



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA VODE

Sektor območja srednje Save

Vojkova 52, 1000 Ljubljana

T: 01 280 40 50

E: gp.drsv@gov.si

www.dv.gov.si

Številka: **35024 - 135 / 2026 - 3**

Datum: 19.08.2026

Zveza: 35024 - 320 / 2023

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

na predlog Občinskega podrobnega prostorskega načrta

132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo - zahod

(id. št. prostorskega akta: 3285)

V okviru vodenja postopka sprejema »**Občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo - zahod**« (v nadaljevanju: OPPN 132-Z) Mestne občine Ljubljana, ki ga vodi Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), izdajamo drugo (na predlog prost. akta), **pozitivno mnenje** s področja upravljanja z vodami.

Na podlagi javno dostopnih podatkov (vir: Atlas voda) OPPN 132-Z ne sega v poplavno območje, na območju ni vodotokov in ne leži na opozorilnih območjih erozije in/ali plazljivosti. Območje leži na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIB, določenem z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21 in 60/22) (v nadaljevanju: Uredba). Uredba ne prepoveduje posegov, načrtovanih z OPPN 132-Z, določa pa pogoje in ukrepe glede varstva pred onesnaženjem in vplivov na transmisivnost podzemne vode, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju, projektiranju, izgradnji, obratovanju in vzdrževanju kot tudi pri morebitni razgradnji ter pridobiti vodno soglasje Direkcije Republike Slovenije za vode (v nadaljevanju DRSV).

Pri pripravi in **izvedbi** OPPN 132-Z v MOL je treba med drugim upoštevati Splošne smernice s področja upravljanja z vodami, ki so dosegljive na medmrežju: https://www.gov.si/assets/organizacija-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 priporočila v Mnenja 1 in 2.

Ugotavljamo, da je od osnutka do predloga prišlo do nekaterih sprememb:

- V fazi izdelave dopolnjenega osnutka OPPN sta bila gabarita stavb A in C, zaradi zagotavljanja ustrezne osončenosti sosednjih obstoječih stanovanjskih stavb in načrtovanih večstanovanjskih stavb v OPPN 374, nekoliko preoblikovana.

- Po javni razgrnitvi se je v prostorski enoti PE1 v celoti zamenjalo lastništvo zemljišč. K izdelavi OPPN je pristopil nov investitor s spremenjeno investicijsko namero. Spremenjena investicijska namera predvideva večjo trgovino in manjše stanovanjske volumne, kot so bili načrtovani v fazi dopolnjenega osnutka OPPN.

Z vidika predmetnega OPPN 132-Z izpostavljamo da se skladno s 5. členom ZV-1 z načrtovanjem novih prostorskih ureditev **ne sme povzročiti poslabšanja stanja** površinskih in **podzemnih voda**. Vodno soglasje se izda za gradnjo na notranjih VVO, če so upoštevane prepovedi in pogoji glede odvajanja odpadnih voda v skladu s predpisi, ki urejajo emisijo snovi pri odvajanju odpadnih voda.

O b r a z l o ž i t e v :

Mestna občina Ljubljana, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana je z dopisom št. 35021-13/2022-220 z dne 3.7.2026 in 11.8.2026 pozvala naslovni organ, da v skladu s s 123. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26), da poda (drugo) mnenje s področja upravljanja z vodami v okviru postopka sprejemanja OPPN 132-Z z ID številko v zbirki prostorskih aktov 3285. V pozivu je vlagateljica navedla dostopnost razpoložljivega gradiva predloga OPPN 132-Z na medmrežju:

- (<https://mol.sharefile.eu/public/share/web-s89946201093146c5bf738db0b8e1ab26>) .

OPPN 132-Z je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-010 v juniju 2026.

