



Številka: 351-3069/2024-6224-14

Datum: 2. 6. 2025

u.p.: MNVP-UE0079-P2

Upravna enota Ljubljana, izdaja na podlagi 1. odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za novogradnjo dostopne ceste s komunalno infrastrukturo na zahtevo investitorjev TA-BU Investicije d.o.o., Pod hribom 78, Ljubljana, DAMIS d.o.o., Puhtejeva ulica 18, Ljubljana in CBE d.o.o., Tehnološki park 20, Ljubljana, ki jih po pooblastilu zastopa Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7a, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

Investitorjem družbi TA-BU Investicije d.o.o., Pod hribom 78, Ljubljana, DAMIS d.o.o., Puhtejeva ulica 18, Ljubljana in CBE d.o.o., Tehnološki park 20, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo dostopne ceste s komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc.št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93, 1804/95, 1804/97, 1804/142, 1804/143, 1804/146 in 1804/150 vse k.o. Brdo, v skladu z DGD št. TBC-2024, avgust 2024, dopolnitev marec 2025 izdelovalca Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Koblarjeva 7a, Ljubljana.

- | | |
|--------------------------|--|
| - zahtevnost objekta: | manj zahteven objekt |
| - klasifikacija objekta: | <ul style="list-style-type: none">- Dovozna cesta - 21121 Lokalne ceste in javne poti nekategorizirane ceste in gozdne ceste- Vodovod - 22221 Lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo- Fekalna in meteorna kanalizacija - 22231 Cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)- Elektronske komunikacije - 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja United Fiber- 22242 Lokalna (dostopovna) komunikacijska omrežja Telekom- Javna razsvetljava - 24208 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje- Plinovod - 22210 Lokalni (distribucijski) plinovodi), vse 100% |

Na parcelah št. 1804/150, 1804/146, 1804/143 in 1804/142, k.o. 2682 Brdo se izvede nova dostopna cesta, na parcelah št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/95, 1804/97, 1804/93, 1804/150, 1804/146, 1804/143 in 1804/142, k.o. 2682 Brdo pa pripadajoča komunalna infrastruktura (plinovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, omrežja elektronskih komunikacij).

- opis gradnje:

Dovozna cesta:

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO
OBJEKTE

višina /

širina **9,2 m**

dvosmerni promet

globina /

dolžina **110,0 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina **860,7 m²**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene

parcele m²

2682 BRDO 1804/150 214,0 m² 214,0 m²

2682 BRDO 1804/146 218,0 m² 199,4 m²

2682 BRDO 1804/143 193,0 m² 193,0 m²

2682 BRDO 1804/142 317,0 m² 317,0 m²

Skupaj 923,4 m²

2682 BRDO 1804/95 0,0 m

2682 BRDO 1804/39 0,0 m

2682 BRDO 1804/93 0,0 m

2682 BRDO 1804/197 0,0 m

2682 BRDO 1804/196 0,0 m

2682 BRDO 1804/195 0,0 m

2682 BRDO 1804/144 0,0 m

2682 BRDO 1804/181 0,0 m

2682 BRDO 1804/180 0,0 m

2682 BRDO 1804/156 0,0 m

2682 BRDO 1804/154 0,0 m

2682 BRDO 1804/153 0,0 m

2682 BRDO 1804/152 0,0 m

2682 BRDO 1804/149 0,0 m

2682 BRDO 1804/148 0,0 m

2682 BRDO 1804/147 0,0 m

2682 BRDO 1804/129 0,0 m

Kratek opis: Nova dovozna cesta z režimom

»shared space« bo povezala območje 1 in območje 2 (ki ni predmet obdelave) bo potekala po zgoraj omenjenih cestah. Cesta se bo navezala na obstoječo lokalno cesto. Z izgradnjo ceste se bo dogradila komunalna infrastruktura (plinovod, fekalna kanalizacija, meteorna kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, omrežje Telekom, Omrežje United Fiber).

Dostopi in prometna ureditev: Dostop do

objekta bo urejen iz lokalne ceste (javna pot za vsa vozila) »Tehnološki park« s parc. št. 1804/51 in 1804/39, obe k.o. Brdo Dvozna cesta bo skupna z dostopom do območja 1 in 2. Zaključila se bo z razdelitvijo v dva kraka: dovozom v podzemno garažo in do parkirišča za obiskovalce območja 1.

