

Številka: 478-0009/2026-1
Datum: 9. 6. 2026

Projektna naloga – Center Dobrova – 1. faza

JAVNO ZBIRANJE PONUDB ZA PODELITEV STAVBNE PRAVICE ZA IZVEDBO INVESTICIJSKEGA PROJEKTA CENTER DOBROVA - 1. FAZA

NAZIV IN SEDEŽ LASTNIKA ZEMLJIŠČ IN ORGANIZATORJA JAVNEGA ZBIRANJA PONUDB

Občina Dobrova - Polhov Gradec, Stara cesta 13, 1356 Dobrova, matična številka 5874998000, davčna številka SI 91166004 (v nadaljevanju: občina).

1 SPLOŠNE IN OSNOVNE ZAHTEVE

- 1.1 DEFINICIJE, IZHODIŠČA IN CILJI
- 1.2 SPLOŠNE ZAHTEVE
- 1.3 ETAPNOST GRADNJE

2 ZAHTEVE GLEDE PREDMETA, KI JE PREDMET IZVEDBE

- 2.1 SPLOŠNA DOLOČILA
- 2.2. ZEMLJIŠČE, UMESTITEV, ARHITEKTURNO-GRADBENE ZAHTEVE, PROGRAMSKE ZAHTEVE
- 2.3 ŽIVILSKA TRGOVINA
- 2.4 LEKARNA
- 2.5 KAVARNA
- 2.6 POŠTA
- 2.7 BANKA
- 2.8 PROSTORI ZDRAVSTVENE DEJAVNOSTI (OPCIJSKI PROGRAM – 2 Etapa)
- 2.10 Drugi poslovni in storitveni prostori

3 OSTALE USMERITVE

- 3.1 TEMELJENJE
- 3.2 ZUNANJA UREDITEV
- 3.3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
- 3.4 PROMETNA UREDITEV

4 PRILOGE

1 SPLOŠNE IN OSNOVNE ZAHTEVE

1.1 DEFINICIJE, IZHODIŠČA IN CILJI

1.1.1 Naziv projekta – Center Dobrova – 1. faza, krajše CD.

1.1.2 Lastnik zemljišč in organizator javnega zbiranja ponudb (v nadaljevanju občina) – Občina Dobrova - Polhov Gradec, zastopnik: g. Jure Dolinar, župan.

Ponudnik – zavezanec oz. Subjekt, odgovoren za izpolnjevanje zahtev, skladno s ponudbo, podano na javnem zbiranju ponudb za podelitev stavbne pravice za izvedbo investicijskega projekta Center Dobrova – 1. faza.

1.1.3 Naselje Dobrova kot upravno središče občine je nerazpoznavno v prostoru. Njegova vaška zasnova z odmaknjeno dominantno v prostoru zaradi nove poselitve ni več zaznavna. Prostor dodatno omejujeta dve prometnici, ki potekata mimo naselja. Dotedanje območje za upravno-družbene dejavnosti se je razvilo med obema prometnicama, toda kljub temu naselje kot upravno središče nima razpoznavnega jedra, celotna povezava nima identitete in je skoraj nezaznavna v prostoru. Posledično naselje Dobrova kot občinsko naselje nujno potrebuje izraziti center.

1.1.4 Cilj projekta izgradnje Centra Dobrova je zagotoviti dostopnost do nujno potrebne družbene infrastrukture, ki je trenutno razdrobljena po celotni občini, ali pa se do nje dostopa v sosednjih občinah. Vizija projekta je ureditev in vzpostavitev novega centra oz. jedra občine, ki bi se v prihodnosti širil v izvedbo kulturno-medgeneracijskega centra na drugi strani prometnice in ureditvi večnamenskega trga med obema kompleksoma oz. na lokaciji prometnice, ko bi se zgradila obvoznica po predvidenem nasipu zadrževalnika Razori. S tem projektom bi občina pridobila prepoznavno identiteto občine in možnosti za nadaljnji razvoj občine. Z izvedbo projekta bodo zgrajeni novi sodobni prostori, ki bodo primerni za izvajanje trgovinske dejavnosti, lekarniške dejavnosti, pošte, banke in lokala.

1.1.5 Nova stavba, kompleks ali struktura bo s svojo vsebino in pojavnostjo nakazovala na vodilno vlogo naselja Dobrova v širšem okolju. V tem kontekstu bo skupaj z zunanjo ureditvijo prepoznavna kot osrednji objekt, duša centra naselja. Tako v merilu kot tudi z izraznimi sredstvi bo skladna s svojo okolico. Tehnološko bo sodobna, skoraj nič-energijska stavba v skladu s predpisi. Izkoriščala bo danosti lokacije, zgrajena bo v racionalnih prostorskih in kvalitetnih materialno-tehničnih okvirih.

1.2 SPLOŠNE ZAHTEVE

1.2.1 Izbrani ponudnik, ki se mu podeli stavbna pravica, je v lastnem imenu in za lasten račun obvezan zgraditi stavbo z uporabnim dovoljenjem, ki izpolnjuje vse zahteve te Projektne naloge Center Dobrova – 1. Faza in vse predpise oziroma zahteve s področja gradnje, kot tudi tehnične zahteve, ki so opredeljene v tem dokumentu in prilogah oziroma izhajajo iz pogojev pristojnih mnenjedajalcev. Obveza gradnje in izvedbe je izpolnjena s pridobitvijo dokončnega uporabnega dovoljenja (ponudnik mora v roku, določenem v razpisu, pridobiti dokončno uporabno dovoljenje (glej 2. Točko razpisa) za 1. etapo iz te projektne naloge – glej točke 1.2.7, 1.2.8, ...).

- 1.2.2 Ta projektna naloga v nadaljevanju definira značilnosti oz. lastnosti, ki jih bo ponudnik zagotovil v okviru izvedbe projekta.
- 1.2.3 Pri realizaciji gradnje bo ponudnik upošteval dokumente v naslednjem vrstnem redu:
- zakonodaja, prostorski akti,
 - projektni pogoji, mnenja, soglasja,
 - pogodbeni določila,
 - projektna naloga s prilogami za projekt Center Dobrova – 1. faza.
- 1.2.4 Ta projektna naloga za Center Dobrova - 1. faza, podaja osnovne in bistvene zahteve, ki jih mora zagotoviti ponudnik.
- 1.2.5 Novogradnja »Center Dobrova – 1. faza« se zasnove na podlagi programske zasnove oz. prostorske preveritve (v prilogi).
- 1.2.6 Izdelava projektne dokumentacije in pridobivanje dovoljenj (vključno z vsemi potrebnimi mnenji, soglasji in projektnimi pogoji) je v celoti obveznost, breme in riziko ponudnika.
- 1.2.7 Dokončana stavba v uporabo mora zadostiti naslednjim bistvenim ciljem oz. zahtevam:
- Stavba mora biti projektirana in zgrajena s skupno neto tlorisno površino stavbe, ki je z vseh strani zaprta do polne višine in v celoti pokrita ter ne sme biti manjša od 1.400 m². Navedena površina je zahtevana notranja neto tlorisna površina pritličja (1. etaže) objekta – tj. etape 1.
 - Stavba mora zagotoviti ustrezne prostore in pogoje za opravljanje naslednjih dejavnosti oz. namembnosti (etapa 1):
 - živilska trgovina (*obvezni program*),
 - lekarna (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
 - kavarna (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
 - pošta (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
 - banka (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),pri čemer mora biti zagotovljena tudi zunanja ureditev:
 - zunanji javni trg za manjše družabne prireditve in zeleni park,
 - ustrezni dostopi za vozila, pešce in kolesarje v skladu s prostorskim programom in usmeritvami naročnika,
 - sanitarijami.
- 1.2.8 Etapa 1 mora zajemati izvedbo oz. gradnjo delov stavbe za potrebe živilske trgovine, želeno pa tudi banke, pošte, kavarne in lekarne, v obsegu trenutnih potreb oz. kapacitet, kot je določeno prostorskem programu v točki 2.3.
- 1.2.9 Minimalni obseg neto tlorisnih površin za etapo 1 je določen v točki 2.3.
- 1.2.10 V okviru prve etape se zagotovijo tudi prostori in pogoji za opravljanje dejavnosti oz. namembnosti:
- pošta,
 - banka,
 - lekarna,
 - kavarna.

Ta del programov lahko ponudniki v ponudbi nadomestijo z drugim programom (v kolikor ponudba ne vsebuje izrecne izključitve ali nadomestitve teh programov, se izvedba šteje kot obvezna).

Ponudniki, ki se obvežejo izvesti programe pošte, lekarne, kavarne in banke, dobijo pri merilu B - Skladnost ponudbe s smernicami projekta, za vključenost vsakega od želenih programov, 4 točke.

Ponudniki, ki ponudbi predložijo pismo o nameri, iz katerega je razvidna vključenost določenega izvajalca dejavnosti v programsko zasnovo za posamezen program živilske trgovine, lekarne, pošte in banke, prejmejo 2,5 točke za vsak program, za katerega predložijo pismo o nameri.

1.2.11 Opcijska preveritev možnost izgradnje v 1. nadstropju v fazi IDP (faza 1, etapa 2), kar pomeni, da lahko ponudnik pripraviti idejno zasnovo, ki vključuje celotno prvo nadstropje:

- prostori za zdravstveno dejavnost;
- prostori za druge poslovne in storitvene dejavnosti, ki so dovoljene na območju EUP DO-12 CU v skladu s predpisanimi PIPP OPN.

Ponudniki, ki se obvežejo (dokazilo o tem je razvidna vključenost v programski zasnovi), da bodo zgradili tudi 1. nadstropje (2. etapa) in predložijo programsko zasnovo 2. Etape, dobijo pri merilu B - Skladnost ponudbe, 4 točke.

1.2.12 Za dostop do 1. nadstropja je potrebno v idejni zasnovi prikazati lokacijo (enega ali več) stopnišč, dvigal, instalacijskih jaškov in energetskega prostora. V primeru izgradnje 1. nadstropja mora ponudnik zagotoviti ločeno spremljanje in merjenje rabe energije ter stroškov po entitetah, enako za vse komunalne storitve, za kar mora vsaka entiteta imeti ločena merilna mesta in ločeno zasnovane ter izvedene inštalacije.

