



Številka: 35024 - 50 / 2025-8

Datum: 26.01.2026

Direkcija Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju: DRSV) izdaja na podlagi prvega odstavka 129. člena v povezavi s drugim in tretjim odstavka 122. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3) ter 61. 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 in 65/20; v nadaljevanju: ZV-1), naslednje

M N E N J E **s področja upravljanja z vodami**

k dopolnjenemu osnutku Občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska – del

(ID: 3142)

V okviru vodenja postopka sprejema »**Občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska – del**« (v nadaljevanju: OPPN 117), ki ga vodi Mestna občina Ljubljana, izdajamo **pozitivno mnenje** (M1dop) s področja upravljanja z vodami **na dopolnjen osnutek** prostorskega plana.

Predhodno je DRSV Sr. Sava že izdala mnenje (M1) na osnutek OPPN 117 št. 35024-50/2025-5 z dne 07.07.2025, v katerem so bile podane tudi nekatere zahteve po posodobitvi strokovnih podlag in dopolnitvah teksta prostorskega akta.

Pri pripravi predloga in izvedbi OPPN 117 je treba med drugim upoštevati najnovejše Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ki so dosegljive na medmrežju: https://www.gov.si/assets/organi-v-sestavi/DRSV/Dokumenti/Navodila_Smernice/2022/Splosne-smernice-2022.pdf; strokovne podlage s področja urejanja voda, ki so dostopne na spletišču eVode na naslovu <http://www.evode.gov.si/> ter smiselno upoštevati M1 in predmetno M1dop.

Skladno s 5. členom ZV-1 se z načrtovanjem novih prostorskih ureditev **ne sme povzročiti poslabšanja stanja površinskih in podzemnih voda**.

Izdelaalec OPPN 117, podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p., Ljubljana (pod številko projekta UP 22-005 v decembru 2025) je za izdelavo osnutka OPPN 117 pridobil in uporabil strokovno podlago:

- »**Geotehnično poročilo, SLP d.o.o. Ljubljana, IDZ, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA**, april 2023« (v nadaljevanju **GeoP23**), ki ga je izdelalo podjetje SLP d. o. o. Ljubljana., in ki vključuje »Poročilo o izvedenih ponikalnih testih vrtin V-1/22 in V-2/22, C Tower, parkirišče Šiška, Ljubljana«, Alfageo d.o.o., okt. 2022.

Po pregledu gradiva je bilo takrat ugotavljano, da je **treba GeoP23 dopolniti** v povezavi s ključnima dvema zahtevama Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US) (v nadaljevanju Uredbe-VVO-Lj.-polja), ki se nanašajo na dejstvo, da se namerava na obravnavanem območju graditi objekt s tremi kletnimi etažami in da se območje gradnje / posega nahaja na ožjem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIIA, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom:

1. **Objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode.**
2. **Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %.**

GeoP23 ne podaja ugotovitev in zaključkov glede srednje gladine podzemne vode, o vplivu gradnje na zmanjšanje transmisivnosti vodonosnika na mestu gradnje v povezavi z zahtevami Uredbe-VVO-Lj.-polja. V GeoP25 mora biti ugotovljena srednje gladine podzemne vode (in ali bo poseg/poseganje) nad to srednjo gladino in prikazana in komentirana **transmisivnost** pred in **po posegu** / izgradnje treh kletnih etaž (vključno z vsemi posegi, povezanimi s temeljenjem objekta) predvidenega objekta v povezavi z zahtevami Uredbe-VVO-Lj.-polja.

GeoP23 torej ne vsebuje presoje in nedvoumnih zaključkov ali je z vidika zahtev Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. [43/15](#), [181/21](#), [60/22](#) in [35/23](#) – odl. US) (v nadaljevanju: Uredba-VVO-Lj.-polja) na obravnavanem območju sploh mogoče graditi kletno etažo in ali je mogoče graditi celo tri kletne etaže. **GeoP23 je strokovna podlaga, ki mora dati jasne, nedvoumne odgovore na ta vprašanja. To mora biti jasno v fazi OPPN, kajti pri pridobivanju vodnega soglasja na proj. dokum. za pridobivanje gradbenega dovoljenja (DGD) bodo v ospredju enake zahteve.**