Utrjene zunanje površine (promet, komunala, tehnične površine): 860,7 m² Površine

raščenege dela: 76,4 m²

Predvidena rešitev dostopa: Na lokaciji je predvidena novogradnja dostopne ceste in komunalne infrastrukture. Za potrebe dostopne ceste se ohrani obstoječe priključevanje na mestno cesto, pri čemer se nova cestna povezava nadaljuje od konca obstoječih prometnih površin kot dvosmerna cesta z obojestranskim pločnikom, ki je nivojsko deniveliran (+12 cm dvignjen nad vozišče). Cesta se organizira kot dvosmerna s srednjo ločilno črto.

Karakteristični prečni profil dostopne ceste – v začetnem delu:

- Zelena bankina – levo navezava na predvideno/obstoječe: $1 \times 0.50\text{m} = 0.50\text{ m}$
- Pločnik levo (v območju prehodov za pešce se razširi na 2.00 m): $1 \times 1.60\text{m} = 1.60\text{ m}$
- Vozišče: $2 \times 3.00\text{m} = 6.00\text{ m}$
- Pločnik desno (v območju prehodov za pešce se razširi na 2.00 m): $1 \times 1.60\text{m} = 1.60\text{ m}$
- Zelena bankina – desno navezava na predvideno/obstoječe: $1 \times 0.50\text{m} = 0.50\text{ m}$
- Skupaj 10,20 m.

Karakteristični prečni profil dostopne ceste – v zaključnem delu:

- Zelena bankina – levo navezava na predvideno/obstoječe: $1 \times 0.50\text{m} = 0.50\text{ m}$
- Vozišče: $2 \times 3.00\text{m} = 6.00\text{ m}$
- Pločnik desno: $1 \times 1.25\text{m} = 1.25\text{ m}$
- Zelena bankina – desno navezava na predvideno/obstoječe: $1 \times 0.50\text{m} = 0.50\text{ m}$
- • Vse skupaj: 8,25m

Spodnji in zgornji ustroj

Na območju vozni površin naj se izvrši izkop/nasip do nivoja planuma spodnjega ustroja kot ga predvideva načrt zunanje ureditve in znaša cca 59 - 90 cm glede na koto zaključne plasti. Planum zgornjega ustroja se formira na planiranem in utrjenem terenu/nasipu. Planum zgornjega ustroja se izvede v padcu 4 % v smeri padca utrjenih površin. Točnost izdelave planuma zgornjega ustroja mora znašati $\pm 2.5\text{ cm}$ (4 m lata) in maksimalno višinsko odstopanje $\pm 2\text{ cm}$. Na splaniran in uvaljan Ev2 > 60.0 MPa planum se položi geosintetik 300g/m², natezna trdnost 12-14 Kpa/m na kar se izvede 35 - 50 cm debel sloj kamnite grede, ki se jo uvalja na Ev2 > 80.0 MPa. Nevezano nosilno plast zgornjega ustroja

iz tamponskega drobljenca TD0/32 je treba uvaljati do EV2 = 120 MPa in zagotoviti ustrezen prečni in vzdolžni nagib kakor ga predvideva projekt. Po uvaljanju mora

izkazovati gostoto $p = 98 \%$. Točnost izdelave mora znašati ± 2 cm (4 m lata) in maksimalno višinsko odstopanje $\pm 1 - 1.5$ cm. Absolutna vrednost nagiba sme odstopati od predpisane maksimalno 0.4% . Na tako pripravljeno podlago se lahko izvede zaključna plast (asfaltna prevleka, betonsko vozišče).

Asfaltirane povozne površine

Vezane nosilne plasti je treba izvesti v predpisanih debelinah. Točnost izdelave mora znašati ± 1.5 cm (4 m lata) in maksimalno višinsko odstopanje $+1$ do -1.5 cm. Absolutna vrednost nagiba sme odstopati od predpisane maksimalno $\pm 0.2 \%$. Vezane obrabne plasti je treba izvesti v predpisanih debelinah. Točnost izdelave mora znašati ± 1 cm (4 m lata) in maksimalno višinsko odstopanje $+1$ cm. Absolutna vrednost nagiba sme odstopati od predpisane maksimalno $\pm 0.2 \%$.

Odvodnjavanje

Vse utrjene površine se izvedejo iz vodotesnih materialov tako, da je zagotovljeno kontrolirano odvodnjavanje. Odvodnjavanje je urejeno s primernimi prečnimi in vzdolžnimi skloni do točkovnih cestnih požiralnikov z vtokom preko litoželezne rešetke ali vtoka pod robnik in od tam v novo projektirano meteorno kanalizacijo, ki je obdelana v ločenem načrtu.