1.2.13 Ponudnik mora v vsaki fazi v pregled in potrditev občini predložiti projektno, izvedbeno-tehnološko in drugo dokumentacijo, z namenom preveritve skladnosti dokumentacije s pogodbo in ponudbo.

1.3 ETAPNOST GRADNJE

1.3.1 Projekt »Center Dobrova« je zasnovan v dveh fazah, ki imajo več etap. Predmet ponudbe je samo faza 1 (2. faza je javni objekt, predviden na drugi lokaciji). Novogradnja »Center Dobrova – 1. faza« se zasnuje in obvezno izvede v programski zasnovi projektne naloge v pritlični izvedbi - etapa 1 oziroma tudi v prvem nadstropju – etapa 2, v kolikor je ponudnik to opredelil v ponudbi in za to prejel točke.

1.3.2 Zahteve gradnje in izvedbe so izpolnjene, ko je pridobljeno dokončno uporabno dovoljenje stavbe in vseh dejavnosti iz etape 1.

1.3.3 V okviru zasnove in projektne dokumentacije se ponudniku nudi možnost snovanja nadaljnjih etap.

2 ZAHTEVE GLEDE PREDMETA, KI JE PREDMET IZVEDBE

2.1 SPLOŠNA DOLOČILA

- 2.1.1 Ponudnik prevzema vse stroške in rizike priprave in izvedbe projekta. Ponudnik lahko v okviru in za čas trajanja stavbne pravice za prostore sklence najemne pogodbe ali jih odsvoji po pridobitvi uporabnega dovoljenja.
- 2.1.2 Vse obveznosti za izgradnjo objekta do pridobitve uporabnega dovoljenja prevzame izbrani ponudnik, ki prevzame tudi vlogo investitorja, kar vključuje tudi izdelavo in predajo potrebne projektne dokumentacije (za vsako posamezno etapo), pridobitev vseh potrebnih mnenj in soglasij, pridobitev gradbenega dovoljenja, vključno z izdelavo vseh potrebnih študij (npr.: hidrološko-hidravlična študija, geomehansko poročilo itd.). Ponudnik je dolžan vso dokumentacijo predložiti občini na vpogled in potrditev (DGD, PZI, elaborati, študije, projektni pogoji, soglasja, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje).

2.2 ZEMLJIŠČE, UMESTITEV, ARHITEKTURNO-GRADBENE ZAHTEVE, PROGRAMSKE ZAHTEVE

- 2.2.1 Predvidena gradnja se izvede na po parcelaciji planiranih zemljiških parcelah, navedenih v tabeli v nadaljevanju, ki so tudi predmet stavbne pravice. Skupna površina parcel znaša cca 8.388 m².

Evidentirana površina parcel po parcelaciji za BKO						
Št.	Št. k.o.	Ime k.o.	Obstoječe parcele	Planirane parcele po parcelaciji (predmet tega razpisa)		
1	1994	Dobrova	1386/2	1386/9	1	m ²
2	1994	Dobrova	1386/7	1386/11	145	m ²
3	1994	Dobrova	1389/3	1389/5	1.239	m ²
4	1994	Dobrova	3078/1	3078/5	207	m ²
5	1994	Dobrova	1390/1	1390/5	2.770	m ²
6	1994	Dobrova	1393/1	1393/5	808	m ²
7	1994	Dobrova	1399/1	1399/11	1.605	m ²
8	1994	Dobrova	1399/5	1399/9	1.613	m ²
					8.388	m ²



- 2.2.2 Ponudnik mora pridobiti podatke o obstoječih in planiranih komunalnih vodih na obravnavanem območju, na podlagi pridobljenih podatkov smiselno predvidi zaščite, rekonstrukcije ali prestavitve in komunalno opremljenost za novogradnjo. V kolikor se za predvideno lokacijo gradnje ugotovi, da skozi zemljišče potekajo gospodarsko-komunalni vodi ali drugi objekti ali ureditve, mora ponudnik zagotoviti rešitve in potrebne opise ter prikaze, da se ti premaknejo izven gabaritov novogradnje, v skladu z zahtevami mnenjedajalcev.
- 2.2.3 Center Dobrova – 1. faza bo pomembna nova javna zgradba, ki mora s svojo postavitvijo ob Polhograjski cesti predstavljati pomemben in reprezentativen objekt v prostoru tako za občino kot tudi za območje osrednjih centralnih dejavnosti s šifro DO-12 CU in morebitne naslednje gradnje na tem območju.
- 2.2.4 Umestitev objekta znotraj predvidenega območja mora v celoti slediti zahtevam veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Dobrova - Polhov Gradec. Za območje s šifro namenske rabe DO-12 CU so v sklopu Priloge 2 k OPN definirani tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji za zaokrožitev upravnega jedra Dobrove, ki znotraj zahtev umestitve načrtovane ureditve v prostor med drugim navajajo naslednje:
- površina funkcionalne celote FCA se nameni gradnji stavb in ureditvi pripadajočih površin, ki služijo stavbam in površina celote FCI prometni infrastrukturi in drugim objektom ter omrežjem GJI,
 - območje FCA je razdeljeno na funkcionalno enoto A1 - namenjeno gradnji stavb in enoto A2 - namenjeno prometnim, parkirnim in manipulacijskim površinam,
 - na območju funkcionalne enote A1 je z gradbenimi mejami določena površina za gradnjo stavbe, znotraj katere je dovoljeno načrtovati in graditi stavbo, tj. območje tlorisnih dim. 63,0 m x 35,7 m (na grafičnih načrtih je prikazana okvirna lega, velikost in oblika, z oznako FeA1/1),
 - površino za gradnjo je dovoljeno povečati, kot je razvidno iz grafičnih načrtov - gradbena meja razširitve je označena z modro črtkano črto.

2.2.5 Okvirna lega, velikost in oblika funkcionalnih celot je razvidna iz grafičnih prikazov v nadaljevanju.



2.2.6 Pri umeščanju novogradnje in snovanju zunanje ureditve je potrebno upoštevati tudi širše območje in kasnejše gradnje, saj novogradnja Center Dobrova predstavlja šele 1. fazo zasnove novega krajevnega jedra. Novo jedro se bo nato naprej razvijalo preko Polhograjske ceste z umestitvijo prometnice in izvedbo javnega in prireditvenega odprtega prostora, ter na drugi strani Polhograjske ceste z izvedbo kulturnega centra. Ponudnik mora v sklopu projektne dokumentacije (DPP ali IDZ) prikazati in nakazati možne širitve krajevnega jedra z zunanjo ureditvijo in novim kulturnim centrom (2. faza).



2.2.7 Upoštevati je potrebno tudi državne prostorske načrte, saj se v bližini novogradnje predvideva izgradnja suhega zadrževalnika Razori.

2.2.8 Objekt in zunanja ureditev morata biti načrtovana na način, da rešitve ustrezajo zahtevam prostorskih aktov in predvidenih državnih ureditev ter predvidenih sprememb in nadgradenj. V trenutnem OPN je predvidena izvedba obvoznice – obvozne ceste med novim objektom in nasipom suhega zadrževalnika Razori. Občina spreminja oz. dopolnjuje prostorske akte, da se omogoči izvedba obvoznice na glavi nasipa suhega zadrževalnika Razori. Dokler novi

prostorski akt ne bo sprejet, mora umestitev objekta omogočati izvedbo obvoznice po trenutnem OPN. Slednje je načeloma že zagotovljeno z definiranjem funkcionalne enote, saj je mejna črta funkcionalne enote dovolj odmaknjena od nasipa, da je omogočena morebitna izvedba obvoznice.

2.2.9 Pri načrtovanju umestitve nove stavbe je potrebno upoštevati naslednja izhodišča:

- prostorske danosti območja,
- zagotoviti racionalno izkoriščenost zemljišča,
- zagotoviti prometno ureditev, ki rešuje umirjen in mirujoč prometa (zagotoviti tudi peš in kolesarsko dostopnost),
- zagotoviti varni in funkcionalni dostop obiskovalcem (uporabnikom) storitev stavbe,
- možnost širitve krajevnega jedra oz. centra na drugo stran Polhogradske ceste z umestitvijo javnega družabnega in odprtega prostora od Centra Dobrova do predvidena kulturnega doma,
- izhodišča, usmeritve in zahteve, podane v tem dokumentu.

2.2.10 Umeščanje stavbe in pomožnih objektov v prostor in oblikovanje volumna stavbe naj nadgradi obstoječi razvoj prostora s poudarkom na javnem pritličju, podpiranju mehke mobilnosti, krepitvi zelenih površin in identiteti prostora.

2.2.11 Pri načrtovanju novega objekta je potrebno upoštevati naslednja izhodišča:

- zagotovitev kvalitetnega arhitekturnega oblikovanja,
- oblikovanje optimalne funkcionalne zasnove (glede na priloženi programski del oz. prostorski program),
- zagotoviti racionalno rabo prostora in prostorov,
- zasnova objekta naj sledi smernicam trajnostnega načrtovanja,
- arhitekturna, konstrukcijska in energetska zasnova objekta morajo slediti finančni vzdržnosti in predvidenim investicijskim ciljem, ki naj zagotavljajo kvalitetno izgradnjo ter dolgoročno fleksibilnost in tudi prilagodljivost tlorisne razporeditve,
- objekt mora zagotavljati enostavno in ekonomično redno in investicijsko vzdrževanje,
- zagotavljanje neoviranega dostopa in uporabe objektov v javni rabi.

2.2.12 Peš dostop do stavbe je potrebno urediti z vseh strani. Dostop za avtomobile naj se predvidi s Polhogradske ceste, z novim uvozom na SZ delu območja za gradnjo.

2.2.13 Glavni peš dostop in vhodni portal s ploščadjo bo obrnjen proti Polhogradski cesti in zasnovan na način, da je možno prostor v nadaljevanju razširiti in povezati z nadaljnjimi projekti, ki bodo na novo oblikovali središče. V zaledju – proti načrtovanemu suhemu zadrževalniku in obvoznici, se predvidi gospodarske in servisne dostope in gospodarske ter druge vhode.