V M1 je bila tudi zahteva, da se naj pri presoji in oblikovanju zaključkov v GeoP25 ali v ločenem elaboratu ali strokovnem mnenju kot zelo verjetni scenarij gradnje preveri tudi skladnost naslednjega načina temeljenja objekta (predlagan v strokovni podlagi GeoP23):

- »Objekt se temelji plitvo na talni AB plošči.« »Za izenačitev posedkov visokega in nizkega dela objekta, predlagamo **izvedbo sanacije tal pod visokim objektom z nearmiranimi JG slopi dolžine cca 12 m, v rastru cca 3x3m**, ki segajo cca 2-3 m v sloj 5 (GC/SC). Vrh JG slopov se konča cca 50cm pod koto dna AB talne plošče.«
 - Komentar Sr. Sava: V dopolnjenem GeoP23 oz. v GeoP25 ali v ločenem elaboratu ali strokovnem mnenju izdelovalca GeoP23, je treba predlagani način sanacije obravnavati in preveriti dopustnost z vidika že večkrat omenjenih zahtev iz Uredbe-VVO-Lj.-polja. **Z gradnjo je izjemoma dovoljeno posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %**. Načeloma pa »prebijanje« samega vodonosnika ni zaželeno, sam objekt in naprave pa morajo biti grajene nad srednjo gladino podzemne vode

Iz strokovne podlage mora biti razvidno, da zaradi predvidene gradnje – ob upoštevanju podanih usmeritev in omilitvenih ukrepov v GeoP25 - ne bo prišlo do spremembe odtoka padavinskih, zalednih in drugih vod na sosednja zemljišča, dviga gladine podzemne vode ali celo izvirov na sosednjih zemljiščih oz. do povečane izpostavljenosti plasti občutljivih na preperevanje in erozijo na sosednjih zemljiščih pri čemer se je treba sklicevati na ustrezne relevantne podatke, analize in strokovna mnenja.

Kot posledica spremembe neutrnjenih v utrjene/pozidane površine bo treba določeno količino vode v času padavin ponikati in/ali zadržati na območju OPPN.

Ugotavljamo, da je pripravlavec, investitor in izdelovalec upošteval M1 in v fazi izdelave dopolnjenega osnutka pridobil dve strokovni podlagi, v katerem so odgovori na vsa vprašanja

DRSV Sr. Sava iz M1. Ugotavljamo sicer, da je prišlo do pomembne spremembe OPPN, ki se nanaša na dopustnost števila kletnih etaž – namesto treh (osnutek) so zdaj dopustne 4 (dopolnjen osnutek), vendar je ta možnost v dveh novih strokovnih podlagah na nivoju OPPN tudi ustrezno obravnavana. Ti dve strokovni podlagi sta:

- Ocena vpliva posega na podzemno vodo«, IDZ, št. anhg_34172025, **avgust 2025**, ki ga je izdelalo podjetje Alfageo d.o.o. (OVPnPV25)
- »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (**novelirano poročilo**)«, IDZ, št. GEO065-02-2022STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, **oktober 2025**, ki ga je izdelalo podjetje SLP d.o.o. Ljubljana (GeoP25)

V dopolnjenem osnutku OPPN 117 je v 9 odstavku 22. člena (varstvo vode in podtalnice) ustrezno napisano:

»(9) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja **je treba upoštevati** elaborata »Ocena vpliva posega na podzemno vodo«, IDZ, št. anhg_34172025, avgust 2025, ki ga je izdelalo podjetje Alfageo d.o.o. in »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja (novelirano poročilo)«, IDZ, št. GEO065-02-2022STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, oktober 2025, ki ga je izdelalo podjetje SLP d.o.o. Ljubljana.«

Poudarjamo da je treba oba elaborata striktno upoštevati in v tekstu OPPN preveriti če so v njega vnesene vse ključne usmeritve in pogoji (varne) gradnje.

V 8. členu je še vedno citiran GeoP23 in ne GeoP25.

