ptuj (segment zrak med gradnjo), št. 2930-25/113579-25, 4. 3. 2025 Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Center za okolje in zdravje, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor;
- Pooblastilom za zastopanje z dne 12. 2. 2025.

Dne 12. 5. 2025 je bila vloga dopolnjena še z dodatnimi pojasnili glede nameravanega posega.

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).

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 naselja devetih vila blokov bruto tlorisne površine 28.212 m², zato je zanj, v skladu s točko G.II.1.1 Priloge 1 Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje, treba izvesti predhodni postopek.

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 35431-237/2024-2550-6 z dne 15. 4. 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 17. 4. do 16. 5. 2025.

V tem času na ministrstvo ni bila posredovana nobena pripomba. Prav tako v tem času ministrstvo ni prejelo nobene zahteve za vstop v postopek.

Pridobljena mnenja

Ministrstvo je na podlagi tretjega odstavka 33. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20-ZIUOPDVE in 3/22 - ZDeb; v nadaljevanju: ZUP), ki določa, da lahko organ, ki vodi postopek, zaprosi drug organ za pojasnila in podatke, potrebne za ugotovitev dejstev, pomembnih za izdajo odločbe, zaprosilo za mnenje:

- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana;
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor;
- Direkcijo Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor.

Dne 5. 5. 2025 je ministrstvo prejelo mnenje št. 35107-0330/2024/8 z dne 5. 5. 2025 Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor (v nadaljevanju ZVKDS), iz katerega izhaja, da je ZVKDS izdal kulturnovarstvene pogoje št. 35107-0330/2024/2, v katerih je predpisal izvedbo arheološkega testnega izkopa, s katerim se bo ugotovil obseg in sestava morebitnih arheoloških ostalin.

Raziskave, ki so bile opravljene v decembru 2024, so namreč potrdile obstoj rimskodobnega grobišča na skrajnem severovzhodnem delu nameravanega posega. Iz mnenja nadalje izhaja, da je v skladu z devetim odstavkom I. točke kulturnovarstvenih pogojev št. 35107-0330/2024/2, ZVKDS dne 23. 1. 2025 izdal nove kulturnovarstvenih pogoje št. 35107-0330/2024/6, v katerih je predpisal izvedbo predhodne arheološke raziskave - arheološko izkopavanje, ki jo je potrebno izvesti pred začetkom gradnje »Naselja vila blokov Rabelčja vas O4«.

Nosilec nameravanega posega mora torej ob upoštevanju navedenih kulturnovarstvenih pogojev izvesti predhodno arheološko raziskavo, s katero se bodo odkrite arheološke ostaline nadzorovano odstranile. Nosilec nameravanega posega raziskave še ni opravil, prav tako še ni

pridobil kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministerstvo Republike Slovenije za kulturo, ki je pogoj za pričetek arheoloških raziskav in pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega mnenja na projektno dokumentacijo.

Gradnja »Naselja vila blokov Rabelčja vas O4« bo namreč imela, v kolikor se predpisana arheološka raziskava ne izvede, pomemben vpliv na arheološko dediščino Ptuj - Arheološko najdišče Rabelčja vas (EID 1-31034). Po izvedbi raziskave bodo vse arheološke ostaline odstranjene in gradnja ne bo imela več vpliva na arheološke ostaline. Nosilec nameravanega posega mora raziskavo zagotoviti pred začetkom gradnje.

ZVKDS ugotavlja, da v kolikor bo nosilec nameravanega posega zagotovil izvedbo arheološke raziskave, kot je to določeno v kulturnovarstvenih pogojih št. 35107-0330/2024/6 z dne 23. 1. 2025, potem nameravani poseg »Naselja vila blokov Rabelčja vas O4« ne bo imel vpliva na arheološko dediščino ter presoja vplivov na okolje ne bo potrebna.

Ministrstvo ugotavlja, da iz predložene vloge za predhodni postopek za nameravani poseg izhaja, da je nosilec nameravanega posega izvedbo predhodnih arheoloških raziskav - arheološko izkopavanje, predvidel pred začetkom gradnje nameravanega posega.

Ministrstvo je dne 9. 5. 2025 prejelo mnenje št. 354-47/2025-4 z dne 9. 5. 2025 Ministrstva za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju MZ) z mnenjem št. 354-61/2025-2 (256) z dne 7. 5. 2025, ki ga je pripravil Nacionalni inštitut za javno zdravje, Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju NIJZ). Iz mnenja NIJZ, s katerim MZ soglaša, izhaja da NIJZ na podlagi podatkov o značilnosti nameravanega posega, lokaciji nameravanega posega in vrsti in značilnosti možnih učinkov nameravanega posega, ocenjuje, da z vidika vplivov na zdravje ljudi ni treba izvesti presoje vplivov na okolje pod pogojem, da se upoštevajo določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja (Uradni list RS, št. 59/07, 32/11, 24/13 in 79/15) in da se načrtovani in predvideni omilitveni ukrepi, ki so navedeni v vlogi za začetek predhodnega postopka, prenesejo v izrek okoljevarstvenega soglasja. V primeru, da zgoraj navedenih omilitvenih ukrepov ni možno prenesti v okoljevarstveno soglasje ali gradbeno dovoljenje kot pogoje gradnje in obratovanja, je z vidika vplivov na zdravje ljudi presoja vplivov na okolje treba izvesti.

Ministrstvo v zvezi z mnenjem NIJZ najprej pojasnjuje, da gre za izdajo odločbe v predhodnem postopku in ne za izdajo okoljevarstvenega soglasja, in nadalje kot izhaja iz priložene dokumentacije, da so vsi načrtovani in predvideni omilitveni ukrepi prepoznani kot način izvedbe, zato jih ministrstvo ni vključilo kot dodatne omilitvene ukrepe v izrek te odločbe.