2.2.14 Zagotoviti je potrebno ustrezne dostavne poti za dovoz dostavnih vozil, glede na zahteve posameznih entitet.

2.2.15 Na območju se v čim večjem obsegu predvidijo zelene površine, pri čemer se funkcionalno in oblikovno nadgradijo glede na sedanje stanje (razgibanost terena, rastlinstvo itd.). Prostor naj prednostno ostaja odprt in pregleden, zasaditev drevnine naj zagotavlja senčne površine in senčenje objektov ter parkirnih prostorov. V parku pred vhodnim portalom s ploščadjo se uredi tudi manjši zunanji prostor – park z igrali v povezavi s kavarno. V zasnovo in izvedbo je potrebno vključiti hrast Dob (*Quercus robur*).

2.2.16 V kolikor je le možno, naj se predvidena novogradnja omeji znotraj 4 metrskega pasu od obodne meje predvidenega zemljišča za gradnjo.

2.2.17 Dokončana stavba mora omogočati izvajanje naslednjih dejavnosti po posameznih entitetah, pri čemer obsega naslednji program:

- trgovinsko-trgovsko dejavnost (obvezni program),
- lekarništvo (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
- kavarniško-gostinsko dejavnost (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
- pošto dejavnost (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*),
- bančno dejavnost (*se lahko v ponudbi nadomesti z drugim programom*).

Opcijsko je zaželeno v 1 nadstropju:

- druga poslovna in storitvena dejavnost,
- zdravstvena dejavnost.

2.2.18 Arhitekturna rešitev stavbe mora zagotoviti:

- celovito funkcionalno umestitev prostorskega programa v predvideno stavbo, ki obsega različne programske sklope oz. entitete in vsak program ima svojske zahteve, tako v smislu izvajanja dejavnosti, kot v raznolikosti uporabnikov,
- umestitev novega objekta in zunanje ureditve v odnosu do širšega območja – JZ del stavbe mora vzpostavljati dialog s centrom naselja,
- ureditev odprtih površin, vključno z dostopom.

2.2.19 Usmeritve za arhitekturno načrtovanje in oblikovanje:

- arhitekturna rešitev in oblikovanje stavbe v prostoru mora biti obravnavana celovito že v fazi IDZ, tudi z morebitno kasnejšo nadgradnjo etaže,
- stavba mora s svojo lokacijsko postavitvijo ob Polhograjski cesti predstavljati pomemben in reprezentativen javni objekt, ki bo hkrati imel vpliv na razvoj celotnega območja DO-12 CU,
- predvideti je potrebno fleksibilno in racionalno konstrukcijsko zasnovo z velikimi razponi in čim manjšimi tlorisnimi površinami,
- z oblikovanjem stavbe je na območju potrebno doseči enoten izgled oz. izgled zaključene celote,
- dopustna izraba prostora oz. faktor zazidanosti je v OPN definiran z vrednostjo FZ: 0,45,
- zasnova naselja dopušča višinske gabarite v obsegu (K)+P+1N+M(T) ali (K)+P+1N+2N,
- tlorisni gabariti stavbe morajo slediti zahtevam PPIP, dopustna je sestavljena (razgibana) oblika na način, ki je značilen za predmetno območje oz. okolico,
- zasnova volumnov in fasade mora biti kompaktna za doseganje energetske varčnega delovanja stavbe,
- višina stavbe ne sme presegati 11,5 m nad koto pritličja, dopustno višino lahko presegajo le deli stavb, ki so sestavni deli inštalacij, vendar z najvišjim delom ne smejo segati višje od 14 m nad pritličjem (umeščeni morajo biti diskretno),
- strehe stavbe so lahko ravne ali v naklonu 12 °, pri čemer mora biti strešina skrita za fasado,

- potrebno je predvideti možnost izvedbe pohodne strehe oz. terase na delu nad pritličjem ter možnost postavitve ali vgradnje sončne elektrarne nad nadstropno etažo,
- pri arhitekturnem načrtovanju je priporočljivo predvideti tudi možnost kasnejše nadzidave stavbe, predvideti možnost kasnejše nadgradnje etaže,
- upoštevati je potrebno zahteve mnenjedajalcev in soglasodajalcev ter zagotoviti ustrezno poplavno varnost (trenutni projektni pogoji DRSV so za informacijo priloga tega dokumenta – občina ne jamči, da se trenutno pridobljeni projektni pogoji in mnenja ne bodo spremenjala),
- upoštevati obstoječe stanje okolja in temeljnih tal, kar pomeni zagotoviti ustrezno temeljenje, saj temeljna tla na predvidenem območju ne omogočajo izvedbo klasičnih *plitvih temeljev*.

2.2.20 V primeru da se Izvajalec odloči tudi za izvedbo ostalih etap gradnje priporočamo, da se predvsem zdravstveni del stavbe zasnuje na način, da se v prvi fazi zagotovi oziroma omogoči izvedbo minimalne zdravstvene dejavnosti, glede na trenutne kapacitete in zmogljivosti izvajalcev v občini.

2.2.21 V okviru arhitekturnega oblikovanja zunanje fasade oz. oblikovanja stavbe je potrebno ustrezno zasnovati tudi napis stavbe in morebitne reklamne prikaze oz. označevanje podjetji v stavbi. Slediti je potrebno primerom dobre prakse (npr.: RCERO Ljubljana) in upoštevati predpise (svetlobno onesnaževanje, OPN itd.).

2.2.22 Ponudnik mora predvideti in zagotoviti rešitve, ki bodo omogočale univerzalni dostop (brez grajenih ovir) do stavbe in ostalih prostorov, ki so namenjeni javnosti, skladno s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov.

2.3 ŽIVILSKA TRGOVINA (obvezni program)

2.3.1 V skladu s prostorskim programom se v pritličju zasnuje prostore za izvajanje živilske trgovine, vključno s spremljevalnimi prostori za delovanje živilske trgovine (skladišča, hladilnice, zamrzovalnice, delovne površine za pripravo, pisarno, skupni prostori za zaposlene, garderobe itd.).

2.3.2 Živilska trgovina mora obsegati vsaj 700 m² prodajnega prostora oz. trgovino s živili in vsaj 200 m² za gospodarsko tehnične prostore za živilsko trgovino, kot so: vstopni prostor za dostavo + rampa za dostavo s polpriklopniki, skladišče za shranjevanje blaga in embalaže, skladišče za zamrznjena in hlajena živila, skladišče za sadje in zelenjavo, odpadna embalaža, pisarna, sanitarno-toaletni prostor za zaposlene Ž, sanitarno-toaletni prostor za zaposlene M, garderoba za zaposlene Ž, garderoba za zaposlene M itd. Prostori živilske trgovine se zasnujejo v skladu z zahtevami bodočega najemnika, lastnika ali investitorja.

2.4 LEKARNA

2.4.1 V okviru lekarne se predvidi sledeče prostore: vhod za stranke z vetrolovom; vhod za zaposlene z vetrolovom; prostor za sprejem zdravil; prostor za sprejem materiala in razpakiranje; prostor za embalažo, ki se vrača; izdaja zdravil in medicinskih pripomočkov – oficina; farmacevtska obravnava pacienta; priprava magistralnih zdravil; čiščenje pribora in

ovojnine - pomivalnica; prostor za shranjevanje laboratorijske steklovine; shranjevanje zdravil in pripomočkov – materialka; pisarna farmacevtskega strokovnega delavca; prostor za odmor, čajna kuhinja; garderoba s sanitarno-toaletnim prostorom za zaposlene. Skupna površina prostorov ne sme znašati manj kot 250 m² notranje tlorisne površine.

- 2.4.2 Lekarno se v celoti zasnuje v pritličju in se jo zasnuje kot Holistično lekarno s štirimi izdajni pulti.
- 2.4.3 Vhod v lekarno za stranke mora biti urejen z vetrolovom in predpražnikom (v nivoju tlaka) z urejenim izsidkom ali nadstreškom. Pri vhodnih vratih je potrebno zagotoviti samodejno odpiranje vrat za neoviran dostop gibalno oviranih oseb.
- 2.4.4 Za dostop v prostore lekarne je potrebno predvideti dva vhoda, tj. vhod za stranke in vhod za zaposlene oz. službeni vhod, ki morata biti med seboj lokacijsko ločena.

2.5 KAVARNA

- 2.5.1 V sklopu kompleksa se v pritličju oz. na nivoju terena in proti Polhograjski cesti umesti javna kavarna. Prostor je v osnovi namenjen oskrbi obiskovalcev in zaposlenih s pijačo in prigrizki, hkrati nudi možnost sprostitve in počitka mimoidočim in omogoča prostor za druženje občanov.
- 2.5.2 Kavarna bo prostor srečevanja, namenjen tako uporabnikom Centra Dobrova kot tudi širši javnosti. Postavljen naj bo na vidno in lahko dostopno mesto, ki lahko deluje neodvisno od ostalega programa.
- 2.5.3 Zagotovi se kavarna s prostorom za kavarniški pult za strežbo do 30 ljudi v notranjosti, kar zajema vsaj 50 m² velik notranji osrednji prostor in vsaj 50 m² zunanji prostor za goste.
- 2.5.4 Poleg strežniškega prostora je potrebno zagotoviti prostor za pripravo živil in priročno skladišče za pijačo in živila. Potrebno je zagotoviti tudi garderobo in sanitarije za zaposlene (predvidoma 4 zaposleni) in goste.
- 2.5.5 Kavarna deluje samostojno, saj bo delovala tudi izven časovnega delovanja ostalih dejavnosti v kompleksu.
- 2.5.6 Zaželeno je, da se kavarna fleksibilno (z drsno zložljivo stekleno steno) povezuje z osrednjim komunikacijskim prostorom – javnim predprostorom – foyer-jem.
- 2.5.7 Kavarna omogoča tudi možnost pogostitve raznih dogodkov v na zunanjem javnem predprostoru.