Vodovod:

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO OBJEKTE

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **103,1 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.) **DN100 mm**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene parcele m²

2682 BRDO 1804/146 218,0 m² 199,4 m²

2682 BRDO 1804/143 193,0 m² 193,0 m²

2682 BRDO 1804/142 317,0 m² 317,0 m²

Skupaj: 709,4 m²

Odmiki: 2682 BRDO 1716/8 minimalni odmik 1,50 m

Oskrba večstanovanjskega objekta s pitno in sanitarno vodo se predvidi po novem

priključku, izvedenem na vodovodu NL DN 100 mm, ki je zgrajen s strani Pot za Brdom. Obstoječi javni vodovod se podaljša po trasi dostopne ceste od obstoječega voda na parceli 1804/142, do parcele 1804/146 za namene priključevanja območja 1 in 2 in se zaključi s hidrantom na ovinku dovozne ceste na parceli 1804/146. Območje 1 in območje 2 se priključi na javni vod pred končno točko vodovoda. Dolžina nobenega priključka ne bo presegala 50 m. Obravnavana soseska območja 1 bo na javno vodovodno omrežje NL DN 100 priključena preko vodomernega mesta v garaži objekta. Predviden je en vodovodni priključek s štirimi samostojnimi obračunskimi vodomerni za vsak objekt posebej in skupno rabo. Vodomerno mesto se predvidi na južni strani večstanovanjskega objekta v posebnem prostoru tik za prvo steno prve kletne etaže.

Meteorna kanalizacija:

Padavinska odpadna voda s streh blokov (območja 1) se bo odvajala v podzemni kanal ob robu vhodne ploščadi, od tam pa se priključi na javni vod meteorne kanalizacije na parceli št. 1804/146 k.o. Brdo. Padavinska odpadna voda iz utrjenih površin pa se bo stekala v požiralnike locirane ob robu vhodne ploščadi. Po vsej dolžini vhodne ploščadi bo potekala podzemna cev katere premer se proti iztoku širi od Ø160 do Ø200. Nanjo bodo priključeni požiralniki in kanaleta z roba parkirišča za obiskovalce. Proti koncu cevi na parc. št. 1804/148 k.o. Brdo bo cev priključena na lovilec olj. Nato bo prav tako vodena preko skupnega priključka v meteorno kanalizacijo. Obstoječ javni vod meteorne kanalizacije se podaljša po trasi skupne dovozne ceste, ki poteka od jaška obstoječega voda meteorne kanalizacije na parceli 1804/93 do mesta priključitve (na parceli št. 1804/146) za območje 1 (trije stanovanjski bloki) in območja 2 (10 vrstnih in 5 samostojnih hiš). Območje 1 in območje 2 se priključi na končni točki javnega voda meteorne kanalizacije.

Fekalna kanalizacija:

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO OBJEKTE

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **103,1 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.) **DN100 mm**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL
k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene
parcele m²

2682 BRDO 1804/146	218,0 m ²	218,0 m ²
2682 BRDO 1804/143	193,0 m ²	193,0 m ²
2682 BRDO 1804/150	214,0 m ²	214,0 m ²
2682 BRDO 1804/93	274,0 m ²	274,0 m ²
2682 BRDO 1804/142	317,0 m ²	317,0 m ²
Skupaj:	1216,0 m ²	

Odmiki: 2682 BRDO 1716/8 minimalni odmik
1,90 m

Izveden bo nov priključek na kanalizacijsko omrežje, ki bo potekal od objekta do končne točke javnega kanalizacijskega voda (točka priključitve na parc. št. 1804/146 k.o. Brdo). Obstoječ sekundarni kanalizacijski vod se podaljša po trasi skupne dovozne ceste za, ki poteka od jaška obstoječega kanalizacijskega voda na parceli 1804/93 do mesta priključitve (na parceli št. 1804/146) za območje 1 (trije stanovanjski bloki) in območja 2 (10 vrstnih in 5 samostojnih hiš). Območje 1 se priključi na končni točki javnega voda fekalne kanalizacije.

Omrežje United Fiber in Telekom (komunikacijsko omrežje):

Predvidi se nova trasa za razširitev komunikacijskega omrežja – 2 kompleta po 3x PE cevi, fi 110. Skupna dolžina razvoda bo cca 97m.