Poudarjamo, da je načrtovani (obsežen) poseg zelo zahteven in zahteva **striktno upoštevanje strokovnih podlag in dosledno visoko strokovno projektiranje in izvedbo**, zlasti z vidika:

1. **Varstva podzemnih voda** (v primeru izvedbe 4 kletnih etaž lahko celo pride do preboja v plast »prave« podtalnice, po ugotovitvah OVPnPV25v dopustnih mejah)
2. **Preprečitve negativnih posledic** (zaradi ev. posedanja, ...) **na vse sosednje stavbe in okolico** okrog nameravane gradnje zaradi izkopa globoke in obsežne gradbene jame in posega v plast viseče podtalnice
 - GeoP25 opozarja in usmerja: »Načrtovane so tri kletne etaže z -11 m globokim izkopom (+293 m NMV), oziroma želja investitorja je, da se naredijo štiri kletne etaže -14.5 m (+289,50 m NMV). Ker se na območju pojavlja sloj viseče podzemne vode na globini -11.0 m (+292,7 m NMV), je potrebno v fazi projektiranja to upoštevati. **Ta sloj podzemne vode vzdržuje hidrostaticne tlake na območju in pri odvajanju te vode lahko v glinastih plasteh, ki se nahajajo nad njo, pride do posedkov in vpliva na sosednje stavbe. Pri izkopu gradbene jame bo potrebno to visečo podzemno vodo črpati, zato je potrebno narediti projekt odvodnjavanja gradbene jame in izračunati morebitne vplive na sosednje stavbe.**
3. Zagotavljanje pogojev **varne gradnje**
4. **Ustrezno odvodnjavanje** (ponikanje in zadrževanje) lastnih meteornih voda

GeoP25 izpostavlja, da **ob ustrezni izvedbi varovanja izkopa gradbene jame in globokega temeljenja** (ojačanja temeljnih tal pod AB temeljno ploščo), **poseg v tla ne bo vplival na sosednje objekte**

Treba je dosledno upoštevati OMILITVENE UKREPE iz OVPnPV25, katerih izvedba je pogoj za zmanjšanje vpliva gradnje na stanje podzemne vode in **pogoj, da bo vpliv gradnje na stanje podzemne vode nebitven zaradi omilitvenih ukrepov:**

- Vsa vozila in gradbena mehanizacija prisotna na gradbišču in dostopnih poteh morajo biti tehnično neoporečna. Na delovišču ter pri delovnih strojih mora biti prisotna zadostna količina adsorbentov in drugih sredstev za omejevanje in sanacijo morebitnih

razlitih nevarnih tekočin. Upravljalci delovne mehanizacije morajo biti poučeni in usposobljeni za intervencijo morebitnega razlivanja.

- Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, je na celotnem območju gradnje prepovedana
- **Pri vgradnji betona mora biti iz priloženih certifikatov razvidno, da bodo uporabljeni takšni dodatki in druge sestavine, ki ne povzročajo izluževanja snovi nevarnih za vodno okolje in zdravje ljudi.**
- Izvajalec mora imeti na delovišču seznam vseh snovi in nevarnih snovi, ki se lahko razlijejo v tla in povzročijo onesnaženje podzemne vode. Za vse toksične snovi morajo biti na gradbišču na razpolago varnostni listi in podatki o toksičnosti. Za primere razlivanja mora biti izdelan poslovnik ravnanja, ki mora vsebovati vse ključne podatke za čim hitrejšo in učinkovito sanacijo razlivanja.
- V času mirovanja mora biti gradbena mehanizacija parkirana na utrjenih površinah z urejenim odvodnjavanjem odpadnih vod preko lovilcev olj. Na tej lokaciji mora biti prisotna tudi zadostna količina adsorpcijskih sredstev.
- Na gradbišču morajo biti prisotne prenosne kemične sanitarije
- Pri izkopu materiala in ponovni vgradnji izkopanega materiala je potrebno pozornost nameniti neoporečnosti materiala. V kolikor je izkopan material onesnažen (prenos maziv in goriv iz gradbene mehanizacije) se le ta smatra kot nevaren odpadki in ga je potrebno odstraniti skladno z uredbo, ki ureja ravnanje s tovrstnimi odpadki.

Priporočamo, da se kljub navedbi obeh strokovnih podlag v dopolnjenem osnutku OPPN 117, pri izdelavi predloga preveri, ali so vsi zgoraj naštetimi omilitveni ukrepi vključeni v tekst in da se smiselno dopolnijo nekatere vsebine s področja upravljanja z vodami. Prav tako sta pomembni usmeritvi z vidika izvajanja monitoringa in nadzora:

»Na območju gradnje je bila narejena vrtina, ki ima vlogo piezometra in se na njem izvajajo meritve nivoja podzemne vode. Obstoječ piezometer se naj ohrani v času gradnje in bo v primeru nesreče, vnos onesnaževala v podzemno vodo, služil kot točka monitoringa. Pred pričetkom gradnje je potrebno pripraviti načrt ukrepanja v primeru onesnaženja in program monitoringa.«