Razpoložljivo gradivo vsebuje **predlog** OPPN 132-Z (tekstualni del, grafični del, ter spremljajoče gradivo, med katerim je tudi:

- Geološko – geomehanski elaborat OPPN 132, št. načrta 230116-GG, št. projekta 230116, ELEA iC projektiranje in svetovanje d.o.o., Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana, oktober 2023 (v nadaljevanju GG elaborat)

DRSV v predmetni zadevi predhodno ni izdal podrobnejših usmeritev. Ministrstvo za okolje, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje (v nadaljevanju: MOP), je z dokumentom št. 35409-58912022-2550-5, z dne 19.10.2022, (v nadaljevanju Odločba CPVO) odločilo, da v postopku priprave OPPN 132-Z ni treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje.

Z OPPN 132-Z je načrtovana gradnja **stanovanjsko-trgovske stavbe, poslovne stavbe in večstanovanjske stavbe** s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami. (v fazi osnutka pa: »gradnja poslovne stavbe in dveh večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami«).

Obravnavano območje se nahaja v MOL, v Četrtni skupnosti Bežigrad. Območje OPPN 132-Z se nahaja med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo ulico, vzhodno od Slovenčeve ulice. Na severni strani, vzdolž Tolstojeve ulice, območje OPPN 132-Z meji na eno- in dvostanovanjske površine. Na južni strani območje OPPN zaključuje Mašera-Spasićevo ulica, ki meji na večstanovanjske površine. Vzhodno od območja OPPN 132-Z je v pripravi OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN 374), s katerim je načrtovana večstanovanjska pozidava in ohranitev ter revitalizacija obstoječe stavbe »Stara tiskarna« arhitekta Savina Severja.

Območje OPPN 132-Z zajema zemljišča s parcelnimi številkami: Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 9/3, 9/5, 9/11, 9/12, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/33, 9/35, 9/36, 9/37, 9/38, 9/40, 9/43, 9/44, 9/45, 9/46, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/51, 9/52, 9/53, 10/10, 12/2, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4, 87/9, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33, 87/34, 87/49, 87/51, 87/54 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/30 in 86/1, vsi v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina območja OPPN znaša 29.572 m².

Območje OPPN je trenutno pozidano. Z OPPN je načrtovana odstranitev vseh obstoječih objektov z izjemo poslovne stavbe SIQ, ki stoji v srednjem delu območja OPPN. Vzhodno, zahodno in jugozahodno od stavbe SIQ so načrtovane tri nove stavbe:

- Severozahodni del območja OPPN predstavlja prostorska enota PE1, v kateri trenutno stoji trgovsko skladiščni objekt, ki je v OPPN označen z oznako R1. Objekt R1 je načrtovan za odstranitev. Na mestu odstranjenega objekta R1 je načrtovana nova gradnja stanovanjsko-trgovske stavbe z oznako A
- V osrednjem delu območja OPPN je določena prostorska enota PE2. V prostorski enoti PE2 trenutno stojita dve stavbi. Stavba00 SIQ z oznako O (v nadaljnjem besedilu: stavba O) in skladiščni objekt z oznako R2, ki je umeščen jugozahodno od stavbe O in je z OPPN načrtovan za odstranitev. Na mestu odstranjenega objekta R2 je načrtovana poslovna stavba z oznako B
- Na vzhodnem delu območja OPPN je določena prostorska enota PE3. V prostorski enoti PE3 trenutno stojita dve stavbi. V osrednjem delu prostorske enote PE3 stoji stavba bivše tekstilne tovarne z oznako R3, ob severni meji prostorske enote PE3 pa stoji stavba z oznako R4, v kateri deluje zasebni vrtec. Obe stavbi sta z OPPN načrtovani za odstranitev. Na mestu odstranjene stavbe R3 je z OPPN načrtovana nova gradnja večstanovanjske stavbe z oznako C

Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže« in 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže« ter 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

Na podlagi vpogleda v podatkovne baze e-vode ugotavljamo, da območje OPPN 132-Z ni na poplavnem, plazljivim ali erozijskem območju, se pa celotno območje nahaja na vodovarstvenem območju. Z območja **se bo odvajala odpadna in meteorna voda**.