Ministrstvo je dne 7. 7. 2025 prejelo mnenje št. 35019-22/2025-4 z dne 4. 7. 2025 Direkcije Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor (v nadaljevanju DRSV). Iz mnenja DRSV izhaja, da se nameravani poseg ne nahaja na poplavno ogroženem območju, se pa nahaja v bližini erozijsko in plazljivo ogroženega območja ter na vodovarstvenem območju. Lokacija nameravanega posega se po uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, z oznako VVO III. Nadalje iz mnenja izhaja, da bo z vidika upravljanja z vodami v času gradnje in obratovanja nameravanega posega vpliv zanemarljivo majhen, oziroma vpliva ne bo, zato z vidika upravljanja z vodami (vpliv na vodni režim in stanje voda) za nameravani poseg ni potrebno izvesti postopka presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

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

Opis obstoječega stanja

Nameravani poseg se nahaja v Mestni občini Ptuj, na severnem delu mesta Ptuj, v k.o. 392 Krčevina pri Ptuj, s parcelnimi št. 566/40, 566/46-del, 623/5-del, 624/1, 625/2, 627/5-del, 627/6-del, 706/19, 706/20. Lokacijo nameravanega posega omejuje lokalna cesta (Volkmerjeva), iz katere je predviden glavni uvoz z dostopom do parkirnih mest v skupni kletni etaži. Parter stanovanjskega območja je dostopen za pešce iz obstoječe Volkmerjeve ceste in dveh novih obodnih cest ob severni in vzhodni parcelni meji. Ob južni meji je predviden zeleni pas, ki meji na obstoječe vrstne enostanovanjske objekte. Obstoječe stanje območja obdelave je nepozidano in zatravljeno zemljišče. Teren je pod manjšim naklonom in pada pretežno proti jugu ter dodatno proti zahodu. Višinska razlika skrajnih višin je približno 8 m.

Obravnava območja se ureja z Odlokom o sprejemu zazidalnega načrta Rabelčja vas - severozahodni del (Uradni vestnik občin Ormož in Ptuj, št. 16/94, Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/02, 9/06, 6/07, 7/10) in Odlokom o občinskem prostorskem načrtu mestne občine Ptuj (Uradni vestnik Mestne občine Ptuj, št. 10/2015, 8/16, 1/17, 2/17, 4/17, 13/17, 14/17, 19/17, 13/21, 8/22, 5/24).

Nameravani poseg je umeščen v poselitvenem območju P11-S6/II Rabelčja vas-zahod območje O4, ki je del EUP LV06. Namenska raba območja je SS – območja stanovanj.

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

Nameravani poseg se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Dravsko-ptujskega polja nahaja v širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III. Nameravani poseg se ne nahaja na poplavnih in plazljivih območjih ali na erozijsko ogroženem območju, se pa nahaja v bližini plazljivo in erozijsko ogroženega območja. Nameravani poseg se prav tako ne nahaja na območjih, zavarovanih po predpisih, ki urejajo ohranjanje narave, prav tako se tudi ne nahaja na območju varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov.

Lokacija nameravanega posega se nahaja na območju kulturne dediščine, na dveh arheoloških najdiščih, in sicer: Ptuj – Arheološko najdišče Rebelčja vas (EID 1-31034) in Ptuj – Arheološko najdišče Levi breg (EID 1-09155).

Najbližje stavbe z varovanimi prostori so:

- SO1 stanovanjski kompleks na naslovih Volkmerjeva cesta 56-65, v oddaljenosti 10 m,
- SO2 na naslovu Volkmerjeva cesta 74,
- SO3 stanovanjski kompleks na naslovih Volkmerjeva cesta 46 a-55, v oddaljenosti 15 m.

Opis nameravanega posega

Nosilec nameravanega posega namerava zgraditi novo stanovanjsko sosesko z devetimi večstanovanjskimi objekti, vila bloki, z garažo, nadstrešnico in pripadajočo komunalno, energetsko, prometno in zunanjo ureditvijo.

Posamezen objekt je umeščen v prostor kot enovit pravokoten volumen etažnosti K+P+2N+M. V enem objektu je predvidenih 14 stanovanj. Skupaj je predvidenih 126 stanovanj. Vsa stanovanja so dostopna iz centralnega glavnega vhoda posameznega objekta.

Vsak objekt ima individualni vhod z zunanjih pohodnih površin. Pod večstanovanjskimi objekti je predvidena skupna podzemna garaža z 263 parkirnimi mesti za stanovalce, shrambami in tehničnimi prostori. Zaradi nagiba terena bo uvoz v podzemno garažo urejen z južne (nižje strani), na tem delu bo urejena tudi pohodna nadstrešnica z 20 pokritimi parkirnimi mesti za obiskovalce.

Tlorisna dimenzija objektov:

- PODZEMNA GARAŽA: 138,70 m x 120,20 m (objekt je členjen, navedene so maksimalne dimenzije)
- STANOVANJSKI: 24,20 x 16,20 m (brez upoštevanjem balkonov)
- TERASNI ETAŽI: členjeni znotraj dimenzij nadstropja.

Višina stanovanjskih objektov znaša 12,75 m, globina - 4,00 m.

Opis konstrukcije objekta

Objekti bodo zgrajeni iz standardnih armiranobetonskih (AB) sistemov s pravokotnimi slopi in stenami na osnovi pravilnega rastra, ki je upoštevan tako v zasnovi kletne etaže kot etaž nad terenom. Potresna varnost je zagotovljena skladno s statičnim izračunom. Strehe bodo ravne.