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO OBJEKTE

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **97,0 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer, napetost, PE ipd.) **3x PE cev, fi 110**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL
k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene
parcele m²

2682 BRDO 1804/146	218,0 m ²	199,4 m ²
2682 BRDO 1804/143	193,0 m ²	193,0 m ²
2682 BRDO 1804/150	214,0 m ²	214,0 m ²
2682 BRDO 1804/95	67,0 m ²	67,0 m ²
2682 BRDO 1804/97	27,0 m ²	27,0 m ²
2682 BRDO 1804/51	2600,0 m ²	5,0 m ²
2682 BRDO 1804/142	317,0 m ²	317,0 m ²
Skupaj:	1022,4 m ²	

Odmik: 2682 BRDO 1716/8 minimalni odmik
0,50 m

Telekom omrežje:

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO
OBJEKTE

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **97,0 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer,
napetost, PE ipd.) **3x PE cev, fi 110**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene
parcele m²

2682 BRDO 1804/146 218,0 m² 199,4 m²

2682 BRDO 1804/143 193,0 m² 193,0 m²

2682 BRDO 1804/150 214,0 m² 214,0 m²

2682 BRDO 1804/95 67,0 m² 67,0 m²

2682 BRDO 1804/97 27,0 m² 27,0 m²

2682 BRDO 1804/51 2600,0 m² 5,0 m²

2682 BRDO 1804/142 317,0 m² 317,0 m²

Skupaj: 1022,4m²

Odmik: 2682 BRDO 1716/8 minimalni odmik
0,50 m

Javna razsvetljava:

Območje javne razsvetljave se podaljša od
Poti za Brdom vzdolž nove dostopne ceste.
Predvideni so 4 kandelabri s pripadajočimi
kabelskimi jaški ter kabelsko kanalizacijo –
2x PE cev, fi 110.

ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO
OBJEKTE

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **128,0 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer,
napetost, PE ipd.) **2x PE cev, fi 110**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL

k. o. parc. št. parcela m² območje gradbene
parcele m²

2682 BRDO 1804/146 218,0 m² 199,4 m²

2682 BRDO 1804/143 193,0 m² 193,0 m²

2682 BRDO 1804/150 214,0 m² 214,0 m²

2682 BRDO 1804/95 67,0 m² 67,0 m²

2682 BRDO 1804/97 27,0 m² 27,0 m²

2682 BRDO 1804/51 2600,0 m² 5,0 m²

2682 BRDO 1804/142 317,0 m² 317,0 m²

Skupaj: 1022,4 m²

Odmik: 2682 BRDO 1716/8 minimalni odmik
0,40 m

Plinovod:

- Do predvidenih objektov se spelje nov plinski priključek – **1x PE cev, fi 110.**

**ZNAČILNOSTI ZA GRADBENO INŽENIRSKO
OBJEKTE**

višina /

širina **0,5 m**

globina /

dolžina **145,0 m**

nosilni razpon /

bruto tlorisna površina /

bruto prostornina

opis zmogljivosti (pretok, tlak, premer,
napetost, PE ipd.) **PE cev, fi 110**

GRADBENA PARCELA - ENA ALI VEČ PARCEL
k. o. parc. št. parcela m2 območje gradbene
parcele m2

2682 BRDO 1804/146	218,0 m ²	199,4 m ²
2682 BRDO 1804/51	25,0 m ²	25,0 m ²
2682 BRDO 1804/38	5,0 m ²	5,0 m ²
2682 BRDO 1804/39	51,0 m ²	51,0 m ²
2682 BRDO 1804/93	274,0 m ²	274,0 m ²
2682 BRDO 1804/150	214,0 m ²	214,0 m ²
2682 BRDO 1804/143	193,0 m ²	193,0 m ²
2682 BRDO 1804/142	317,0 m ²	317,0 m ²
Skupaj:	1278,4 m ²	

Odmik: 2682 BRDO 1804/144 minimalni
odmik 2,20 m

- gradbena parcela:
- zemljišče s parc. št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93, 1804/95, 1804/97, 1804/142, 1804/143, 1804/146 in 1804/150 vse k.o. Brdo

Investitor je dolžan upoštevati naslednja mnenja mnenjedajalcev:

- Mnenje Gasilska brigada Ljubljana, št. SM-07-02-2022-63-2024-62-2025-17 z dne 25.2.2025,
- mnenje glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom Mestne občine Ljubljana, št. 3512-604/2024-10 z dne 28.3.2025,
- mnenje Elektro Ljubljana d.d., št. 1527983 (7418/2025-A-AG z dne 26.2.2025,
- mnenje Energetika Ljubljana d.o.o., št. JPE-351-2456/2021-017(P29186) z dne 12.11.2024,
- mnenje Javna razsvetljava d.d. št. S466/24 z dne 13.9.2024,
- mnenje Mestne občine Ljubljana, Odsek za promet, št. 3511-1168/2024-2 z dne 13.9.2024,
- mnenje Telekom Slovenije d.o.o., 136019-LJ/4709-MB z dne 13.9.2024,
- mnenje United Fiber d.o.o., št. Mj02/24-SO z dne 12.9.2024,
- mnenje JP VOKA Snaga d.o.o. za vodovod, št. S-1836-24V z dne 6.12.2024,
- mnenje JP VOKA Snaga d.o.o. za kanalizacijo št. S-1836-24K z dne 6.12.2024,
- mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije št. 35102-0975/2019-10 z dne 16.9.2024,
- mnenje o sprejemljivosti gradnje z vidika upravljanja z vodami Direkcije RS za vode, št. 35508-6236/2024-3 z dne 25.10.2024.

- I. Dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja št. TBC-2024, avgust 2024, dopolnitev marec 2025 izdelovalca Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Koblarjeva 7a, Ljubljana je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- II. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo objektov. Ne glede na navedeno, lahko investitor na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objektov in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
- III. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih od njegove pravnomočnosti.
- IV. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Dne 31.12.2024 je družba TABU Investicije d.o.o. osebno pri tukajšnjemu upravnem organ po pooblastilu Arhitekture MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva 7a, Ljubljana vložila na obrazcu iz Priloge 11A Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23; v nadaljevanju: Pravilnik) zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo dovozne ceste s pripadajočo komunalno ureditvijo na zemljiščih s parc.št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93, 1804/95, 1804/97, 1804/142, 1804/143, 1804/146 in 1804/150 vse k.o. Brdo, v skladu z DGD št. TBC-2024, avgust 2024, dopolnitev marec 2025 izdelovalca Arhitektura MJ, projektivni biro d.o.o., Koblarjeva 7a, Ljubljana.

Upravna enota Ljubljana je pooblaščenca investitorja z dopisom št. 351-3069/2024-6224-4 z dne 18.2.2025 pozvala, da v roku 30 dni od prejema dopisa odpravi pomanjkljivosti vloge za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja, in sicer z naslednjim:- Uskladiti in dopolniti prilogo 4C, kaj je predmet projekta (namreč v tej prilogi navajate tudi GJI - komunalno infrastrukturo, ki pa ni obdelana v vlogi in nadaljevanju projekta- tekstualno), manjkajo posamični podatki, klasifikacija, skladnost, ipd., - Izpolniti zahtevo priloga 11C, 4A, 4C v celoti, v prilogi 4B, med drugim vpisati vse GIO in navesti podatek o odmikih ceste in GJI od sosednjih zemljišč, - Mnenje Mestne občine Ljubljana o skladnosti s prostorskim aktom na predpisanem obrazcu ter na projekt iz leta 2024, - Novo mnenje Gasilske brigade Ljubljana na konkretni projekt iz leta 2024 in ne iz leta 2021, - Novo mnenje Elektro Ljubljana na predpisanem obrazcu, ki ga določa Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), - Dokazilo o pravici gradit vezano na določila 3.odstavka 46. člena GZ-1 – soglasje Mestne občine Ljubljana, Odsek za promet za potek izgradnje dostopa predvidene dovozne ceste na parcelo št. 1804/38, 1804/51 k.o. Brdo, - Dokazilo o pravici graditi za potek gradnje ceste in GJI preko zemljišča parc.št. 1804/197, 1804/196 -CBE d.o.o. k.o. Brdo (predložiti notarsko overjeno služnostno pogodbo s predlogom vpisa v ZK za konkretni poseg izgradnje dovozne ceste + GIO), - Soglasje solastnikov družbe DAMIS d.o.o. in CBE d.o.o. kot solastnikov zemljišč parc. št. 1804/150-Damis d.o.o., 1804/146, 1804/143, 1804/142-CBE d.o.o., 1804/97-CBE + Damis d.o.o. k.o. Brdo, - Soglasje solastnikov DAMIS d.o.o. in CBE d.o.o., da kot investitor lahko nastopa le družba TA-BU d.o.o., - Projektno dokumentacijo pripraviti skladno s 7. členom Pravilnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23), jasno prikazati po vseh alinejah, ki se tičejo predmetne gradnje, - Iz grafičnega dela projekta DGD tudi gradnja opornega zidu, zato ustrezno prikažite tekstualno in grafično vse parametre ter ustrezno klasifikacijo le tega (dolžina, širina, globina, odmiki, skladnost s PIA ipd.), - Jasno prikažite poseg gradnje v grafičnem delu in tekstualnem delu dostopno cesto, območje obdelave 1 in 2, prav tako pa jasno opredelite in grafično ločeno z legendo prikažite posamezni komunalni vod z vsemi parametri, oporni zid ipd., - V tehničnem poročilu DGD je potrebno opisati komunalno infrastrukturo posamično, podatek o posameznem poteku komunalnega voda, zmogljivosti, dolžini, odmikih, materialih, kapaciteti, moči ipd., - Utemeljiti poseg skladno z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2), priloga 1 – utemeljiti skladnost z uredbo, - odločbo o odmeri in plačilu ali oprostitvi plačila komunalnega prispevka MOL.