Območje OPPN 132-Z se nahaja na podobmočju ožjega VVO z manj strogim vodovarstvenim režimom IIB po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22) ter v ožjem vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov z manj strogim režimom varovanja. (Uradni list RS, št. št. 102/03, 41/04 – ZVO-1, 120/04, (7/06) in 44/22 – ZVO-2);

ZV-1 v šestem odstavku 61. člena določa, da ministrstvo poda smernice in mnenje s katerim ugotovi ali so bile podane smernice upoštevane.

Že po pregledu osnutka OPPN 132-Z smo v izdanem mnenju št. 35024 - 320 / 2023 – 4 (22.03.2024) ugotovili, da so v njem ustrezne usmeritve glede varstva podzemnih voda, ponikanja in odvodnje odpadnih meteoroidnih voda in varne gradnje. Vsebinske spremembe OPPN-a od faze osnutka do predloga na to mnenje ne vplivajo, zato ni potrebna ponovna podrobna razlaga posameznih členov (zlasti 8., 25., 44., 51. in 52. člen), ki se navezujejo na področje upravljanja z vodami. Ugotovili smo namreč, da te vsebine (usmeritve in pogoji) v tekstu OPPN-ja niso bile spremenjene.

Upoštevana so bila tudi priporočila iz Mnenja 1 - iz Obrazložitve je jasno razvidno, da **mora biti klet pod stavbami načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč**. (III.8 / stran 14)

V členu št. 25 (4), je ustrezno zahtevana vodotesnost kletnih etaž in utrjenih vozniških površin. Tam piše, da morajo biti kletne etaže vodotesne in da je treba zagotoviti zajem, črpanje in odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Iz Obrazložitve sklepamo, **da se bo tudi uvoz v kletne etaže načrtoval in izvedel na način, da tudi vdor površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ne bo mogoč**. To je treba pri projektiranju upoštevati.

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda. (III.8 / stran 31)

Ostala je tudi zahteva: »V okviru dopustnih odstopanj je možno izvesti dodatno kletno etažo pod pogojem, da transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 %, poleg tega pa je treba **z geološko-geomehanskim elaboratom preveriti oziroma ugotoviti, da gradnja dodatne kletne etaže ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.**« (III.8 / stran 24).

- 8. člen, takrat 11. odstavek je postal **8. člen, 9. odstavek** in zadnji del je vsebinsko preoblikovan:
 - OSNUTEK: »Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22) nahaja na območju »Visoka savska terasa«, kjer je **gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.**«
 - PREDLOG: »Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »Visoka savska terasa«. **Na podlagi Geološko-geomehanskega elaborata, Elea iC d. o. o., št. načrta 230116-GG, oktober 2023 so z OPPN določeni ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.**«

Geološko-geomehanski elaborat, Elea iC d.o.o., št. načrta 230116-GG, oktober 2023 je treba v fazi projektiranja dosledno upoštevati, med drugim tudi pri načrtovanju ponikovanja in zadrževanja lastnih padavinskih voda:

- »Na podlagi izvedenih terenskih in laboratorijskih geološko – geomehanskih raziskav ugotavljamo, **da so tla na območju obravnave iz vidika geomehanskih lastnosti ugodna.**«
- »Območje je grajeno iz peščenih prodiv in konglomerata, lokalno se pojavljajo tanjše leče gline nad katerimi se lahko vzpostavijo v času in prostoru spremenljivi viseči nivoji podzemne vode. Na podlagi izvedenih raziskav se **podzemna voda (vodonosnik Ljubljanskega polja) nahaja na koti 279,87 m.n.v.**«
- »Razmere v tleh so glede ponikanja meteoritnih vod ustrezne. Pri dimenzioniranju ponikalnih vodnjakov in njihovem umeščanju v prostor, predlagamo upoštevanje smernic DWA-A 138E. Ponikovalnice, ki bodo izvajane tokom projekta je potrebno v sklopu gradnje testirati v skladu z navodili za obratovanje ponikovalnic, ki morajo biti sestavni del projektne dokumentacije.«
- »V višjih fazah načrtovanja na območju enot urejanja predlagamo izvedbo dodatnih raziskav v fazi, ko bodo znani vsi ustrezni vhodni podatki glede načrtovanih objektov.«
- »Pri nadaljnjem načrtovanju je potrebno upoštevati geološke, geomehanske in hidrogeološke danosti v prostoru.«