Zasnova stanovanj

Stanovanja so zaradi uporabe suhomontažnih predelnih elementov zasnovana kot delno 'fleksibilne' tlorisne površine, ki omogočajo delno reorganizacijo prostorov glede na potrebe uporabnika.

Zasnova garaže

Garaža je predvidena pod objekti v kletni etaži. Tla garaže predstavlja brušena betonska plošča v naklonu, z finalno zaščitno impregnacijsko obdelavo (epoksi, kvarc). Garaža je namenjena parkiranju stanovalcev. Ob garaži je predviden prostor pod pohodnim nadstreškom za parkiranje obiskovalcev. Za stanovalce je predvideno skupaj 263 parkirnih mest. Pred objektom je v sklopu zunanje ureditve pod pohodnim nadstreškom predvidenih dodatnih 20 parkirnih mest za obiskovalce. Poleg vhoda in izhoda za avtomobile, so v garaži predvideni tudi direktni dostopi do vseh blokovskih komunikacijskih jeder z dvigali.

Parkirno mesto, ki pripada posameznemu stanovanju, bo imelo izvedeno predpripravo za enostavno električno polnjenje avtomobilov. Dostop v garažo preko dvžnih rolo vrat bo nadziran z daljinskim upravljanjem. V kletni etaži se, poleg parkirnih mest, nahajajo tudi tehnični prostori ter shrambe stanovanj. Kletna etaža se prezračuje naravno. Za prezračevanje in odvod dima ter toplote so na terenu predvideni zračniki. Streha garaže je med in okoli objektov pohodna in povozna za namene intervencijskih vozil ter pretežno zatravljena.

Prometna ureditev

Predviden je skupinski cestni priključek na obstoječo lokalno cesto v izteku klančine, ki povezuje garažo in priključek. Priključek bo širine 6,0 m z obojestranskimi priključnimi radiji.

Med objekti so predvidene tlakovane pohodne površine, ki hkrati opravljajo funkcijo intervencijskih poti in delovnih površin ter zelene površine.

Zunanja ureditev

Dostop do objektov bo urejen na jugozahodnem delu območja nameravanega posega z dostopom v podzemno garažo. Intervencijski dostop po tlakovanih intervencijskih poteh do objektov je omogočen tudi s severne strani zemljišča iz »Ceste III«. Severna cesta III. in vzhodna cesta E nista predmet nameravanega posega, ampak sta predvideni v sklopu Zazidalnega načrta in jih bo zgradila Mestna občina Ptuj.

Na pohodni nadstrešnici je predvideno otroško igrišče. Med objekti se izmenjujejo zelenice, tlakovane površine ter intervencijske poti. Prostor za zbiranje komunalnih odpadkov je umeščen ob glavnemu dovozu na območje nameravanega posega.

Elektroenergetsko omrežje

Energetsko napajanje novih objektov bo izveden iz obstoječe transformatorske postaje T-767 Rabelčja vas 2, na katero se priključijo novi paralelni NN odvodi kabli.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju nameravanega posega je predvidena izgradnja novega telekomunikacijskega (TK) omrežja ponudnika Telekom Slovenije d.d., katero se bo navezovalo na obstoječo TK omrežje po zahtevah Telekom Slovenije d.d.

Odvodnjavanje in kanalizacija

Odvodnja padavinske strešne vode je predvidena preko dveh novih vej interne meteorne kanalizacije na predviden javni meteorni kanal. Prav tako se bodo preko nove veje interne meteorne kanalizacije odvajale padavinske vode s povoznih površin, ki se bodo pred odvajanjem v interno padavinsko kanalizacijo očistile v lovilniku olj, ki bo skladen s standardom SIST EN 858 in ustrezno dimenzioniran.

Fekalna kanalizacija se bo preko nove interne kanalizacije priključila na obstoječ javni fekalni kanal, ki se nahaja na jugovzhodnem delu obravnavanega območja in se zaključi s KČN Ptuj.

Vodovod

Oskrba objektov s pitno vodo bo zagotovljena preko novega vodovoda skladno z Zazidalnim načrtom. Predvidena je dograditev obstoječega vodovoda po severni strani nameravanega posega z NL DN 150, in sicer z navezavo pri objektu Rebelčja vas 29a, mimo objekta Volkmejerjeva cesta 74 ter povezavo na obstoječi vodovod po Volkmejerjevi cesti. Prav tako je predviden nov vodovod NL DN 100 po vzhodni in južni strani nameravanega posega, kjer se veže enkrat na obstoječi vodovod pri objektu Volkmejerjeva cesta 46 ter drugič na Volkmejerjevo cesto. Na novem vodovodu so predvideni hidranti.

Toplovod, toplotne postaje, ogrevanje

Za predmetne objekte se predvidi izvedba novega toplovodnega priključka z vezavo na obstoječi toplovod DN 100 (že puščen priključek). Obstoječe distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Občine Ptuj, v upravljanju javne službe Ptuj, se napaja preko centralne kotlovnice na lesno biomaso. Dobava toplote je sezonska. Priključek se izvede v novopredvidenih cestah do objekta oziroma kleti. Nadalje se toplovod vodi pod stropom kleti do treh toplotnih postaj. Za potrebe priprave ogrevane vode se v prostoru toplotne postaje namesti toplotna postaja za potrebe stanovanjskega dela. Vsaka postaja pokriva tri stanovanjske objekte. V sklopu vsake toplotne postaje je predviden razdelilni sistem s tremi vejami ločeno za vsak stanovanjski objekt.