Dne 19.3.2025 in 20.3.2025 je pooblaščenec investitorja zaprosil za podaljšanje roka za dopolnitev vloge.

Dne 31.3.2025 je upravni organ izdal sklep o podaljšanju roka za zaprosenih 45 dni, šteto od dneva prejema tega sklepa. Sklep o podaljšanju roka je bil stranki vročen dne 4.4.2025, rok potekel dne 19.5.2025.

Projektant kot pooblaščenec investitorja je dne 14.5.2025 posredoval dopolnitev projekta z navedbo spremembe oz. dopolnitve investitorstva še z novima investitorjema družbi Damis d.o.o. in CBE d.o.o., novimi mnenji mnenjedajalcev Elektro Ljubljana d.d., MOL, Oddelek za urbanizem ter Gasilska brigada Ljubljana, novimi prilogami 11A, 4A,4B, 4C ter pooblastili novih soinvestitorjev.

V skladu z določili 54. člena GZ-1, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,
2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrnim odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrnim odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,
4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Poleg navedenega pa 138. člen GZ-1 določa še, da se do vzpostavitve sistema e-Graditev ne glede na prvi odstavek 54. člena tega zakona gradbeno dovoljenje izda, če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka 54. člena tega zakona in je plačan komunalni prispevek oziroma so na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor..

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 54. in 138. člena GZ-1 ter ugotovil sledeče: Predmetna gradnja se nahaja v enotah urejanja prostora EUP: RD-460, RD-447, RD-329 v okviru podrobnejše namenske rabe: IG, SSscv, SSse. Poseg se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (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-avtent.razl., 63/16, 12/17-popr., 18/18-DPN, 42/18, 78/19-DPN in 59/22-v nadaljevanju Odlok OPN MOL ID). Za predmetno območje velja še vedno Odlok o zazidalnem načrtu za severni del območja urejanja VP3/2 Brdo (Uradni list RS, št. 18/02, 64/05, 100/07, 78/10, 63/12, 24/15-obv.razl., 42/18, 71/18 in 74/22-v nadaljevanju ZN) v delu, ki se nanaša na cesto parc.št. 1804/38, 1804/51 k.o. 2682, površine cest.

Skladno z določili 12. člena odloka OPN MOL ID je dopustna izgradnja komunalnih vodov. Objekt predstavlja novogradnjo. Vsa infrastruktura za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in