2.6 POŠTA

- 2.6.1 Prostori za izvajanje dejavnosti pošte so načrtovani oz. locirani v pritlični etaži.
- 2.6.2 Prostori pošte predvidoma zajemajo: vhod za stranke z vetrolovom; osrednji prostor poštne poslovalnice; arhiv; trezor; tehnični prostor; garderoba in sanitarno-toaletni prostor za zaposlene; prostor namenjen paketni in pisemski dostavi; službeni vhod za prispetje in odpravo pošilk z vetrolovom. Skupna površine ne sme biti manjša od 50 m².
- 2.6.3 Poštna poslovalnica mora biti direktno povezana z ostalimi prostori pritličja ali imeti lastni zunanji vhod.

- 2.6.4 Na vrhu ali fasadi centra je potrebno predvideti prostor za namestitev table oz. napis Pošta Slovenije, skladno s celostno podobo Pošte Slovenije.
- 2.6.5 Za dostop v prostore pošte je potrebno predvideti dva vhoda, tj. vhod za stranke in vhod za zaposlene oz. službeni vhod, ki morata biti med seboj lokacijsko ločena.
- 2.6.6 Vhod v poštno poslovalnico za stranke mora biti urejen z vetrolovom in predpražnikom (v nivoju tlaka) z urejenim izsidkom ali nadstreškom. Pri vhodnih vratih je potrebno zagotoviti samodejno odpiranje vrat za neoviran dostop gibalno oviranih oseb.
- 2.6.7 Del pošte, ki meji na zunanost, mora biti načrtovan oz. urejen na način, da služi kot izložba za oglaševalske namene oz. se prostor predvidi za namestitev oglasne table.
- 2.6.8 Službeni vhod je potrebno predvideti z dvokrilnimi vrati, svetle odprtine cca. 2,40 x 2,40 m, ki omogoča vročanje tvarine na vozičkih.
- 2.6.9 Služben vhod za prispetje ter odpravo pošilk oz. dostop je potrebno predvideti za srednja dostavna vozila (tip Master) ter lahka dostavna vozila (tip Kangoo). Na delu službenega vhoda je potrebno predvideti ustrezen nadstrešek, svetle višine 4,2 m. Predviden nadstrešek mora biti konzolno vpet, sidran z zategami v objekt in brez podpornih stebrov.
- 2.6.10 Zunanjo ureditev je potrebno načrtovati na način, da se predvidi fizična zapora, ki bo onemogočala parkiranje tujih vozil na delu, ki je namenjen za dostavo.
- 2.6.11 Na delu osebnega službenega vhoda je prav tako potrebno predvideti nadstrešek ter dodatni vetrolov v notranjosti za preprečevanje vdora hladnega zraka v zaledje.

2.7 BANKA

- 2.7.1 Prostori za banko se zasnujejo na javni in zasebni del. V javnem delu se predvidi poslovni prostor – poslovalnico z enim bančnim okencem za delo z eno stranko. V zasebnem delu pa prostor z garderobo in sanitarijami, prostor za počitek in trezor.
- 2.7.2 V okviru centra se v sodelovanju z uporabnikom banke določi lokacijo in prostor za bankomat.
- 2.7.3 Predmet projektiranja in izvedbe je manjša bančna poslovalnica s skupno površino do 60 m², ki bo namenjena osnovnim bančnim storitvam za fizične in pravne osebe. Poslovalnica bo delovala kot samostojna enota v urbanem območju z visokim obiskom, z namenom omogočanja dostopa do osnovnih bančnih storitev na lokaciji z manjšo prostorsko kapaciteto.
- 2.7.4 Razporeditev prostorov mora slediti razdelitvi na poslovni in zaledni del. Poslovni del se nameni bančni poslovalnici za delo s strankami, zaledni del pa vključuje prostore za namen oz. potrebe zaposlenih.

2.8 PROSTORI ZDRAVSTVENE DEJAVNOSTI (OPCIJSKI PROGRAM – 2. etapa)

- 2.8.1 V okviru zdravstvenega dejavnosti se omogoči predvsem izvajanje trenutnega programa oz. obsega ponujenih zdravstvenih storitev v občini.
- 2.8.2 Zdravstveni program naj zagotovi predvsem prostore, ki bodo omogočali izvedbo naslednjih zdravstvenih dejavnosti:
 - zobozdravstvena dejavnost,

- dejavnost družinske medicine,
- in druge dejavnosti primarne ravni zdravstvenega varstva, ki so opredeljene s prostorskim programom.

2.9 DRUGI POSLOVNI IN STORITVENI PROSTORI

- 2.9.1 Skladno s prostorskimi akti lahko izvajalec izgradi tudi druge poslovne in storitvene prostore, glede na potrebe okolice in poslovnega cilja Izvajalca.

3 OSTALE USMERITVE

3.1 TEMELJENJE

- 3.1.1 Generalna geološka slika, povzeto po Geološko geomehanskem elaboratu, št. elaborata: gp-pr-10/18, marec 2018, kaže, da se na zahodnem delu območja pod humusno plastjo debeline nekaj 10 cm nahaja meljasta plast srednje do težko gnetne konsistence do globine ~3,5 m. Pod njim se nahajajo saturirane in zelo rahle plasti gruščnatega melja, ki je zelo težaven za jedrovanje. Geomehanske karakteristike omenjenega sloja so zelo slabe. Na vzhodnem delu se meljna plast pod humusnim slojem ne pojavlja, ampak preide direktno vzelo rahle plasti gruščnatega melja s slabimi geomehanskimi karakteristikami. Pod plastjo zelo rahlega gruščnatega melja se nahaja zelo različno debel sloj glinastega melja, ki je splošno v židkem do zelo lahko gnetnem stanju. Ponekod vsebuje tudi večjo količino organskega materiala. Pod to plastjo se nahaja matična podlaga v obliki močno preperelega peščenega meljevca na ravni poltrdnega melja ali gline, ta pa nižje, po ~0,5 m, preide v preperel peščen meljevec, ki je skrila, povit in pretrt ter zelo dovzeten za mehansko preperevanje. Prav tako ob stiku z atmosfero razpade v roku <24 h.
- 3.1.2 Generalni nivo podzemne vode na obravnavanem območju je na globini 3 m, zaradi zastajanja vode ob padavinskih dogodkih pa je pri izračunih potrebno upoštevati nivo vode na koti terena oz. v skladu s podatki o poplavni ogroženosti območja.
- 3.1.3 Glede predhodne geološke raziskave in sestavo temeljnega podtalja je potrebno predvideti ustrezno temeljenje. Predlaga se globoko temeljenje z izvedbo uvrtnih pilotov v nosilno plast. V kolikor obstoječe geološko-geomehanske raziskave niso zadostne za načrtovanje in izvedbo gradnje je Izvajalec dolžan narediti dodatne raziskave, preglede in študije.
- 3.1.4 Pri potencialni izvedbi pilotiranja je obvezna kontrola predvidene/ocenjene projektne nosilnosti, katera bo določena v načrtu temeljenja stavbe, s statičnimi ali dinamičnimi obremenilnimi preizkusi ter kontrolami zveznosti pilotov.

3.2 ZUNANJA UREDITEV

- 3.2.1 V sklopu projektiranja in gradnje zunanja ureditev obsega ureditev okolice novogradnje v območju zemljiških parcel, ki so predvidene za gradnjo. Zajema ureditev dostopov za obiskovalce (tudi gibalno ovirane osebe) in zaposlene, manipulativne površine za napajanje objekta, dostavne in požarne poti in požarne ploščadi, ureditev asfaltiranih, tlakovanih in zelenih površin, hortikulturno ureditev.

- 3.2.2 Posebno pozornost je treba nameniti oblikovanju zunanjih površin z oblikovanjem posameznih tematskih sklopov s čim več zelenimi površinami ter oblikovanju površine zazelenjenega javno dostopnega prostora.
- 3.2.3 Pri načrtovanju urbanistične zasnove je treba upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije. Upoštevati je treba tudi podnebne spremembe, predvsem pregrevanje urbanih površin. V območju je treba zagotoviti čim večji delež zelenih površin na raščenem terenu, kjer bodo omogočeni zasaditev visoke vegetacije.
- 3.2.4 V zasnovi odprtega prostora se v čim večji meri ohrani naravne danosti lokacije in se pripravi rešitev funkcionalne rabe prostora za:
- prepletanje/prelivanje notranjih in zunanjih površin po načelu sonaravnega bivanja,
 - ureditev trga pred kavarno,
 - nemotene prometne tokove za obiskovalce (dostop, dovozi, kratkotrajno parkiranje), površin za parkiranje zaposlenih, dostavnih poti, poti polpriklopnikov in kombija ter peš tokov,
 - gospodarsko dvorišče,
 - ustrezno umestitev odlaganja odpadkov,
 - intervencijske poti, obračališča ter ostale potrebne površine.
- 3.2.5 Sama zunanja ureditev mora biti organizirana tako, da vzpostavlja razširjeni javni prostor okoli objekta in odgovarja na različne potrebe po zasebnosti ali nasprotno druženju in ustvari raznolike mikroambiente. Zasnova ureditve formira sonaravno oblikovano javno parkovno površino proti Polhograjski cesti, katere območje se bo v nadaljevanju tudi širilo v odprt javni trg, ki se bo lahko v nadaljevanju še širil.
- 3.2.6 Prometna ureditev in navezava na obstoječo prometno ureditev mora upoštevati obstoječe stanje kot tudi nadaljnji razvoj območja. Znotraj obravnavanega območja je potrebno upoštevati obstoječe priključke na okoliške ceste, nov uvoz se zagotovi s Polhograjske ceste.
- 3.2.7 V okviru zunanje ureditve je potrebno predvideti prostor in ustrezno predpripravo (temelje, cevi, priključke itd.) za urbano opremo.
- 3.2.8 Predviden finalni tlak parkirišča naj bo asfalt. Tlaki peš površin in trgov okoli objekta se izvede v bolj plemenitem materialu (npr.: naravni ali umetni kamen, brušen beton z vidno strukturo-mikrogranulacija, tlakovanje).
- 3.2.9 Posebno pozornost je potrebno predvideti cestnemu priključku na regionalno cesto III. reda, šifra odseka/ceste 641 (R3 641/1369 Polhov Gradec – Ljubljana).
- 3.2.10 Objekt in zunanja ureditev morata biti načrtovana na način, da rešitve ustrezajo zahtevam prostorskih aktov in predvidenih državnih ureditev ter predvidenih sprememb in nadgradenj. V trenutnem OPN je predvidena izvedba obvoznice – obvozne ceste med novim objektom in nasipom suhega zadrževalnika Razori. Občina – naročnik spreminja oz. dopolnjuje prostorske akte, da se omogoči izvedba obvoznice na glavi nasipa suhega zadrževalnika Razori. Dokler novi prostorski akti ne bo sprejet, mora umestitev objekta omogočati izvedbo obvoznice po trenutnem OPN. Slednje je načeloma že zagotovljeno z definiranjem funkcionalne enote, saj je mejna črta funkcionalne enote dovolj odmaknjena od nasipa, da je omogočena morebitna izvedba obvoznice.