Hlajenje

Za posamezno stanovanje je predviden samostojni sistem hlajenja. Predvidene so mono split sistemske enote stenske izvedbe, v vsakem bivalnem prostoru posameznega stanovanja. Zunanje enote mono split sistemov so predvidene na balkonu stanovanja.

Razsvetljava

Svetilke zunanje razsvetljave bodo izvedene z upoštevanjem zahtev Uredbe o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS, št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2). Prižiganje razsvetljave v garaži, hodnikih in stopniščih bo potekalo preko IR senzorjev, v posameznih sobah pa lokalno preko stikal. V primeru, da je v prostoru več svetil, bo predvideno prižiganje ločeno po skupinah. Vklon zunanje razsvetljave bo potekal preko svetlobnega senzorja in časovne ure.

Odpadki

Za vse stanovanjske objekte je predvideno eno zbirno mesto za odpadke, ki je ob prometni površini oziroma na začetku uvoza na območje nameravanega posega.

GRADNJA

Nameravani poseg se bo izvajal na območju oziroma na gradbeni parceli površine približno 15.328,36 m². Gradbišče bo ograjeno z gradbeno ograjo. Za nameravani poseg bo potreben izkop večji od 30.000 m³ zemljine, približno 53.000 m³.

Čas gradnje nameravanega posega je ocenjen na 36 mesecev. Gradnja nameravanega posega, ki bo v eni fazi, bo potekala v dnevnem obdobju dneva, in sicer ob delavnikih od 7. do 18. ure. Ob sobotah bo gradnja potekala od 7. do 16. ure. Gradbena dela ne bodo potekala ob nedeljah, praznikih ali ob sobotah po 16. uri.

Okoljske značilnosti obstoječega stanja in nameravanega posega

Emisije onesnaževal v zrak

V času gradnje bodo emisije onesnaževal v zrak nastajale predvsem pri delih, ki vključujejo strojni zemeljski izkop, premikanje materiala in opreme, betoniranje, tovorni promet znotraj gradbišča (prevoz, nalaganje in razlaganje materiala) in same gradnje objektov kot tudi zaradi prevozov ter dvigovanja prašnih delcev iz odprtih površin na območju nameravanega posega kot posledice vetra in drugih gradbenih del.

Za nameravani poseg je bilo izdelano modeliranje emisij prašnih delcev za čas gradnje, in sicer: Strokovna ocena za predhodni postopek za stanovanjsko sosesko Rebelčja vas pri Ptuj (segment zrak med gradnjo), št. 2930-25/113579-25, 4. 3. 2025 Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Center za okolje in zdravje, Prvomajska ulica 1, 2000 Maribor, iz katere izhaja, da bo vpliv nameravanega posega celotne in skupne obremenitve na kakovost zraka v času gradnje nebitven ob izvajanju ukrepov za zmanjševanje emisij onesnaževal v zrak, in sicer:

- Na lokaciji nameravanega posega je treba zmanjševati 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 ter podaljšati zadrževanja grabeža po iztresu materiala na prostoru iztresa, obenem je treba tudi zmanjšati število mest za pretovarjanje.
- Na izvozih iz gradbiščnih cest oziroma izvozih iz gradbišč na ceste za javni promet je treba zagotoviti pranje koles in podvozja vozil.
- 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.
- Makadamske površine gradbišča se morajo redno vlažiti z vodo ali drugimi ustreznimi vezalnimi sredstvi prahu vedno, ko tla ne bodo mokra zaradi padavin.
- Če se na asfaltiranih cestah v okolici gradbišča pojavijo ostanki zemlje in umazanje z gradbišča, jih je treba očistiti sproti (mokro čiščenje, čiščenje s pometaćem ali vakuumskim čišćenjem).
- 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, da se prepreči 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 10 km/h.
- Ker bo gradnja nameravanega posega trajala več kot 12 mesecev, je za nameravani poseg potrebno izdelati elaborat preprečevanja in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča v sklopu PZI projekta, v katerega morajo biti vključeni vsi relevantni ukrepi, ki jih predpisujejo Uredba o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev, ki

nastajajo med gradnjo (Uradni list RS, št. 21/11, 197/21 in 44/22 – ZVO-2).

- 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 predhodno navedeni.
- Gradbišče mora biti ograjeno z 2 m polno gradbiščno ograjo iz kovinskih panelov na območjih proti sosednjim objektom SO1, SO2 in SO3.
- V dnevih, ko ARSO razglasi čezmerno onesnaženost zunanjega zraka z delci PM₁₀, se prekine z izvajanjem del a prostem, ki povzročajo emisije delcev (na primer izkopi, prevoz prašnega materiala, raztresanje).

Vpliv emisij delcev v zrak v času gradnje bo začasen in reverzibilen. Ob upoštevanju veljavne zakonodaje in zgoraj navedenih ukrepov, ki pomenijo način izvedbe nameravanega posega, ministrstvo ocenjuje vpliv emisij delcev v zrak v času gradnje nameravanega posega kot manj pomemben.

