



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE




Sektor območja srednje Save

Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana

T: 01 280 40 50
E: gp.drsv-lj@gov.si
www.dv.gov.si

PRILOGA 8B

PROJEKTNI POGOJI
PRISTOJNEGA MNENJEDAJALCA

MNENJEDAJALEC	
navedba mnenjedajalca	Direkcija Republike Slovenije za vode Sektor območja srednje Save
naslov	Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana
št. projektnih pogojev	35506-1974/2025-4
datum	18. 11. 2025
predpis oz. podlaga za projektne pogoje	Peti odstavek 141. člena Gradbenega zakona Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A, 47/25 – odl. US in 75/25; v nadaljevanju: GZ-1), 151.a člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US; v nadaljevanju: ZV-1).
postopek vodil	Petra Buček, univ. dipl. inž. vod. kom. inž. PODSEKRETARKA
podpis	 
odgovorna oseba mnenjedajalca	Tonček Cezar, univ. dipl. inž. grad SEKRETAR vodja Sektorja območja srednje Save
podpis	

INVESTITOR

INVESTITOR 1

ime in priimek ali naziv družbe Občina Dobrova – Polhov Gradec

naslov ali poslovni naslov družbe Stara cesta 13, 1356 Dobrova

INVESTITOR 2

ime in priimek ali naziv družbe

naslov ali poslovni naslov družbe

POOBlašČENEC

podatki se vpišejo, kadar je imenovan pooblaščenec

ime in priimek ali naziv družbe OD-DO d.o.o.

naslov ali poslovni naslov družbe	Vošnjakova ulica 6, 1000 Ljubljana
-----------------------------------	------------------------------------

PODATKI O GRADNJI

naziv gradnje	Center Dobrova – 1. faza na zemljišču s parc. št. 1386/2, 1386/7, 1389/3, 1390/1, 1393/1, 1399/1, 1399/5, 3078/1, k.o. 1994 Dobrova , na območju občine Dobrova – Polhov Gradec.
---------------	---

kratek opis gradnje	Predmet dokumentacije je novogradnja Centra Dobrova, večnamenske stavbe s trgovsko, bančno, lekarniško, pošto in zdravstveno dejavnostjo ter knjižnico, z zunanjo ureditvijo.
---------------------	---

PODATKI O DOKUMENTACIJI

vrsta projektne dokumentacije	DPP, Center Dobrova – 1. faza, novogradnja - novozgrajen objekt
-------------------------------	---

številka projekta	202_2025
-------------------	----------

datum izdelave	julij 2025
----------------	------------

projektant (naziv družbe)	OD-DO d.o.o., Vošnjakova ulica 6, 1000 Ljubljana
---------------------------	--

POGOJI ZA PRIPRAVO PROJEKTNE DOKUMENTACIJE, GRADNJO IN UPORABO OBJEKTA

I. Pogoji tehnične narave:

- pogoji za DGD
1. Območje gradnje se nahaja na **plazljivem območju – zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov**. Na plazljivem območju se, skladno z 2. odstavkom 88. člena ZV-1, ne sme posegati v zemljišče tako, da bi se zaradi tega sproščalo gibanje hribin ali bi se drugače ogrozila stabilnost zemljišča.
 2. Obravnavano zemljišče leži na **poplavno ogroženem območju in sicer v razredu majhne poplavne nevarnosti**. ZV-1 v 86. členu predpisuje, da so na poplavnem območju prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo lahko ob poplavi škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda. V skladu s 3. odstavkom 86. člena ZV-1 podrobnejša merila in pogoje za posege v prostor določa Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l. RS št. 34/25) – v nadaljevanju Uredba.
 - V skladu z zgoraj omenjeno Uredbo je gradnja objektov (12301 Trgovske stavbe, 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, 12112 Gostilne, restavracije, točilnice) v razredu majhne poplavne nevarnosti dovoljena na območju stavbnih zemljišč v naseljih, kadar je mogoče s predhodno oziroma najpozneje sočasno izvedenimi ukrepi in v skladu s pogoji iz vodnega soglasja zagotoviti, da vpliv izvedbe posegov na poplavno ogroženost ni bistven.
 - V skladu z zgoraj omenjeno Uredbo je gradnja objektov (12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice) v razredu majhne poplavne nevarnosti dovoljena na stavbnih zemljiščih, ki so bila s prostorskimi akti določena pred veljavnostjo te uredbe pod pogojem, da se poplavna in z njo povezana erozijska nevarnost zunaj območja posega ne povečuje.
 - Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati 4. člen Uredbe, ki določa naslednje:
 - (1) Poplavna odpornost in stabilnost se zagotavlja z gradbenimi in negradbenimi posegi.
 - (2) Poplavna odpornost in stabilnost je odpornost proti vplivu stoletnih vod pri novih oziroma načrtovanih običajnih objektih in **odpornost proti vplivu petstoletnih vod pri novih ali načrtovanih občutljivih objektih**, ob upoštevanju rečnih, morskih in drugih procesov pri takih poplavnih dogodkih.