- 3.2.11 Pri zasnovi, projektiranju in gradnji mora ponudnik upoštevati smernice, priporočila in Katalog cestne in ulične opreme oz. pohištva za urejanje javnega prostora v Občini Dobrova – Polhov Gradec.
- 3.2.12 Zbrana voda z vozišča, peš in kolesarskih površin naj se odvodnjava s pomočjo vzdolžnih in prečnih padcev preko novo predvidenih elementov za zajem meteorne vode v obstoječ oz. nov sistem odvoda meteorne vode.
- 3.2.13 Na območju se v čim večjem obsegu predvidijo zelene površine, pri čemer naj se funkcionalno in oblikovno nadgradijo glede na sedanje stanje. Prostor naj prednostno ostaja odprt in pregleden, zasaditev drevnine naj zagotavlja senčne površine in senčenje objektov. Obstoječa visoka drevnina naj se prednostno ohranja. Pred kavarno se predvidi in uredi manjši zunanji prostor za druženje v povezavi s kavarno.
- 3.2.14 Na zemljišču v okviru gradbenega projekta ni dovoljeno saditi invazivnih rastlinskih vrst.

3.3 KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

- 3.3.1 Ponudnik za novogradnjo projektira in izvede tudi celotno potrebno komunalno infrastrukturo in priključke (vodovod, kanalizacija, elektrovod, plinovod, dostopi itd.), zemljišča gradnje se komunalno opremi in izvede vse potrebne priključke.
- 3.3.2 Fekalne vode se bodo priključevale na fekalni kolektor, ki poteka v glavni cesti zahodno od naše pozidave.
- 3.3.3 Odpadne vode se na lokaciji novogradnje odvajajo ločeno. Fekalne vode objekta naj se stekajo v glavni interni fekalni kanal, ki naj poteka vzporedno z meteornim in se priključuje na kolektor v Polhograjski cesti. Glede na predvideno vsebino v stavbi in tehnologijo se izvedeta tudi dva lovilca maščobnih olj (kavarna in živilska trgovina).
- 3.3.4 Na zahodni strani pozidave potekata javna kanala meteorne in fekalne kanalizacije. Za območje je bil izdelan Geološko geomehanski elaborat gp-pr-10/18 (izdelovalec Andrej Likar, univ. dipl.inž. grad., IZS G-3024). Iz elaborata je razvidno, da je ponikalna sposobnost na območju slaba, zato ponikanje ne bo mogoče.
- 3.3.5 Meteorne vode z manipulativnih površin in strehe objekta naj se vodijo preko nove interne meteorne kanalizacije in priključevale na meteorni kolektor, ki poteka v glavni cesti zahodno od predvidene novogradnje. Kompletna prispevna površina naj bo zadrževana v večjem cevnem zadrževalniku DN 700 ali več, ki se dimenzioniran na 15 – minutni naliv, 25-letna povratna doba.

3.4 PROMETNA UREDITEV

- 3.4.1 Uvoz na območje se izvede na zahodni strani pozidave. Priključek in povozne površine se izvede v asfaltni izvedbi.
- 3.4.2 V sklopu celotnega območja urejanja okolice novogradnje naj se zagotovi dostavni in osebni promet z zadostnim številom parkirnih mest (glej OPN in pravilniki).
- 3.4.3 V sklopu območja gradnje je potrebno zagotoviti dostop dostave do živilske trgovine in ostalih gospodarskih prostorov posameznih entitet za dostavo.

- 3.4.4 Na zunanjih površinah je potrebno predvideti vse talne označbe, potrebne za označbo voznih in parkiranih ter požarnih-gasilskih oz. evakuacijskih površin.
- 3.4.5 Vse dostopne in vozne poti naj bodo izvedene iz asfaltne obloge na utrjenem nasutju. Predvideti je potrebno tudi ustrezno prometno signalizacijo in odvajanje meteornih vod iz voziščnih površin (preko lovilca olj).
- 3.4.6 V sklopu ureditev prometnih površin mora ponudnik, v skladu s predpisi, zagotoviti ustrezno prometno signalizacijo, ki zajema: pokončno – vertikalno prometno signalizacijo (prometni znaki), horizontalno prometno signalizacijo (označbe na vozišču), opremo za vodenje prometa, opremo za zavarovanje prometa, opremo cest za zimsko službo in drugo prometno opremo prometnih površin, da se zagotovi skladnost s veljavnimi predpisi.
- 3.4.7 Na uvozu in izvozu prometnih površin centra se predvidi postavitve ustreznih ramp, ki bodo preprečevala nenadzorovano uporabo parkirišča izven obratovalnega časa stavbe.
- 3.4.8 Parkirne in prometne površine se zasnuje in izvede na način, da je možno te površine v večernem času ali ob praznikih, ko center ne obratuje tudi uporabiti za izvedbo večjih dogodkov ali v primeru, da center deluje v manjšem obsegu, da je možna izvedba manjših dogodkov na manjšem delu območja.
- 3.4.9 Predvidi in zagotovi se tudi zunanje elektro in vodovodne priključke za izvedbo raznih dogodkov in tržnic. Predvidi se možnost izvedbe odprte kuhinje – predvidi se zunanje talne priključke.
- 3.4.10 Na zunanjih površinah se predvidi čim večje število parkirnih mest in v skladu z OPN.
- 3.4.11 V zunanje površine se umesti tudi kolesarnico za vsaj 20 koles oz. v skladu z OPN.
- 3.4.12 Parkirišča za kolesa morajo biti opremljena s stojali za kolesa, pritrjenimi na tla. Primerna morajo biti za vse vrste koles. Dostop do stojal za kolesa mora biti dovolj širok, da omogoča enostaven dostop brez ovir od ostalih parkiranih koles.
- 3.4.13 Kolesarnica naj bo opremljena z vsaj 4 polnilnimi mesti za električna kolesa, skiroje in druge oblike trajnostne mobilnosti.
- 3.4.14 Nove parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.
- 3.4.15 Zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Zaželena je zasaditev lokalnih rastlin.
- 3.4.16 Večje grmovje in drevesa se posadijo vsaj 4 m od stavbe v tem pasu okoli stavbe ne sme biti grmovnic, krošenj dreves ali ostalih večjih rastlin.