V času obratovanja nameravanega posega bodo nastajale emisije v zrak zaradi manipulacije z osebnimi vozili z notranjim izgorevanjem. Ogrevanje objekta bo potekalo preko vročevoda, pri tem pa emisije snovi v zrak (na območju nameravanega posega) ne bodo nastajale. Vpliv nameravanega posega na emisije onesnaževal v zrak v času obratovanja, glede na navedeno, ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

Emisije hrupa

Zaradi neposredne bližine objektov z varovanimi prostori območju gradnje nameravanega posega je bila za oceno vpliva hrupa nameravanega posega izdelana Oceno obremenjenosti okolja s hrupom za »Naselje 9 vila blokov Rabelčja vas 04« št. 14/1-2025 z dne 26. 3. 2025, Marbo Okolje d.o.o., Finžgarjeva ulica 1A, 4248 Lesce. V Oceni obremenjenosti okolja s hrupom je ocenjeno obstoječe stanje ravni hrupa, hrup gradnje nameravanega posega in celotna obremenitev okolja s hrupom v času gradnje. Iz Ocene obremenjenosti okolja s hrupom izhaja, da hrup v času gradnje ne bo čezmeren, ob upoštevanju naslednjih omilitvenih ukrepov:

- 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. do 16. ure.
- Uporablja se lahko samo zahodni uvoz/izvoz na gradbišče.
- 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 5 v Oceni obremenjenosti okolja s hrupom.
- V času gradnje je treba gradbišče omejiti s postavitvijo polne gradbiščne ograje višine min. 2,0 m proti objektu z oznako SO1 (vrstne hiše) na južnem delu gradbišča.
- V območju, ki je za 4 m odmaknjeno od meje gradbišča proti objektoma SO1 in SO2, 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 SO2 je treba zagotavljati izvedbo rednega mesečnega monitoringa hrupa z meritvami hrupa (v času, ko gradbišče zaradi vremenskih razmer ali višje sile ne bo obratovalo, monitoringa hrupa ni treba izvajati).

- Na južni strani nameravanega posega, proti obstoječim vrstnim hišam, ne smejo biti urejene prezračevalne odprtine za namen prezračevanja kleti.

Glede na zgoraj navedeno ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje in sprejetih ukrepov, ministrstvo ocenjuje vpliv emisij hrupa na območju obravnave v času gradnje kot manj pomemben.

V času obratovanja nameravanega posega stanovanjska dejavnost predstavlja mirno dejavnost in ne bo povzročala prekomernega hrupa. Dejavnost je skladna z obstoječimi dejavnostmi v območju. Glede na navedeno in upoštevajoč namembnost nameravanega posega, lokacijo umestitve nameravanega posega, ministrstvo ocenjuje vpliv emisij hrupa na območju obravnave v času obratovanja kot manj pomemben.

Emisije toplogrednih plinov

Nameravani poseg v času gradnje ne bo pomembnejši vir emisij toplogrednih plinov. Posledica gradnje bodo emisije toplogrednih plinov v izpušnih plinih gradbenih strojev in tovornega prometa za potrebe gradnje na območju gradbišča in na javnih cestah. Glede na velikost gradbišča in čas trajanja gradbenih del, ki bo približno 36 mesecev, bo vpliv nameravanega posega na emisije toplogrednih plinov manj pomemben.

V času obratovanja bodo toplogredni plini nastajali zaradi uporabe fosilnih goriv v osebnih vozilih stanovalcev ter posredno zaradi porabe električne energije in energije za ogrevanje iz toplovoda. Emisije toplogrednih plinov zaradi prometa se bodo zaradi nameravanega posega nekoliko povečale v primerjavi z obstoječim stanjem. Ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg ne bo bistveno vplival na nastajanje emisij toplogrednih plinov.

Radioaktivno sevanje

V času gradnje in v času obratovanja na območju ne bo prisotnih virov radioaktivnega sevanja. Vpliva ne bo.

Elektromagnetno sevanje

V času gradnje nameravanega posega gradbišče ne bo vir elektromagnetnega sevanja, saj se bo napajalo iz obstoječih elektro priključkov.

V času obratovanja se bo stanovanjski objekt priklopil na obstoječo TP v bližini (TP T-767). Čez območje nameravanega posega poteka obstoječi 20 kV daljnovod, ki se ga bo po izgradnji nove transformatorske postaje, ki ni predmet nameravanega posega, kablriralo. Obstoječi 20 kV daljnovod se bo demontiralo do meje obdelave. Daljnovod se bo tako na meji z nameravanim posegom zaključil z zaključnim 20 kV drogom. Od tega droga naprej se bo čez območje nameravanega posega položil 20 kV kablovod. Podzemni kablovod ni vir električnega polja, ampak je samo vir magnetnega polja. Rezultati izračuna gostote magnetnega pretoka pri 20 kV podzemnem kablovodu znašajo največ 2,8 μT , kar je manj, kot znaša mejna vrednost za I. območje (v katerega se uvršča nameravani poseg), ki je 10 μT (Elaborat o pričakovanem elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju za DV 110 + 20 kV RTP Železniki – RTP Bohinj. Elektroinštitut Milan Vidmar, Ljubljana, februar 2011). Posledično na območju nameravanega posega ne bo prihajalo do čezmernega elektromagnetnega sevanja oziroma ne bo prišlo do preseganja mejnih vrednosti za I. območje varstva pred elektromagnetnim sevanjem. Ministrstvo ocenjuje, da nameravani poseg vpliv elektromagnetnega sevanja ne bo pomemben.

Sevanje svetlobe v okolico

Gradbena dela se bodo izvajala le v dnevnem času (od 7. do 18. ure oziroma ob sobotah od 7. do 16. ure), zato razsvetljava gradbišča ne bo potrebna, vpliva v času gradnje ne bo.

Za čas obratovanja fasade objektov ne bodo osvetljene. Parkirišče za obiskovalce bo urejeno pod nadstrešnico (bo pokrito) in tako razsvetljeno s svetilkami, ki bodo nameščene pod nadstrešnico. Te svetilke se ne upoštevajo kot zunanje svetilke. Vsa parkirna mesta za stanovalce bodo urejena v podzemni garaži. Pri nameravanim posegu gre za stanovanjsko gradnjo, za katero Uredba o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja (Uradni list RS,

št. 81/07, 109/07, 62/10, 46/13 in 44/22 – ZVO-2) ne postavlja zahtev in omejitev glede svetlobnega onesnaževanj. Kljub temu bodo vse zunanje svetilke usklajene z določili citirane uredbe.