(3) Vsi objekti oziroma ureditve na območjih, ogroženih zaradi poplav, morajo biti načrtovani tako, da bodo med uporabo poplavno odporni in stabilni ob upoštevanju morebitnih obremenitev.

- Pri gradnji je treba upoštevati drugo točko 7. člena Uredbe, ki določa naslednje:
(2) Ne glede na razred poplavne nevarnosti so **prepovedani posegi v prostor z novimi objekti** in spreminjanjem namena že zgrajenih objektov za izvajanje dejavnosti:

- pri katerih je zaradi občasnega ali stalnega zadrževanja več kot sto ljudi in je zaradi konstrukcijskih značilnosti objekta oziroma uporabnikov evakuacija otežena,
- povezanih z varovanjem in hranjenjem premične kulturne dediščine ter dokumentarnega in arhivskega gradiva.

- Zahtevi za izdajo mnenja je potrebno **priložiti elaborat**, v katerem bodo definiranimi razredi poplavne nevarnosti za predviden poseg ter višina poplavne vode pri Q_{100} . V hidravličnem elaboratu in projektni dokumentaciji **morajo biti obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na predviden objekt in objekte v okolici nasploh**. Iz študije mora biti razvidna poplavna varnost območja pred izgradnjo in po njej. Poplavnih površin ni dovoljeno nadvišati, teren okoli objektov mora ostati na obstoječih kotah.

Hidrološko hidravlični elaborat lahko izdela le za to ustrezno strokovno usposobljena pravna ali fizična oseba v skladu s predpisi o graditvi objektov (9. člen Pravilnika o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09).

- Za določitev območij ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije je potrebno upoštevati Pravilnik o metodologiji za določanje območij, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, ter o načinu razvrščanja zemljišč v razrede ogroženosti (Ur.l. RS št. 60/07).
3. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda ter odpadnih voda iz bazena mora biti usklajena z Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS št. 98/15, 76/17, 81/19, 194/21, 44/22 – ZVO-2 in 21/25 – ZOPVOOV), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur.l. RS, št. 64/12, 64/14, 98/15, 44/22 – ZVO-2, 75/22 in 157/22).
 4. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je potrebno urediti v skladu z 92. členom ZV-1 in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti ponikanje ali zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike.
 5. Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5. člen ZV-1, Uradni list RS, št. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US).
- V dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja mora biti tekstualno in grafično ustrezno obdelana in prikazana tudi:
 - zunanja ureditev na pregledni situaciji, iz katere bo razvidna pozicija objekta, ureditev okolice in vsa obstoječa in nova komunalna infrastruktura z označenimi višinskimi kotami zunanje ureditve,
 - značilni prerezi ter oblikovanje objekta in terena z vrisanimi višinskimi kotami končne zunanje ureditve,