4 PRILOGE

4.1 PRILOGA 1: GRAFIČNI IZSEK IZ PROSTORSKIH AKTOV



LOKACIJA
riša: ortofoto, vir: PISO



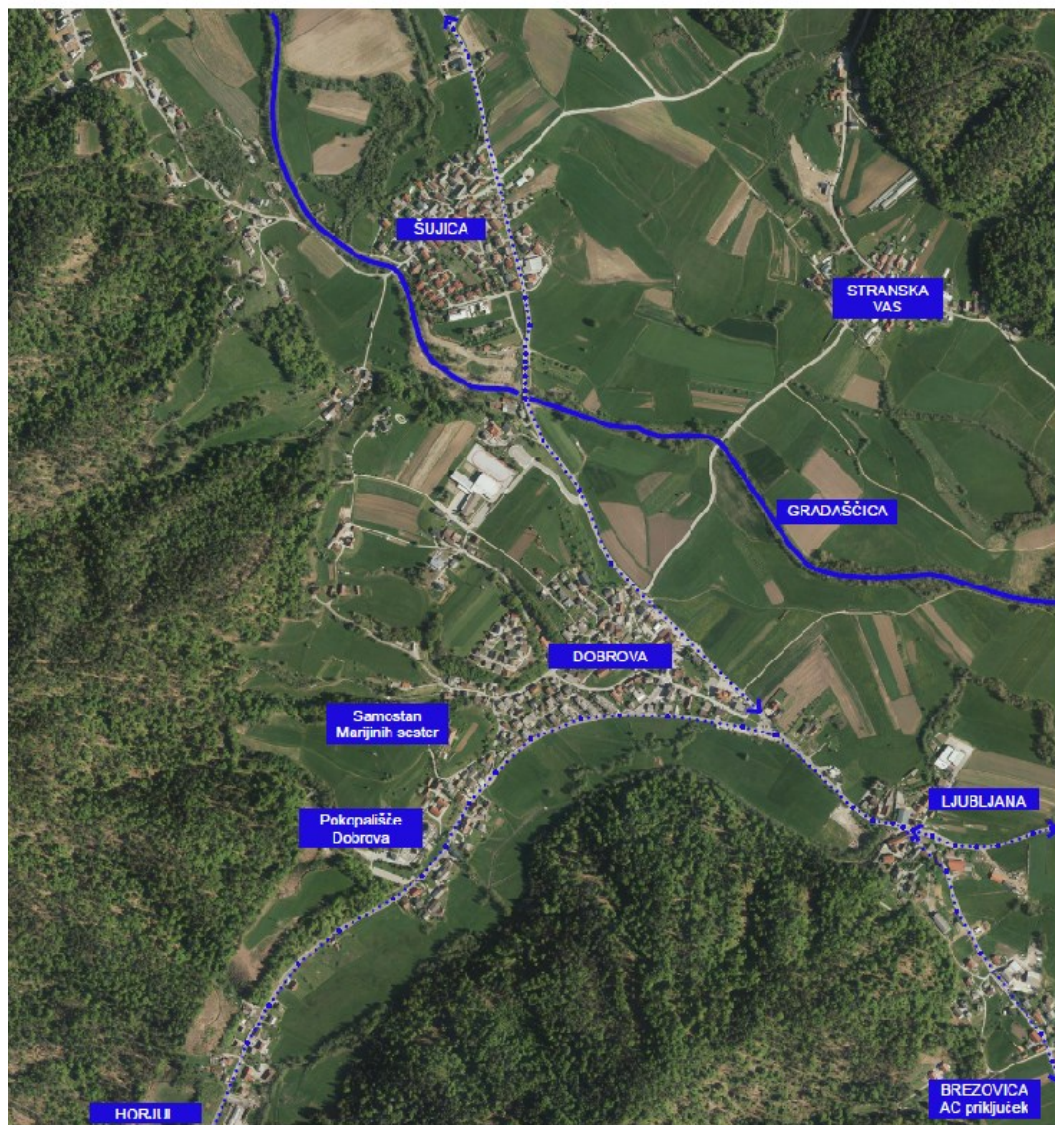
POGLED NA LOKACIJO
vir: mjaebcina.si

00

NAMEN IN CILJ PROSTORSKE PREVERITVE

Cilj projekta izgradnje Centra Dobrova je zagotoviti dostopnost do rutno potrebne družbene infrastrukture, ki je trenutno razdrobljena po celotni občini, ali pa se do nje dostopa v sosednjih občinah. Vizija projekta je ureditev in vzpostavitev novega centra oz. jedra občine, ki bi se v prihodnosti širil v izvedbo kulturno-medgeneracijskega centra na drugi strani prometnice in ureditvi večnamenskega mestnega trga med obema kompleksoma oz. na lokaciji prometnice, ko bi se zgradila obvoznica. S tem projektom bi občina pridobila prepoznavno identiteto občine in možnosti za nadaljnji razvoj občine. Z izvedbo projekta bodo zgrajeni novi sodobni prostori, ki bodo primerji za izvajanje dejavnosti lokalne samouprave, lekarniške, zdravstvene dejavnosti, dejavnosti kulturnega značaja, knjižnica ter za druge, občanom namenjene dejavnosti, kar trenutno ni ustrezno urejeno.

Nova stavba, kompleks ali struktura naj s svojo vsebino in pojavnostjo nakazuje na vodilno vlogo naselja Dobrova v širšem okolju. V tem kontekstu bo skupaj z zunanjo ureditvijo prepoznava kot osrednji objekt duša centra naselja. Tako v merilu kot tudi z izrazi in sredstvi bo skladna s svojo okolico. Tehnološko bo sodobna, skoraj nič-energijska. Izkoriščala bo danosti lokacije, zgrajena bo v racionalnih prostorih in materialno-tehničnih okvirih.



01 LOKACIJA

MAKRO LOKACIJA

Lokacija ima centralno pozicijo ob strni zastidavi centra naselja Dobrova. V okolici prevladuje pretežno gručasta pozidava storitvenih, osrednjih in stanovanjskih programov. Lokacijo odlikuje odlična povezanost z okoliškimi naselji in avtocestnim omrežjem. Do AC priključka Lj-Brezovica je približno 10min vožnje z avtomobilom.

Lokacija je na severni in vzhodni strani obdana s kmetijskimi površinami, južno in zahodno pa z površinami osrednjih dejavnosti.

Dostop na lokacijo je možen direktno iz Polhograjske ceste.

 LEGA LOKACIJE V OBČINI
naba: ortfoto

01 LOKACIJA

PARCELE

Predmetno območje obdelave zajema parcelne številke 1389/2, 3078/1, 1386/2, 1399/3, 1399/1, 1393/1, 1390/1 in 1386/6, umestitev objekta znotraj predvidenega območja pa mora v celoti slediti zahtevam veljavnega Občinskega prostorskega načrta Občine Dobrova - Polhov Gradec. Za območje s šifro namenske rabe DO-12 CU so v sklopu Priloge 2 k OPN-ju definirani tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji za zaokrožitev upravnega jedra Dobrove.