Vpliv sevanja svetlobe v okolico v času obratovanja ministrstvo ocenjuje kot nepomemben.

Segrevanje ozračja/vode

Nameravani poseg ne bo vir segrevanja ozračja in vode ne v času gradnje, kot tudi ne v času obratovanja, vpliva ne bo.

Vonjave

Nameravani poseg ne bo vir vonjav ne v času gradnje, kot tudi ne v času obratovanja, vpliva ne bo.

Vidna izpostavljenost

Gradnja bo pomenila začasno motnjo v prostoru, ki bo posledica prisotnosti gradbene mehanizacije, gradbiščnih elementov in gradbenih materialov na območju gradbišča. Gradbišče bo ograjeno z gradbeno ograjo. Ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega posega na vidne značilnosti območja kot začasen in manj pomemben.

Z nameravanim posegom se bo sicer spremenila vidna zaznavnost okolja, saj gre za poseg, ki bo vidno izpostavljen, vendar je zasnovan tako, da se z namenom uporabe vizualno in funkcionalno vključi v okolico. Vpliv nameravanega posega na vidne značilnosti prostora ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

Vibracije

V času gradnje nameravanega posega bodo nastajale vibracije kot posledica obratovanja gradbene mehanizacije in prometa s tovornimi vozili. Gradbena dela se ne bodo izvajala z miniranjem. Vpliv vibracij na okolje in ljudi v okolju v naši zakonodaji ni reguliran in zakonsko predpisan. Mejna vrednost za betonske in klasično grajene zidane stavbe znaša 7,62 mm/s (0,3 in/sec) po Transit noise and vibration impact assessment, US Department of Transportation, maj 2006 in Potential vibration impacts, Phase 2: Infrastructure, Crawford & associates, ZDA, november 2012.

Najbližji objekti so od območja nameravanega posega oddaljeni minimalno 10 m (SO1). Zato velja, pri uporabi vibracijskega valja, $PPV_{equip} = 5,334 \text{ mm/s} \times (7,62/10 \text{ m})^{1,5} = 4,065 \text{ mm/s}$, kar je manj od mejne vrednosti za klasično grajene objekte, ki znaša 7,62 mm/s. Ministrstvo ocenjuje vpliv zaradi vibracij v času gradnje kot manj pomemben.

Na območju nameravanega posega bodo urejene le pešpoti, intervencijska pot in dovozna cesta za osebna vozila do zunanjih parkirišč in v podzemno garažo. Promet s kamioni bo le občasen, za dostavo za potrebe stanovalcev. V času obratovanja se ne pričakuje nastajanje vibracij, ki bi bile pomembne za obremenitev sosednjih stanovanjskih objektov.

V času obratovanja, glede na namembnost nameravanega posega vibracije ne bodo nastajale, vpliva ne bo.

Sprememba dejanske rabe zemljišč

Na območju nameravanega posega je dejanska raba zemljišča ID 1100: njiva, ID 2000: gozd in ID 1300: trajni travnik. Z gradnjo se bo dejanska raba zemljišča spremenila v pozidana in sorodna zemljišča, dejanska raba bo skladna z namensko rabo, ki predstavlja zazidljivo zemljišče skladno z Zazidalnim načrtom.

Dejanska raba zemljišča se v času obratovanja ne bo spreminjala.

Raba vode

Za gradnjo nameravanega posega se bo v minimalnih količinah uporabljala voda za umivanje rok, manjša zaključna gradbena dela, ipd. Na gradbišču bodo postavljena kemična stranišča. Glede na navedeno poraba vode za tako gradbišče po oceni izvajalcev gradnje znaša do 500 m³

vode na leto. Vodo bo gradbišče dobivalo iz javnega vodovodnega omrežja preko začasnega gradbiščnega priključka.

V času obratovanja nameravanega posega se bo uporabljala pitna voda iz javnega vodovodnega omrežja. Voda se bo porabljala za potrebe stanovalcev v objektih, kuhanje in sanitarne potrebe. V enem letu obratovanja nameravanega posega bo ob oceni, da bo v 126 novih stanovanjih živelo 378 oseb, znašala poraba približno 17.010 m³ vode na leto.

Ministrstvo ocenjuje vpliv na rabo vode tako v času gradnje kot v času obratovanja kot manj pomemben.

Odlaganje/izpusti snovi v tla/vode

V času izvajanja gradbenih del 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 objektov in utrjenih površin. V času gradnje se bodo na gradbišču izvajali ukrepi za zmanjševanje emisij onesnaževal v tla in podzemne vode, in sicer:

- Pri gradnji se bo 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 (ker se bo onesnažena zemljina odstranila, je ocenjeno, da bo vpliv na tla in podzemne vode nebiten).
- 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.
- Vse zunanje povozne površine bodo utrjene in obrobljene z robniki, odvajanje padavinskih voda bo urejeno v lovilnik olj, ki bo kupljen in vgrajen kot gradbeni proizvod ter bo skladen s standardom SIST EN 858 in ustrezno dimenzioniran.
- 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.

