



NOTAR JERNEJ JEROMEN

Trg Oslobodilne fronte 13, SI-1000 Ljubljana

tel.: 08 20 55 363, gsm: 041 705 557, e-mail: pisarna@notar-jeromen.si

opr. št. SV 1466/2023

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 25.09.2023 (petindvajsetega septembra dvatisočtriindvajset) ob 12:00 (dvanajsti) uri zglati stranka:-----

družba LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o., s skrajšano firmo LIN NEPREMIČNINE d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovni register RS vpisana z matično št. 2239019000 (dve-dve-tri-devet-nič-ena-devet-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor g. Tadej Pfajfar, osebno znan;-----

Dejstvo obstoja družbe LIN NEPREMIČNINE d.o.o. ter dejstvo imenovanja zastopnika družbe sem ugotovil z neposrednim vpogledom v centralno bazo poslovnega in sodnega registra RS. Ugotovim tudi, da nad navzočo stranko ni začel postopek po ZFPPIPP.-----

Stranka kot investitor oziroma prodajalec, v skladu in v zvezi z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18 - 776/2004), v nadaljnjem besedilu ZVKSES, notarju predloži v potrditev naslednje-----

-----SPLOŠNE POGOJE ZA PRODAJO POSAMEZNIH DELOV-----
-----VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA 2 (dva) V SOSESKI »REZIDENCA-----
-----VODMAT« V LJUBLJANI-----

UVODNE DOLOČBE-----

1 (prvi). člen-----

Prodajalec izjavlja:-----

- da namerava prodajalec zgraditi večstanovanjski objekt 2 (dva) v soseski »REZIDENCA VODMAT«;-----
- da bo prodajalec objekt iz prejšnje alineje v skladu z Gradbenim dovoljenjem št. 351-2761/2022-24, ki ga je dne 13.03.2023 (trinajstega marca dvatisočtriindvajset) izdala UE Ljubljana, zgradil na nepremičninah:-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/5,-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/9,-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/11,-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/14,-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/16-del,-----
 - o ID znak: parcela 1731 420/19,-----
 - o ID znak: parcela 1731 421/2,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/5,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/10-del,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/11,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/16,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/17,-----
 - o ID znak: parcela 1731 422/18,-----

- ID znak: parcela 1731 422/19,-----
- ID znak: parcela 1731 422/20,-----
- ID znak: parcela 1731 422/21,-----
- ID znak: parcela 1731 422/22,-----
- ID znak: parcela 1731 422/23,-----
- ID znak: parcela 1731 422/24 in -----
- ID znak: parcela 1731 422/25 -----
- da je pri nepremičninah katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/16 (ID 7345367), katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/23 (ID 7345869), katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/18 (ID 7345864), katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/15 (ID 7345366) in katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/19 (ID 7345865) v teku zemljiškoknjižni postopek vpisa služnostna pravica gradnje, obnavljanja in vzdrževanja zbirnega kanala A2 za Vodmat, v korist JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., sicer pa so nepremičnine proste zemljiškoknjižnih bremen;-----
- da je Upravna enota Ljubljana, Linhartova cesta 13 (trinajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, 13.3.2023 (trinajstega marca dvatisočtriindvajset) pod št. 351-2761/2022-24 izdala gradbeno dovoljenje za novogradnjo treh večstanovanjskih stavb na zemljišču s parcelnimi številkami 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25 vse k.o. Udmata, ki je 30.03.2023 (tridesetega marca dvatisočtriindvajset) postalo pravnomočno;-----
- je predmet splošnih pogojev prodaje večstanovanjski objekt 2 (dva), v katerem je 43 (triinštirideset) stanovanj s pripadajočimi shrambami, 1 (en) lokal in parkirna mesta v 1 (eni) garažni stavbi, označena v predhodnem etažnem načrtu družbe LUZ d.o.o., Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana,-----
- da bo investitor z družbo VODMAT d.o.o, Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, sklenil pogodbo o prenosu investitorstva in lastništva vseh zemljišč, na katerih je bilo izdano gradbeno dovoljenje,-----
- da bo po prenosu lastništva zemljišč in investitorstva na družbo VODMAT d.o.o, Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, investitor sklenil dodatek k tem splošnim pogojem prodaje, katerega bo izročil vsem kupcem, ki bodo Kupoprodajne podobe sklenile s trenutnim prodajalcem, družbo LIN NEPREMIČNINE, d.o.o., Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, prav tako bo prodajalec sklenil anekse h pogodbam, s katerim bodo prenešene obveznosti prodajalca na novo družbo VODMAT d.o.o, Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana,-----
- da namerava stanovanjsko sosesko »REZIDENCA VODMAT« graditi v več fazah,---
- da bo investitor in lastnik zemljišč, po končani gradnji soseske, katerega bodo sestavljale štiri večstanovanjske stavbe z garažami, spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služili lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb,-----
- da lahko za namen izgradnje, obratovanja in vzdrževanja stavb v soseski, tekom gradnje ustanovi nove potrebne služnosti s komunalnimi, energetskimi in telekomunikacijskim distributerji,-----
- da bo tekom gradnje izvedel parcelacijo zemljišč in evidentiranje stavb v kataster nepremičnin, s katerimi se bodo v kataster nepremičnin vpisale posamezne večstanovanjske in garažne stavbe,-----