oskrbo z elektronskimi komunikacijami bo potekala podzemno in bo od parcelnih mej oddaljena najmanj 0,40m. Cesto sestavlja dvosmerno vozišče, kjer se bo promet neovirano srečeval ter del tega sta tudi pločnika na vsaki strani. Objekt ima zagotovljen priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto ne ovirajo prometa in se izvedejo na podlagi soglasja MOL. Objekt ima le en samostojen priključek na javno cesto. Gradila se bo komunalna infrastruktura in dovozna cesta do objektov. Gradil se bo gradbeno inženirski objekt, del katerega bo tudi gradnja komunalne infrastrukture. Objekt se ne nahaja v območju varovalnih pasov energetske infrastrukture. Vsa gospodarsko javna infrastruktura bo grajena istočasno s izvedbo dovozne ceste. Gospodarsko javna infrastruktura bo grajena v trasi dovozne ceste in bo javno dostopna. Pridobljeno je mnenje organa pristojnega za vode (DRSV), da je gradnja skladna s pogoji in omejitvami. Dvozna cesta je urejena v skladu s predpisi in omogoča neoviran dostop in omogoča dovoz do delovnih površin ter obračališča za vozila. Na poseg je pridobljeno pozitivno mnenje Mestne občine Ljubljana o skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom, kot izhaja iz izreka te odločbe. Del novogradnje dostopne ceste posega v območje ZN in sicer na območje F14-skupne parkovne površine. Z ZN predvidene ureditve so na obravnavanem delu že izvedene. Poseg je dopusten, v kolikor je ohranjena krajinska zasnova zunanje ureditve. Skladno s 15. členom ZN je v soglasju s pristojno službo dopustno speljati komunalne vode tudi drugače kot je to določeno na karti Zbirni načrt komunalnih napeljav, če je drugačna rešitev primernejša in racionalnejša. V soglasju s pristojno službo je dopustno izvesti javne prometne površine in priključke na javno prometno površino tudi drugače kot je določeno na načrtih 7/5 »Zazidalna situacija z načrtom zelenih površin /5« in 14/5 »Prometno tehnična situacija« /5, če je drugačna rešitev primernejša in racionalnejša. S strani pristojnega mnenjedajalca je bilo podano prometno mnenje MOL, odsek za promet št. 3511-1168/2024-2 z dne 13.9.2024. Objekt se priključuje na javno cesto Pot za Brdom. Predloženo je bilo tudi soglasje MOL, odsek za promet, št. 3511-401/2025-5 z dne 12.5.2025.

Glede na Uredbo o posegih v okolje za katere je potrebno izvesti presojo vplivov na okolje, Priloga 1 predvidena lokalna cesta klasifikacije 21121 ne spada v nobeno kategorijo, ki je opredeljena po uredbi. Predmetni poseg ni avtocesta ali hitra cesta, ima manj kot 4 pasove, je krajša od 5km, zato ne spada v nobeno od rubrik Priloge 1. Vodovod s klasifikacijo 22221 ni akvedukt, krajši je od 10 km, ima pretok manjši od 150l/s. Kanalizacija s klasifikacijo 22231 ne presega dolžine 2000m, zato prav tako ne spada v nobeno rubriko priloge. Pri elektronskih komunikacijah gre za omrežje klasifikacije 22242, ki ni zajeto v prilogi 1, prav tako ne javna razsvetljava s klasifikacijo 24208. Plinovod s klasifikacijo 22210 ima presek manjši od 800 mm, je krajše od 1km, ima delovni tlak nižji od 5bar, zato ne spada v nobeno rubriko citirane Priloge 1.

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, ki je bila podana ob vlogi, in jo je upravni organ prejel dne 31.12.2024 in njene naknadne dopolnitve z dne marec 2025, so izdelane v skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23) in sta jo podpisala projektant in vodja projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice.
2. K nameravani gradnji so pridobljena mnenja v skladu s 4. odstavkom 43. člena GZ-1, kot izhaja iz izreka te odločbe. Prav tako je podana izjava pooblaščenca investitorja kot odgovornega vodja projekta glede izdanih mnenj.
3. Iz dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja izhaja, da bo novozgrajenemu objektu zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih ter meteornih voda, telekomunikacijsko omrežje, plinovod ter dostop do javne poti ali ceste.
4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost. Poseg se ne nahaja na območju, ki ima na podlagi predpisov s področja ohranjanja narave poseben status, ravno tako ne gre za poseg v naravo, za katerega je s predpisom določeno, da je za njegovo izvedbo treba pridobiti naravovarstveno soglasje.

5. Investitorji imajo pravico graditi na zemljiščih s parc. št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93, 1804/95, 1804/97, 1804/142, 1804/143, 1804/146 in 1804/150 vse k.o. Brdo, saj so v izpisih iz zemljiške knjige imenovani investitorji vpisani kot solastniki zemljišč.
6. Prav tako pa investitorji izkazujejo pravico graditi tudi na zemljiščih s parc. št. 1804/93 in 1804/39 k.o. 2682, na katerih je predvidena gradnja GJL s predloženo pogodbo o ustanovitvi služnosti z lastnikom Tehnološki park d.o.o. s predlogom vpisa v zemljiško knjigo z dne 28.5.2025, št. eZKN 438/2025. Za potek dostopa in potek GJL v cestnem svetu do objekta je po zemljišču s parc št. 1804/38 in 1804/51 k.o. Brdo za kar je bilo predloženo soglasje Mestne občine Ljubljana, Odseka za promet, št. vezano na določila 46. člena GZ-1.
7. Pogoji za izdajo tega dovoljenja ni plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, saj je predmet zahteve in DGD nameravana novogradnja objekta dovozne ceste s komunalno infrastrukturo. Prav tako ni pogoj za izdajo tega dovoljenja plačilo odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, saj je upravni organ v skladu z Zakonom o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22) preveril, da se obravnavana zemljišča nahajajo na zazidljivih zemljiščih z vrsto rabe 3000.
8. Na podlagi 227. člena ZUreP-3 je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je s strani Mestne občine Ljubljana prejel odločbo o neodmeri komunalnega prispevka, št. 3541-77/2025-05 z dne 15.5.2025 vezano na Uredbo o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 20/19, 30/19-popr., 34/19 in 199/21-ZUreP-3 kjer so v prilogi navedene vrste objektov po CCSI klasifikaciji objektov, za katere se odmerja komunalni prispevek za novo in obstoječo komunalno opremo. Iz preglednice 1.2 -gradbeno inženirski objekti, se za objekte pod klasifikacijsko številko 21121, 22221, 22231, 22242, 24208, 22210 le ta ne odmeri.