Iz teksta OPPN 117 mora biti razvidno, da **je pred gradnjo treba narediti projekt izsuševanja gradbene jame**, v katerem bodo določene lokacije črpalnih vodnjakov, potrebne črpane količine podzemne vode, da ne pride do poplavljanja gradbene jame in lokacije vodnjakov za ponikanje načrpane vode. **Ker bo pri izkopu prišlo do dreniranja viseče podzemne vode, je potrebno tudi preveriti ali bo zaradi tega prišlo do posegov in s tem do vpliva na sosednje stavbe.**

Pri izkopu gradbene jame se bo namreč posegalo v območje plasti viseče podzemne vode, ki se nahaja na globini -11 m in bo potrebno črpati podzemno vodo.

Izkop gradbene jame ne posega v nivo podzemne vode Ljubljanskega polja, ki je vir pitne vode – toda v primeru realizacije izvedbe 4 kletnih etaž bodo pod gladino podzemne vode segale konice JG slopov (ukrep za izboljšavo temeljnih tal). To je v strokovni podlagi OVPnPV25 obravnavano in pravilno ugotovljeno, da na ta način ustvarimo oviro toku podzemne vode ali zmanjšamo njeno pretočnost, s čimer povzročimo spremembo transmisivnosti, katero je potrebno obravnavati kumulativno z ostalimi istovrstnimi vplivi. OVPnPV25 je po strokovni presoji predvidenih dveh načinov izvedbe JG slopov v primeru izvedbe 4 kletnih etaž (pri čemer bi se poseglo do 1 m v podtalnico) zaključil da je v obeh primerih vgradnja JG slopov v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, ki dovoljuje gradnjo na srednjo gladino podzemne vode, če se transmisivnost ne zmanjša za več kot 10%.

Dosledno je treba upoštevati tudi usmeritve, pogoje, OMILITVENE UKREPE iz GeoP25, katerih izvedba je tudi pogoj za zmanjšanje vpliva gradnje na stanje podzemne vode in **pogoj, da bo**

vpliv gradnje na stanje podzemne vode nebitven zaradi omilitvenih ukrepov, ob tem pa je upoštevanje te strokovne podlage izjemnega pomena za preprečevanje negativnega vpliva gradnje na sosednja zemljišča in sosednje stavbe in za zagotavljanje varne gradnje in izpolnjevanje vseh bistvenih pogojev s področja gradbene zakonodaje. Ključne vsebine iz GeoP25 bi se morale odražati tudi v tekstu OPPN 117. Med drugim:

- **Geotehnični monitoring je potreben.** V fazi izvedbe bo potreben monitoring in popis sosednjih objektov pred in med izvedbo zaščite in izkopa gradbene jame. V fazi izgradnje je potrebno na vogale objekta namestiti ustrezne reperje in jih opazovati skladno s koledarjem meritev, ki jih predpiše projektant.
- Vsekakor je **potrebno pred pričetkom del vzpostaviti monitoring sosednjih najbližjih objektov** in v fazi izvedbe varovanja izkopa **ustrezen monitoring na konstrukciji varovanja izkopa gradbene jame.**
- **Ob ustrezni izvedbi varovanja izkopa gradbene jame in globokega temeljenja** (ojačanja temeljnih tal pod AB temeljno ploščo), **poseg v tla ne bo vplival na sosednje objekte.**
- Zaradi diferenčnih posedkov bo potrebno tla pod stolpnico izboljšati z JG slopi.
- Zmanjšanje transmisivnosti vodonosnika, zaradi posega z objektom v njega, je ustrezna kot je ugotovljeno in zapisano v hidrogeološkem poročilu iz leta 2025 (OVPnPV25).
- **V fazi PZI je potrebno vse geotehnične izračune ponoviti s podatki iz arhitekture in iz statičnega računa v projektu GK.**
- Glede na zasnovo objekta, bližino sosednjih objektov in vhoda v podzemni del objekta, bo potrebno izvesti zaščito izkopa gradbene jame. **Pri načrtovanju varovanja izkopa je potrebno izbrati takšno konstrukcijo, da bo gradbena jama vodotesna in pri tem zaradi črpanja ujete talne vode znotraj jame ne bo prišlo po posedanja sosednjih objektov zaradi odtekanja viseče podtalnice izpod obstoječih stavb.**
- Izkop gradbene jame za primer 3 kletnih etaž ne posega v nivo podzemne vode ljubljanskega polja, ki je vir pitne vode. Iz meritev na območju OPPN 117 je razvidno, da je bil v obdobju zadnjih dveh let maksimalni nivo podzemne vode na koti +281,78 m NMV. Tudi v primeru izkopa gradbene jame za izvedbo 4. kleti, le-ta ne posega v podzemno vodo na koti izkopa +289.0 m NMV.
- **Za izvedbo zaščite izkopa gradbene jame in izboljšanja tal pod talno ploščo objekta je potrebno izdelati ustrezna ločena PZI načrta.** Torej, za izvedbo varovanja izkopa gradbene jame je potrebno izdelati ustrezen PZI načrt, prav tako pa ločeno ustrezni PZI načrt za gradbeni poseg - **izboljšanja tal pod talno ploščo objekta.**
- **Za fazo PZI je potrebno izvesti še najmanj dve dodatni sondažni vrtini do hribinske osnove, ki se pričakuje na globini >33 m in izvesti niz presiometerskih meritev (PMT) za bolj natančno določitev deformacijskih modulov.** GeoP25: »Predlagamo, da se PMT meritve izvedejo na globinah 12m, 15m, 18m, 21m in 25m od površja tal, v obeh vrtinah.«
- Ob izvedbi podzemne varovalne konstrukcije, izkopov v gradbeni jami in temeljenja objekta je potrebno **zagotoviti geotehnični nadzor in monitoring najbližjih objektov.**
- Glede na relativno dobro prepustne sloje nekoherentnih tal, so tla srednje in dobro prepustna predvsem globlje od 17 m in je zato ponikanje vode možno.