	<ul style="list-style-type: none"> o predvidena rešitev odvoda vseh vrst odpadnih voda s priloženimi detajli in definiranimi tipi posameznih elementov (peskolovi, ponikovalnica, lovilec olj, drenaže,...).
	<ul style="list-style-type: none"> • Padavinske vode z obravnavanega območja je treba, če ne obstaja možnost priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati (glede na sestavo tal), pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana (glede na sestavo tal). • Odvajanje padavinske vode z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin mora biti urejeno preko standardiziranih lovilcev olj. • Zaradi zagotovitve varnosti pred škodljivim delovanjem voda, se gradnja mora organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih, ki lahko nastopijo v času gradnje. • V projektni dokumentaciji morajo biti predvideni in zagotovljeni vsi potrebni varnostni ukrepi in taka organizacija na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v okolje. • Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče vodotoka. Morebitne začasne deponije viškov zemeljskega materiala je v času gradnje treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda. Po končani gradnji je potrebno zagotoviti odstranitev vseh za potrebe gradnje začasno postavljenih objektov in ostankov začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno ustrezno krajinsko urediti. • Pri izdelavi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Ur. l. RS, št. 25/2009).
II.	Pogoji pravne narave:
6.	Glede na to, da gre za poseg v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, se lahko poseg izvede samo na podlagi mnenja v skladu četrtega odstavka 43. člena GZ-1.

pogoji za PZI

pogoji za izvajanje gradnje

pogoji za uporabo objekta

OBRAZLOŽITEV PROJEKTHNIH POGOJEV

obrazložitev projektnih pogojev
(strokovna in pravna utemeljitev)

Investitorica Občina Dobrova – Polhov Gradec, Stara cesta 13, 1356 Dobrova, je po pooblaščenju z vlogo z dne 8. 8. 2025, ki jo je organ prejel dne 8. 8. 2025, podala na DRSV zahtevo za določitev projektnih pogojev h gradnji večnamenske stavbe s trgovsko, bančno, lekarniško, pošto in zdravstveno dejavnostjo ter knjižnico na zemljišču s parc. št. 1386/2, 1386/7, 1389/3, 1390/1, 1393/1, 1399/1, 1399/5, 3078/1, k.o. 1994 Dobrova, na območju občine Dobrova – Polhov Gradec.

V prvem odstavku 152. člena ZV-1 je določeno, da se za vprašanja v zvezi s postopkom za določanje projektnih pogojev, ki niso urejeni s tem zakonom, uporabljajo predpisi, ki urejajo graditev objektov. V sedmem odstavku 42. člena GZ-1 je določeno, da projektni in drugi pogoji niso upravni akt.

Predmet projektne dokumentacije je novogradnja Centra Dobrova, večnamenske stavbe s trgovsko, bančno, lekarniško, pošto in zdravstveno dejavnostjo ter knjižnico, z zunanjo ureditvijo. Stavba je pravokotne oblike s prirezanim vogalom, ki se prilagaja obliki gradbene parcele, dimenzij 62,1 x 35,7 m in višinskega gabarita P+1. V pritličju stavbe je predvidena živilska trgovina s skladiščem, lekarno, pošto, banko in lokalom. V nadstropju je predvidena knjižnica z zunanjo teraso, skupen prireditveni prostor, prostori za zdravstvene storitve in strojnica. Prometne in parkirne površine so urejene severno, zahodno in južno od objekta. Zaradi večjega števila parkirnih mest so na vmesne zelene otoke umeščena drevesa za namen senčenja parkirnih mest. Ob Polhograjski cesti je predviden drevored. Na severozahodni strani je ob objektu predvideno dostavno dvorišče. Objekt bo priključen na javni sanitarni kanal. S strešin bodo preko peskolovov nadalje speljane v javni kanal. Meteorne vode iz povoznih površin bodo prav tako skupno speljane v javni kanal. Vode se ne smejo iztekati na sosednja stavbna zemljišča.

Po pregledu predložene dokumentacije in vpogleda v Vodni kataster je bilo ugotovljeno, da se lokacija gradnje nahaja na poplavnem območju – razred majhne poplavne nevarnosti in na plazljivem območju – zanemarljiva stopnja verjetnosti pojavljanja plazov. Območje ni erozijsko ogroženo. Gradnja ne posega na vodovarstveno območje in ne posega na vodno in priobalno zemljišče.

Obveščamo vas, da bo DRSV lahko izdal mnenje na podlagi četrtega odstavka 43. člena GZ-1, če bo dokumentacija izdelana skladno s temi projektnimi pogoji.

☐ obrazložitev projektnih pogojev z navedbami strokovnih in pravnih podlag za odločitev je v prilogi

PRILOGA

☐ Obrazložitev

VROČITI

Pooblaščenec: OD-DO d.o.o., Vošnjakova ulica 6, 1000 Ljubljana – priporočeno s povratnico