V Obrazložitvi je pojasnjeno: »V primeru izvedbe dveh kletnih etaž (globina max. 10 m), bo spodnja kota objekta približno 10-15 m nad zgornjo koto podzemne vode. Objekti ne bodo posegali v zasičen del vodonosnika Ljubljanskega polja. Transmisivnost le tega ne bo spremenjena.« Vendar pa tudi jasna usmeritev, ki jo je treba upoštevati (**dodatne raziskave**), večidel zajeta tudi v 24. členu predloga OPPN 132-Z:

- »**Lokalno se lahko pojavljajo v prostoru nezvezni sloji podzemne vode**, ki so posledica zastajanja padavin nad stikom bolj in manj prepustnih slojev (prod-glina). **Prostorsko pojavljanje nivojev podzemne vode je treba raziskati v primeru izvedbe kletnih etaž ter za potrebe ponikanja.**«
- »V primeru ugotovitve pojavljanja navedenih slojev je potrebno konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, da **se visečih slojev podzemne vode ne drenira in znižuje**. **Varovanja gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje horizonte.**«
- »**V sklopu načrtovanja stavb je treba računsko preveriti morebitne vplive na sosednje objekte v končnem stanju in z vidika stabilnosti v kritični fazi izvedbe gradbene jame.**«
- »**V primeru ustrezno dimenzioniranega in ustrezno izvedenega varovanja gradbene jame bodo vplivi na sosednje objekte neznatni oz. nični.**«
- »Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.«
- »Pri izdelavi DGD je treba upoštevati elaborat »Geološko-geomehanski elaborat«, št. 230116-GG, oktober 2023, ki ga je izdelalo podjetje Elea iC d.o.o., Dunajska cesta 21, Ljubljana.«

Izvajalec del je dolžan z nevarnimi kemikalijami in nevarnimi odpadki na gradbišču ravnati v skladu z veljavnimi predpisi in preprečiti škodljive vplive na tla, vode in okolje nasploh. Zagotovljeno mora biti ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje teh snovi, z lovilno skledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode omogočila zajem teh snovi, prostor pa mora biti tudi zaščiten pred atmosferskimi vplivi. Izvajalec del mora med drugim zagotoviti, da so na območju gradbišča skladiščene najmanjše možne količine pri gradnji uporabljenih nevarnih kemikalij in sicer čim krajši čas. Za skladiščenje nevarnih kemikalij naj se uporablja originalna embalaža, posode za skladiščenje pa morajo biti zaprte in ustrezno označene (oznaka nevarnosti).

Ne glede na to, da je iz vpogleda v prostorske podatke eVode razvidno, da območje ni poplavno ogroženo, priporočamo - glede na razviden namen načrtovanja in izvedbe garaž v kletni etaži - da se pri projektiranju ustrezno pozornost nameni preprečevanju vdora meteornih padavinskih in lastnih voda (v času neurij z večjo intenziteto, kot jo je zmožen sprejeti kanalizacijski sistem) v garažo skozi predviden/predvidene uvoze/izvoze v podzemno garažo.

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 **pozitivno** mnenje na **predlog** prostorskega akta, Odloka o OPPN 132-Z.

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
Urbanizem@ljubljana.si