Izdelovalcu OPPN priporočamo, da preveri tekst OPPN, če vsebuje vse ključne usmeritve iz obeh obravnavanih strokovnih podlag, in po potrebi smiselno dopolni ustrezne odstavke, člene.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. in 151.a členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje, ki ga izda naslovni organ. Za vse posege na varovanih, **varstvenih** in ogroženih območjih je pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja potrebno pridobiti mnenje Direkcije RS za vode.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju MOL), Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana je z e-dopisom dne 09.01.2026 zaprosila naslovni organ za pregled dopolnjenega gradiva in posredovanje mnenja k dopolnitvi.

Gradivo je dostopno na spletni povezavi:

<https://sksarhitekti.si/transfer/download.php?id=427&token=4bd3c78b07fa0c00a606b4b79c989508>

Območje OPPN obsega dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-492, EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489.

Z OPPN sta načrtovani **gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe** s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter ureditev javnih prometnih površin. V stavbi so poleg stanovanj načrtovane poslovne, oskrbne in trgovske dejavnosti, ki bodo dopolnile ponudbo širšega območja ob Celovški cesti. Podrobneje je projekt opisan v M1.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 643, 644/5, 645/2, 645/1, 656/127, 656/128, 1873/16, 656/94, 656/4 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 640/2, 640/5, 644/10, 647/2, 656/93, 656/3, 1873/18, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Površina območja OPPN znaša 4.875 m².

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu s 150. členom ZV-1 pridobiti vodno soglasje / mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda (v nadaljevanju; mnenje), ki ga izda Direkcija RS za vode. Vodno soglasje/ mnenje je treba med drugim pridobiti za:

- **poseg na varstvenih** in ogroženih območjih;
- **poseg zaradi odvajanja odpadnih voda;**
- **poseg, kjer lahko pride do vpliva na podzemne vode**, zlasti bogatenje vodonosnika ali vračanja vode v vodonosnik;

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja je potrebno dosledno upoštevati Pravilnik 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).

Naslovni organ je vlogo in dostopno dokumentacijo proučil in podaja mnenje na dopolnjeni **osnutek** prostorskega akta, katere je pripravljavec prostorskega akta dolžan upoštevati.

Glede na navedeno je mnenje utemeljeno.

Vodja sektorja območja srednje Save

Tonček CEZAR univ.dipl.ing.grad.

Sekretar

Vročiti: Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
Skenirano različico Mnenja v formatu dokumenta pdf poslati na: Katarina.Konda@ljubljana.si
tomaz.levicar@ljubljana.si; barbara.jovan@ljubljana.si; kalan.sabec@siol.net; darja.setina@ljubljana.si