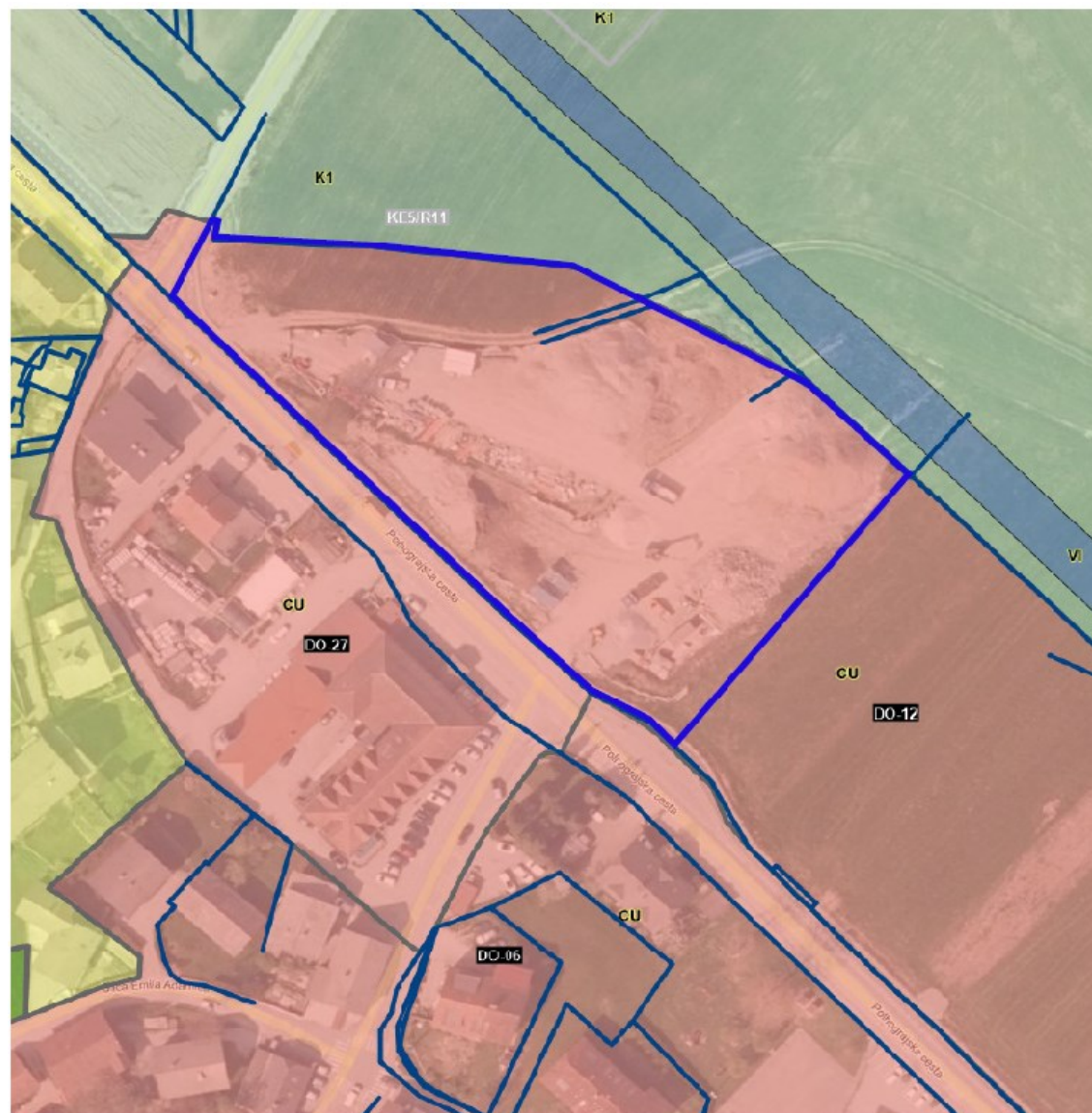
PRIKAZ PARCELACIJE
risba: izsek iz PISA

01 LOKACIJA

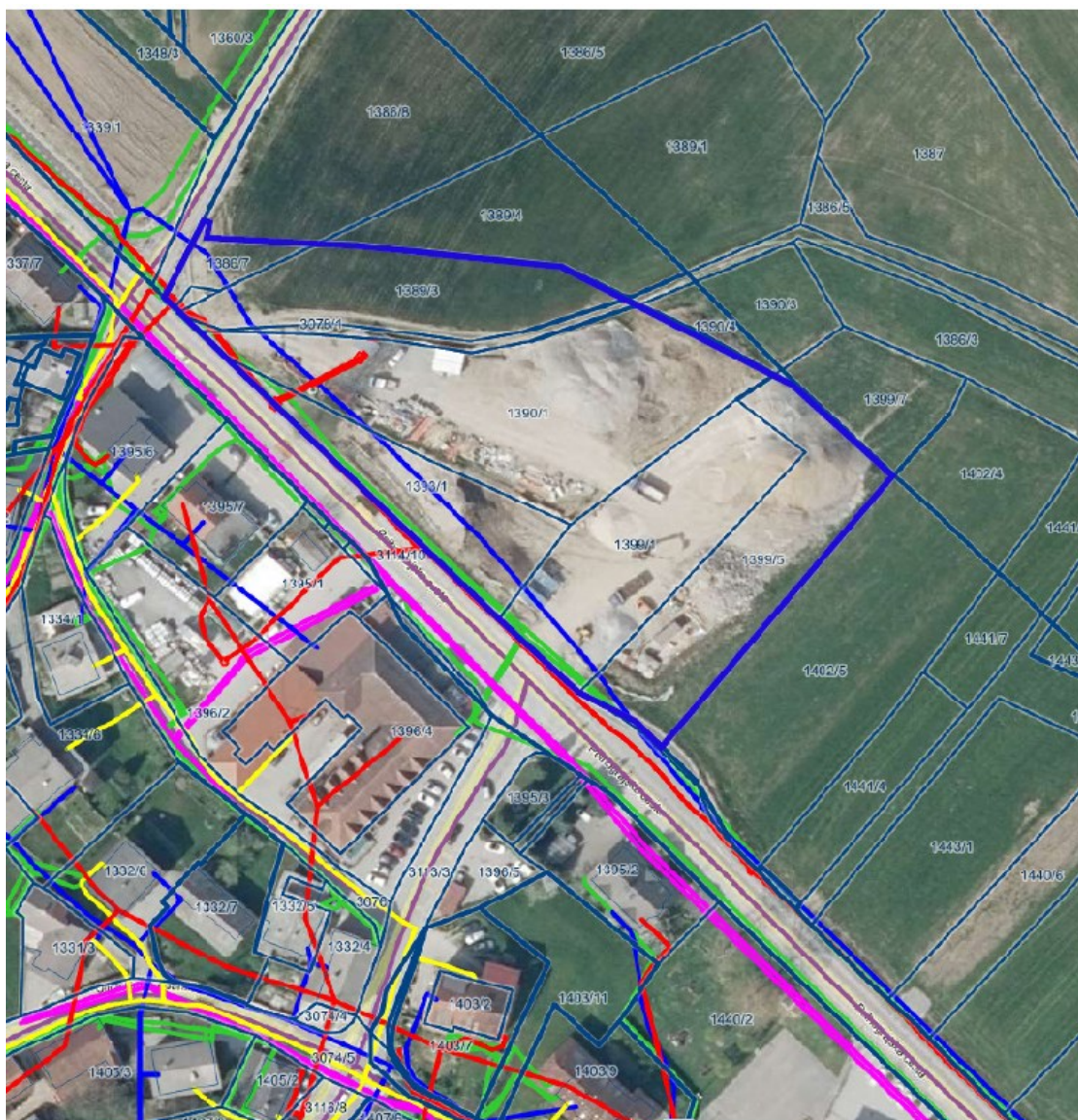
NAMENSKA RABA

LEGENDA

- CDi - vzgojne in izobraževalne dejavnosti
- K1/K2 - najboljša/druga kmetijska zemljišča
- G - Gozdna zemljišča
- A - površine razpršene poselitve
- SK - površine podeželskega naselja
- SSe - stanovanjske površine
- PC - površine cest
- VC - celinske vode
- ZD - druge urejene zelene površine




PRIKAZ NAMENSKÉ RABE
riša: izsek iz PISA



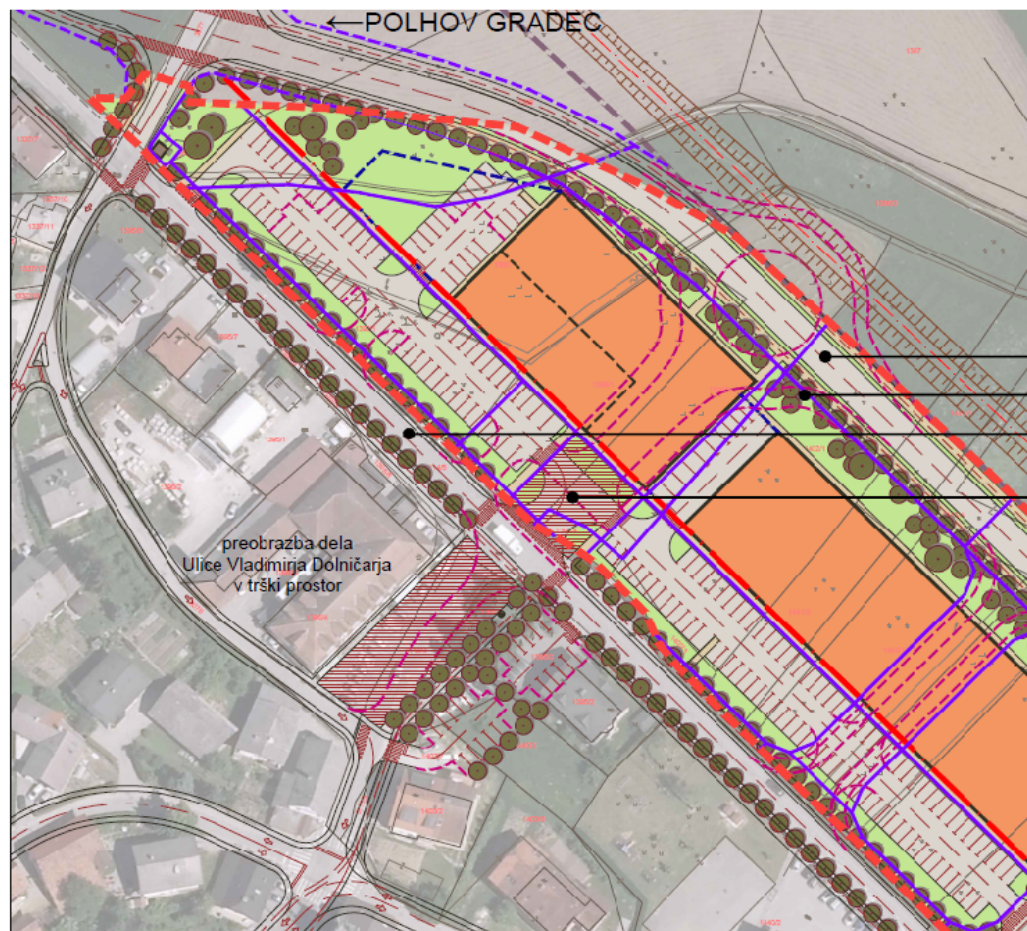
01 LOKACIJA

GJI

 PRIKAZ OBSTOJEĆEGA STANJA GJI
risba: izsek iz PISA

4.2 PROSTORSKA PREVERITEV UMESTITVE OBJEKTA V PROSTOR

01 LOKACIJA



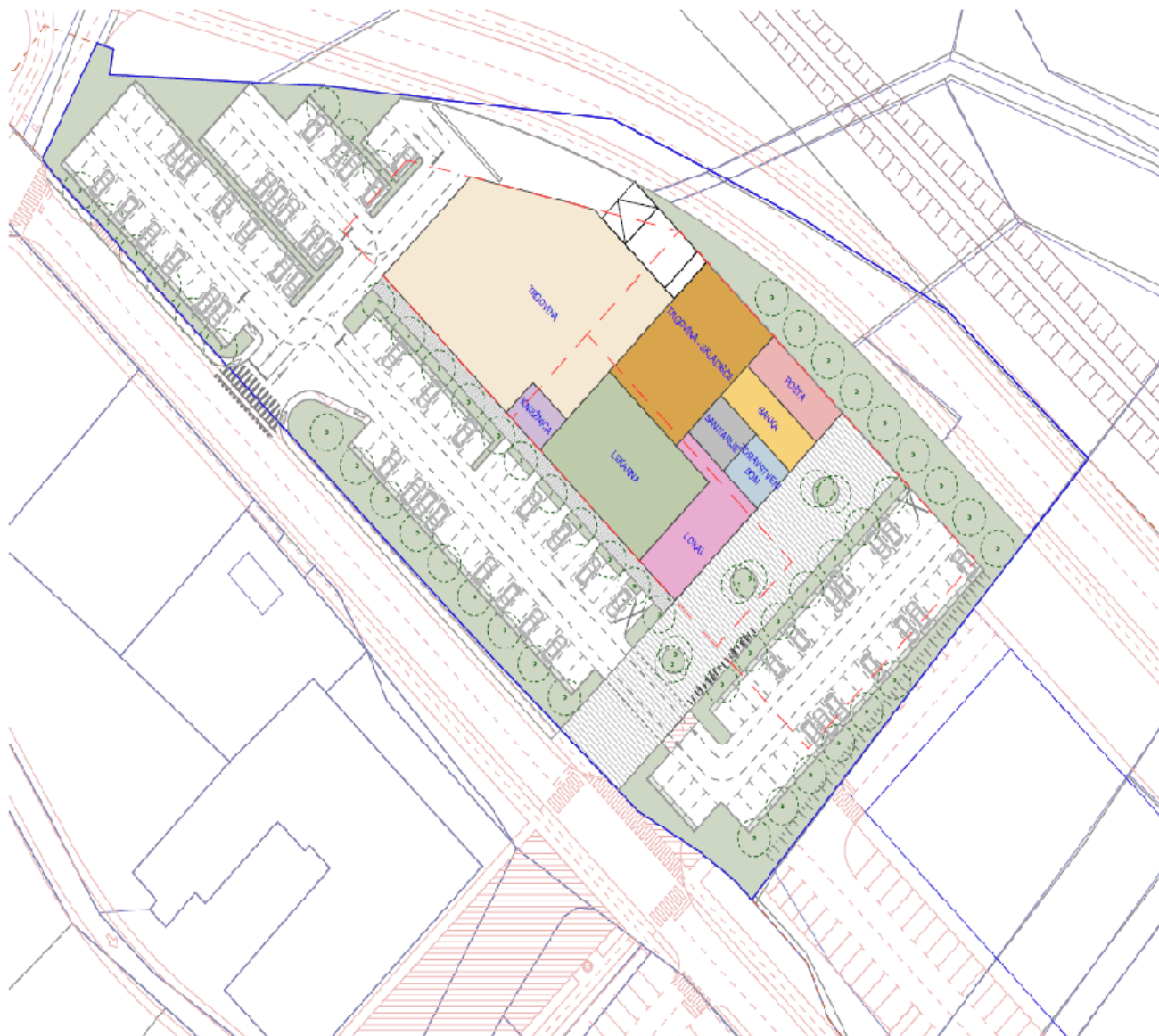
UREDITVENA SITUACIJA EUP DO-12

LEGENDA

- območje EUP DO-12
- gradbena meja s površinami za gradnjo stavb
- gradbena linija
- možnost povečave in povezave površin za gradnjo stavb
- prometne, parkirne in manipulacijske površine
- kolesarske poti, pločniki in druge pretežno peševe površine
- zelene in druge površine potrebne za funkcioniranje stavb
- prometne, parkirne in manipulacijske površine izven EUP DO-12 - prikazane so informativno
- variantne rešitve prometnih, parkirnih in manipulacijskih površin
- okrma parcelacija
- drevje in grmičevje
- protipoplavni nasip načrtovan z DPN
- obstoječe stavbe