Na podlagi 1. in 2. odstavka 48. člena GZ-1 je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih bo nameravana gradnja, razen če upravni organ ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi.

Kot stranke v postopku, poleg investitorja, nastopajo tudi lastniki zemljiščih s parc. št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93 k.o. Brdo po katerih poteka dostop in GJL. Vsem navedenim strankam se kot lastnikom odločba tudi osebno vroči, v skladu z določili 51. člena GZ-1. Na podlagi navedenega upravni organ ni razpisal ustne obravnavne, saj ni ugotovil drugih strank na katere pravne pravice in koristi bi lahko vplivala ta odločba. Soinvestitorji tega projekta so namreč lastniki sosednjih zemljišč okoli nameravane gradnje. Zato poseg predvidene gradnje ne vpliva na tuja zemljišča.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, tukajšnji upravni organ tako ugotavlja, da so investitorji izpolnili vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se investitorjem izda gradbeno dovoljenje za gradnjo dovozne ceste s komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc. št. 1804/38, 1804/39, 1804/51, 1804/93, 1804/95, 1804/97, 1804/142, 1804/143, 1804/146 in 1804/150 vse k.o. Brdo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Pravna podlaga za odločitev iz II. točke izreka te odločbe glede neškodljivih vplivov nameravane gradnje je podana v 4. točki 1. odstavka 54. člena GZ-1.

Odločitev iz III. točke izreka temelji na določbi 2. odstavka 56. člena GZ-1 ki določa, da je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz IV. točke izreka je utemeljena z določbami 1. in 4. odstavka 5. člena GZ-1, odločitev iz V. točke pa z določbo 1. odstavka 59. člena GZ-1.

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz VI. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, Linhartova cesta 13, Ljubljana, neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1 v znesku eurov.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z bančno kartico v Glavni pisarni Upravne enote Ljubljana. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482; sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Marja Lipovec
Vodja oddelka

Vročiti - osebno:

1. Arhitektura MJ projektivni biro d.o.o., Koblarjeva ulica 7, 1000 Ljubljana
2. Tehnološki park d.o.o., Tehnološki park 19, 1000 Ljubljana
3. Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Odpremiti:

1. RS, Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za naravne vire in prostor, Območna enota Ljubljana, oe-lj.irsnp@gov.si
2. Direkcija RS za vode, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv@gov.si
3. JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1001 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si
4. Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si
5. Telekom Slovenije d.o.o., Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si
6. United Fiber d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana – Črnuče, info@unitedfiber.si
7. Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana, info@energetika.si
8. Gasilska brigada, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana, gbl@gb-ljubljana.si
9. Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana, info@jr-lj.si
10. Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora, glavna.pisarna@ljubljana.si
11. MOL, Odsek za promet, glavna.pisarna@ljubljana.si
12. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana, tajninstvo.oe-lj@zvkds.si

Izvirnik tega dokumenta je v elektronski obliki, zato stranke, ki se jim vroči fizična kopija, upravni organ na podlagi drugega odstavka 65.b člena Uredbe o upravnem poslovanju (Ur. l. RS, št. 9/18 in nadaljnji) seznanja, da ta odločba predstavlja fizično kopijo dokumenta v elektronski obliki, stranke pa lahko zahtevajo, da se jim pošlje izvirnik na elektronski naslov ali potrdi skladnost kopije z izvirnikom, pri čemer uveljavljanje zahteve ne vpliva na pravni položaj oziroma tek roka, ki je začel teči z vročitvijo te kopije odločbe.