Vpliv nameravanega posega na emisije snovi v vode in tla v času gradnje, glede na zgoraj navedeno, ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

Predmet nameravanega posega je gradnja stanovanjske soseske, kjer vplivi na tla in podzemne vode zaradi nevarnih snovi ne bodo nastajali. V objektih tehnološki postopki ne bodo potekali, prav tako se v njih ne bodo skladiščile nevarne snovi (z izjemo čistil v količinah, značilnih za gospodinjstva). Vsa parkirna mesta bodo pokrita (so v garaži ali pod nadstrešnico). Vse padavinske vode s povoznih površin bodo pred odvajanjem v padavinsko kanalizacijo očiščene v lovilniku olj. Vgrajeni lovilniki olj bodo skladni s standardom SIST EN 858-2 in ustrezno dimenzionirani, prav tako se jih bo redno vzdrževalo. Do izpustov nevarnih snovi v tla tako z območja nameravanega posega ne bo prihajalo. Podzemna garaža bo zgrajena v nepropustni obliki (AB temeljna plošča, finalni betonski premaz), s čimer se prepreči pronicanje morebitnih izlivov nevarnih snovi v okolje.

Pridobljeno je bilo tudi mnenje DRSV št. 35019-22/2025-4 z dne 4. 7. 2025, iz katerega izhaja, da bo z vidika upravljanja z vodami v času gradnje in obratovanja nameravanega posega vpliv zanemarljivo majhen, oziroma vpliva ne bo, zato z vidika upravljanja z vodami (vpliv na vodni režim in stanje voda) za nameravani poseg ni potrebno izvesti postopka presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Vpliv nameravanega posega na emisije snovi v vode in tla v času obratovanja glede na navedeno ministrstvo ocenjuje kot zanemarljiv.

Nastajanje odpadkov

V času gradnje nameravanega posega bodo nastajali gradbeni odpadki, predvsem zemeljski izkop. Pri gradnji se bodo upoštevali omilitveni ukrepi za ravnanje z gradbenimi odpadki, in sicer:

- Gradbeni odpadki se bodo zbirali ločeno po vrstah odpadkov na gradbišču in se predajali pooblaščenim prevzemnikom posamezne vrste gradbenih odpadkov.
- Gradbeni odpadki se bodo skladiščili izključno na gradbišču, na za to predvidenem mestu, ločeno po vrstah odpadkov.
- Gradbeni odpadki se na lokaciji gradbišča ne bodo obdelovali s premično napravo ali katerokoli drugo napravo za obdelavo gradbenih odpadkov.
- Ker bo prostornina zemeljskega izkopa večja od 30.000 m³ (približno 53.000 m³), bo za zemeljski izkop treba izvesti kemijsko analizo zemeljskega izkopa s preskusnimi metodami v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki (Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih Uradni list RS, št. 34/08 in 44/22 – ZVO-2):
 - Če rezultati analize pokažejo, da zemeljski izkop ni onesnažen tako, da bi se razvrstil med nevarne odpadke, se zemeljski izkop lahko ponovno uporabi na istem gradbišču ali na drugem gradbišču istega investitorja.
 - Če analiza zemeljskega izkopa pokaže, da je zemeljski izkop onesnažen tako, da bi se razvrstil med nevarne odpadke, ga je treba predati prevzemnikom take vrste odpadkov.
- Zemeljske izkope, nastale pri gradnji, ki se ne bodo porabili za zasipavanje izkopov in ureditev okolice nameravanega posega, se bo v dvanajstih mesecih od njihovega nastanka v celoti odpeljalo z območja gradnje in predalo pooblaščenim prevzemnikom te vrste odpadkov v nadaljnjo obdelavo.

Vpliv nastalih odpadkov v času gradnje ministrstvo ocenjuje kot manj pomemben.

V času obratovanja nameravanega posega bodo nastajali odpadki, ki običajno nastajajo v gospodinjstvih. Ocenjeno je, da bodo nastajali predvsem mešani komunalni odpadki, kot so: odpadna embalaža, papir, steklo, biološko razgradljivi odpadki in mešani komunalni odpadki, ki se jih bo ločeno zbiralo na za to urejenih mestih v pokritih zabojnikih, ki bodo postavljeni na skupnem zbirnem mestu. Vse našteje odpadke bo z lokacije nameravanega posega odvažala javna gospodarska služba za ravnanje z odpadki. Do odvoza se bodo vsi odpadki skladiščili v ustreznih zabojnikih. Mulj iz lovnikov olj bo izčrpal za to pooblaščen izvajalec in prevzemnik te vrste odpadkov in ga takoj po izčrpanju prevzel, zato se ta vrsta odpadkov na območju nameravanega posega ne bo skladiščila. Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega glede nastajanja odpadkov, v času obratovanja, kot manj pomemben.

Biotška raznovrstnost

Na območju nameravanega posega se ne nahajajo območja, varovana na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave, zato nameravani poseg nanje ne bo vplival. Najbližje območje Natura 2000 je od območja nameravanega posega oddaljeno 1000 m, kar je več kot znaša dvakratnik daljinskega vpliva te vrste posegov, ki znaša 200 m, kar pomeni, da nameravani poseg ne bo imel neposrednega ali daljinskega vpliva na varovana območja.

Vpliv na kulturno dediščino

Območje nameravanega posega se nahaja na območju kulturne dediščine – na dveh arheoloških najdiščih, in sicer: Ptuj – Arheološko najdišče Rebelčja vas (EID 1-31034) in Ptuj – Arheološko najdišče Levi breg (EID 1-09155).

Za čas gradnje so bili s strani ZVKDS izdani projektni pogoji št. 35107-0330/2024/6, ki bodo upoštevani kot omilitveni ukrepi, in sicer:

- Nosilec nameravanega posega mora pred gradnjo vila blokov Rabelčja vas O4 na delu zemljišča v k.o. 392 Krčevina pri Ptuj, s parcelno št. 624/40, zagotoviti arheološko izkopavanje, s katerim se dokumentira, razišče in nadzorovano odstrani arheološke

ostaline.