UREDITVENA SITUACIJA
risba: izsek iz CPN

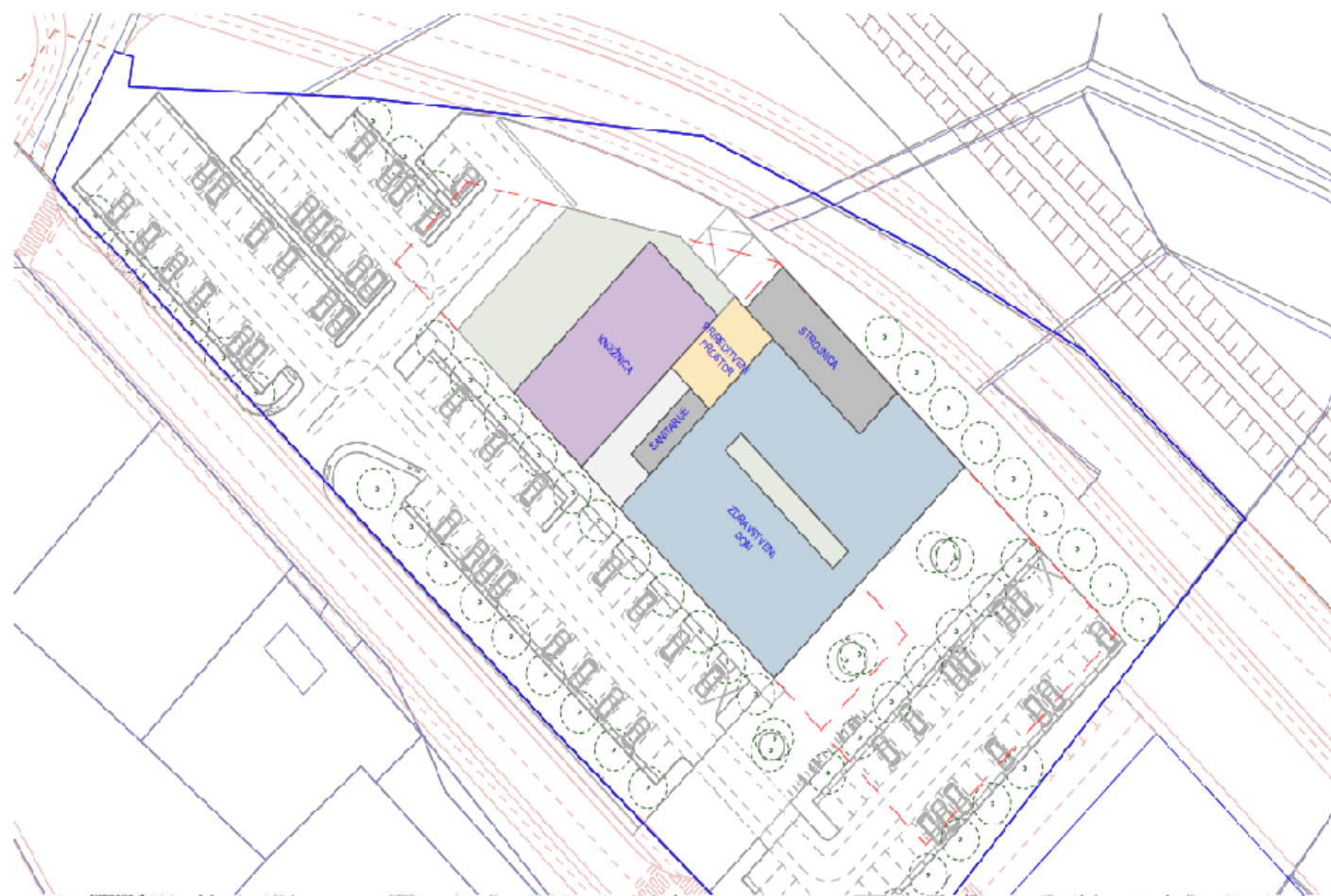


od-do
arhitektura

Vojkova ulica 9
SI-1000 Ljubljana
info@od-do.si
+386 31 794 394

naslov gostja	Center Dobrova		
investitor	inovacija		
vrsta dela	NADARJENJE - PREVERJE	IZDA	14'
ime arhite	Mikael 01 - 1. etapa - priprava	načrt	1500
investitor	Občina Dobrova - Polhov Gradec Slovenska ulica 11, 1355 Dobrova		
avtor projekta	Mikael Štefanič, 7495 2775 PA		
let projekta	2023		
datum izdelave	junij 2023		
datum sprejema			

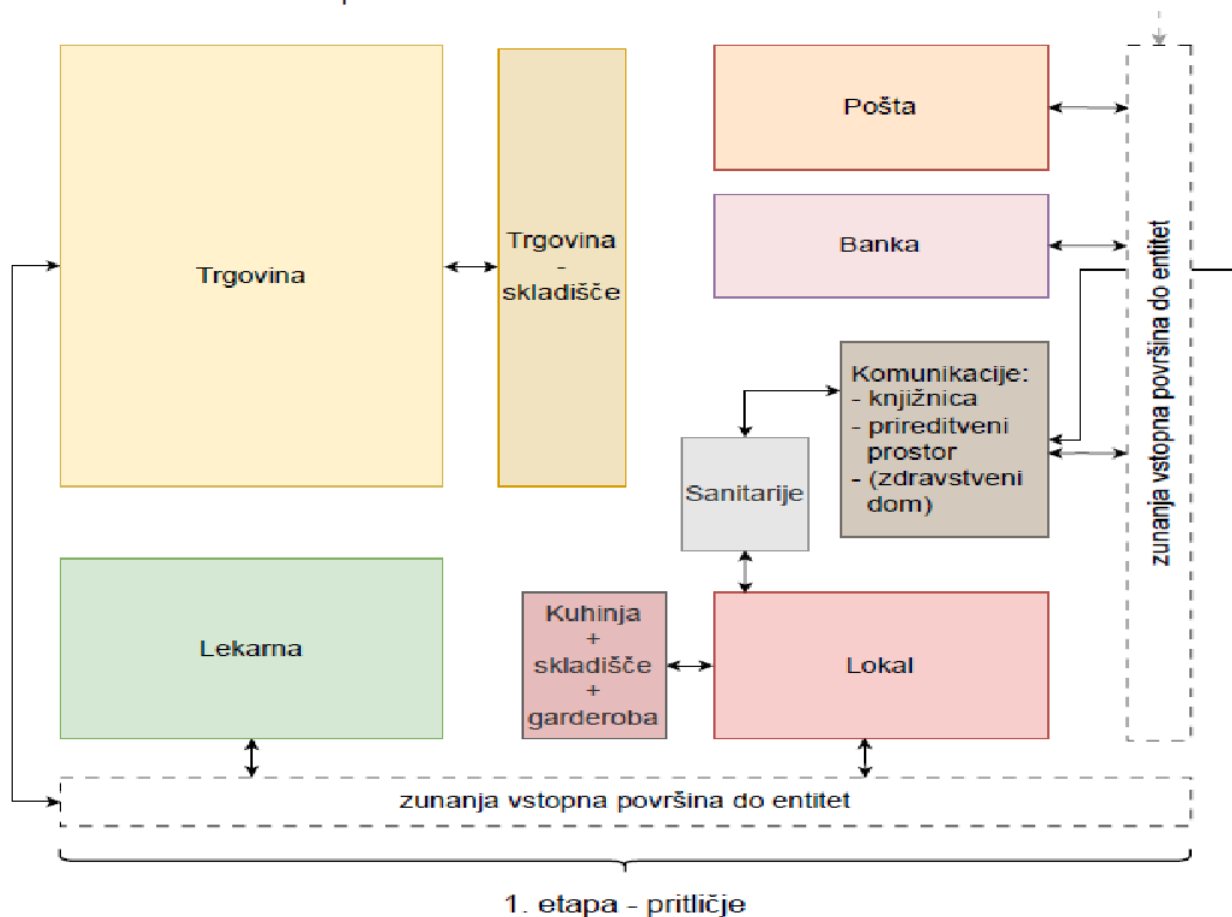
PR01



od-do

Vzdrževalna ulica 6
SI-1000 Ljubljana
info@od-do.si

PROGRAMSKA SHEMA | CENTER DOBROVA - 1. FAZA



- Legenda pritličje:
- Trgovina
 - Pošta
 - Banka
 - Lokal
 - Lekarna

4.3 PRILOGA 2, PROJEKTNI POGOJI IN DPP (priloženi projektni pogoji in DPP so informativne narave in ne predstavljajo zavez občine)

4.3.1 Projektni pogoji

- a. V202_2025 Center Dobrova_PP_ ELEKTRO LJ 2025-09-18.pdf
- b. 202_2025 Center Dobrova_PP_ ENERGETIKA LJ 2025-08-25.pdf
- c. 202_2025 Center Dobrova_PP_ OBCINA METEORNE 2025-10-06.pdf
- d. 202_2025 Center Dobrova_PP_ SKLADNOST 2025-09-09.pdf
- e. 202_2025 Center Dobrova_PP_ TELEKOM 2025-08-25.pdf
- f. 202_2025 Center Dobrova_PP_ UNITED FIBER 2025-08-02.pdf
- g. 202_2025 Center Dobrova_PP_ VODOVOD 2025-08-18.pdf
- h. 202_2025 Center Dobrova_PP_ VOKA KANALIZACIJA 2025-09-10.pdf
- i. 202_2025 Center Dobrova_PP_ VOKA ODPADKI 2025-08-27.pdf
- j. 202_2025 Center Dobrova_PP_ VOKA VODOVOD 2025-09-10.pdf
- k. 202_2025 Center Dobrova_PP_ DRSV 2025-11-27.pdf

4.4 PRILOGA 3: ELABORATI IN DRUGE ŠTUDIJE (priloženi elaborati, študije, lokacijske informacije in druge priloge so informativne narave in ne predstavljajo zavez občine)

4.4.1 Parcelacija

- a. Evidentirana površina parcel po parcelaciji za BKO po podatkih LGB
- b. Elaborat LGB 10000087634, datum izdelave: 10. 9. 2025
- c. Pregled parcel po spremembi LGB, pregled 14. 10. 2025
- d. Skica_Občina_dod

4.4.2 Lokacijska informacija za namen gradnje, številka: 351-0043/2025-416-2, datum: 4. 2. 2025

4.4.3 Geološko geomehanski elaborat gp-pr-10/18