- Arheološko izkopavanje izvede ustrezno usposobljen izvajalec arheoloških del na območju odkritega rimskodobnega grobišča (površina do 600 m²). Zgornjo plast zemljine do globine približno 0,30 m se lahko odstrani strojno pod stalnim nadzorom vodje raziskave. Tik pod vrhno plastjo zemljine se nahajajo žgani grobovi iz rimske dobe, ki so vkopani v spodaj ležečo plast peščene ilovice. Grobove je potrebno dokumentirati in izkopati z arheološko ročno metodo. Iz vsakega groba je potrebno vzeti vzorce za radiokarbonsko datiranje. Izkopano vsebino grobne jame (žganino) je potrebno ustrezno shraniti za morebitne nadaljnje raziskave. Po odstranitvi grobov je potrebno območje poglobiti pod nadzorom vodje arheološke raziskave, v kolikor se pod že raziskanimi grobovi nahaja še starejša faza grobišča. Izkopavanje se izvede do globine, ki bo potrebna za odstranitev vseh grobov in morebitnih drugih arheoloških ostalin na tem območju.
- Glede na dosedanje raziskave se predvideva, da grobišče sestavljajo izključno žgani grobovi, zato prisotnost antropologa načeloma ne bo potrebna. V kolikor bi se pri izkopavanjih izkazalo, da so del grobišča tudi skeletni grobovi, pa je potrebno ob odkritju teh zagotoviti tudi prisotnost antropologa, ki bo kostne ostanke analiziral.
- V območje zahodno in južno od odkritega rimskodobnega grobišča se lahko posega zgolj v obliki arheološke raziskave ob gradnji. Nosilec nameravanega posega mora zagotoviti prisotnost izvajalca arheoloških raziskav, ki bo nadziral izkop pod sedanjo površino ter dokumentiral morebitne arheološke ostaline. Na tem območju velikosti približno 3.800 m², glede na rezultate arheološkega testnega izkopa, obstaja možnost odkritja arheoloških ostalin v obliki dislociranih grobov ali drugih arheoloških struktur.
- Izkop na območju arheološke raziskave ob gradnji je mogoče opraviti ročno ali strojno, z nazobčano škarpirno žlico, ob stalni prisotnosti in v skladu z navodili vodje arheološke raziskave oziroma njegovega namestnika. Ob morebitnem odkritju plasti z arheološkim materialom je potrebno plasti odstraniti z arheološko metodo (arheološko izkopavanje).
- Skleniti je treba pogodbo z izvajalcem arheoloških raziskav, na osnovi katere bo nosilec nameravanega posega pridobil kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda Ministrstvo Republike Slovenije za kulturo. Pridobljeno soglasje ministrstva je pogoj za pričetek arheoloških raziskav in pogoj za pridobitev kulturnovarstvenega soglasja oziroma pozitivnega mnenja na projektno dokumentacijo.

Glede na navedeno ministrstvo ocenjuje vpliv nameravanega na kulturno dediščino, v času gradnje, kot manj pomemben.

Vpliva na kulturno dediščino v času obratovanja ne bo.

Tveganje nastanka okoljskih nesreč

Tveganje za nastanek okoljskih nesreč pri nameravanemu posegu, glede na lokacijo nameravanega posega in namembnost nameravanega posega, stanovanjska gradnja, ministrstvo ocenjuje kot zanemarljivo.

Tveganje za zdravje ljudi

Nameravani poseg v času gradnje in obratovanja ne bo povzročil povečanega tveganja za zdravje ljudi (kot posledice povečanih emisij snovi v zrak, tla in vode, povečanih emisij hrupa, svetlobe in tveganja zaradi nesreč), pomembnega vpliva ne bo.

Skupni učinek z drugimi obstoječimi oziroma dovoljenimi posegi

V neposredni bližini nameravanega posega se že nahajajo stanovanjski objekti, vendar zaradi okoljsko neproblematične dejavnosti, kumulativnih vplivov z drugimi posegi/dejavnostmi v okolici ni pričakovati.

Odločitev

Na podlagi pregleda celotne dokumentacije upravne zadeve je ministrstvo ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv za okolje. Ministrstvo v obravnavanem upravnem postopku ni določilo nobenih posebnih ukrepov, predvidenih za zmanjšanje ali preprečevanje pomembnih škodljivih vplivov na okolje, iz razloga, ker je ugotovilo, da je nameravani poseg sprejemljiv ob upoštevanju vseh ukrepov, ki so določeni kot način izvedbe, upoštevanju zakonodajnih zahtev in zahtev, določenih v prostorskem aktu, t.j. z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Ptuj in Odlokom o sprejemu zazidalnega načrta Rabelčja vas - severozahodni del. To posledično pomeni tudi, da za nameravani poseg ni treba izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Veljavnost odločbe

V skladu s štirinajstim odstavkom 90. člena ZVO-1 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. 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.

mag. Irena Lapuh
sekretarka

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: LT – Interier d.o.o., Verd 107, 1360 Vrhnika) – osebno elektronsko (sara@marbo-okolje.si).

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

- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Inšpekcija za okolje in energijo, Dunajska cesta 56, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.irsoe@gov.si);
- Mestna občina Ptuj, Mestni trg 1, 2250 Ptuj - po elektronski pošti (obcina.ptuj@ptuj.si);
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana - po elektronski pošti (gp.mz@gov.si);
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, Slomškov trg 6, 2000 Maribor - po elektronski pošti (tajnistvo.mb@zvks.si);
- Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja Drave, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor – po elektronski pošti (gp.drsv-mb@gov.si).