- da bo prodajalec in investitor po sestavi notarskega zapisa teh splošnih pogojev prodaje, nepremičnine obremenil s hipoteko, pri čemer bo kupcem posameznih delov ob primopredaji zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, za kar bo banka podala izjavo, da bo v primeru plačila kupnine v skladu s Kupoprodajno pogodbo izdala izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na posameznem delu, ki bo predmet Kupoprodajne pogodbe,-----
- da se bodo tudi po izročitvi posameznih delov v last in posest kupcem, izvajala gradbena dela za dokončanje poslovnih prostorov stavbe in nadaljevanje gradnje novih stavb v soseski, pri čemer bodo kupci občasno moteni pri uporabi kupljene nepremičnine (prah, hrup, moten dostop in druge podobne emisije) in iz tega naslova kupec ne bo imel nobenih zahtevkov zoper prodajalca kot tudi ne zoper lastnike poslovnih prostorov,-----
- da si prodajalec pridržuje pravico stanovanja združevati ali deliti znotraj zakonsko dopustnih meja in število in razporeditev posameznih delov prilagoditi potrebam končnih kupcev stanovanj ter v skladu s tem spremeniti tudi etažni načrt, s čimer se kupec izrecno strinja in dovoljuje prodajalcu takšno spremembo,-----
- da ima kupec poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji tudi pravice določene po ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, ki jih določa navedeni zakon.-----

----- POMEN KRATIC IN POJMOV-----

----- 2 (drugi). člen-----

Posamezni pojmi in kratice v teh splošnih pogojih pomenijo :-----

- a) splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje;-----
- b) prodajalec je **LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.**, Verovškova ulica 64 (štiriinšestdeset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična št. 2239019000 (dve-dve-tri-devet-nič-ena-devet-nič-nič-nič)-----
- c) kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene Kupoprodajno pogodbo o nakupu posamezne enote v dvostanovanjskem objektu, ki bo zgrajen v soseski.-----

----- PREDMET PRODAJE-----

----- 3 (tretji). člen-----

Prodaja posameznih delov stavbe-----

- (1) Prodajalec vrši prodajo posameznih delov v večstanovanjskih objektih s komercialno oznako »B2 (dva)« v stanovanjski soseski »REZIDENCA VODMAT«: Predmet prodaje je posamezni del stavbe, ki ga tvori stanovanje skupaj z balkonom ali ložo ali teraso ali atrijem in pripadajočo shrambo. Prav tako je predmet Kupoprodajne pogodbe lahko posamezno parkirno mesto, ki bo v etažnem načrtu evidentirano s svojo ID oznako nepremičnine. Predmet prodaje je lahko tudi posamezen lokal ali posamezna shramba, kot posamezni del etažne lastnine.-----
- (2) Prodajalec kupcu, na njegovo zahtevo pred sklenitvijo Kupoprodajne pogodbe, omogoči seznanitev s projektno dokumentacijo, predloženo za izdajo gradbenega dovoljenja.-----

(3) Kupoprodajo pogodbo lahko skleneta prodajalec in kupec na podlagi ponudbe prodajalca za prodajo posameznega dela in/ali na podlagi povpraševanja kupca za nakup posameznega dela.-----

(4) Prodajalec lahko stanovanja prodaja preko elektronske dražbe ali nezavezujočega zbiranja ponudb, ki bo potekalo v skladu z razpisom kupoprodajnega postopka prodajalca ali njegovega pogodbenega posrednika.-----

4 (četrty). člen-----

Pisna oblika Kupoprodajne pogodbe-----

(1) Kupoprodajno pogodbo posameznega dela skleneta prodajalec in kupec v pisni obliki.-----

(2) Sestavni del Kupoprodajne pogodbe so poleg teh Splošnih pogojev še druge listine, ki spremlja posamezni del in/ali je med pogodbenima strankama dogovorjeno, da so sestavni del Kupoprodajne pogodbe.-----

(3) Za vknjižbo etažne lastnine na ime kupca na posameznem delu, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe, prodajalec po izpolnitvi pogojev za vpis lastninske pravice na etažiranem posameznem delu izstavi kupcu zemljiškoknjižno dovolilo, na katerem mora biti podpis prodajalca notarsko overjen.-----

(4) Zemljiškoknjižno dovolilo iz prejšnjega odstavka tega člena je lahko vsebovano tudi v aneksu h Kupoprodajni pogodbi, ki ga skleneta prodajalec in kupec, če je sklenitev aneksa potrebna zaradi natančnejše opredelitve predmeta Kupoprodajne pogodbe, glede na okoliščine, po dokončani gradnji in izvedenih postopkih evidentiranja stavbe oziroma oblikovanju etažne lastnine in evidentiranja posameznih delov.-----

(5) Vsaka Kupoprodajna pogodba, sklenjena z določenim kupcem, je označena s številko, ki predstavlja zaporedno številko iz evidence, ki jo vodi prodajalec o prodaji posameznega dela in je namenjena identifikaciji konkretnega pogodbenega razmerja. Pod to številko se vodijo tudi vse kasnejše spremembe in dopolnitve pogodbe in vsi drugi dogovori, ki jih v pisni obliki skleneta pogodbeni stranki.-----

5 (peti). člen-----

Komerzialne skice in komercialni opisi stanovanj-----

Za namen prodaje posameznega dela v dvostanovanjskem objektu prodajalec izdela in ob sklenitvi Prodajne pogodbe izroči kupcu komercialne skice in komercialni opis, ki postane sestavni del Prodajne pogodbe.-----

6 (šesti). člen-----

Pogodbena površina in neto Kupoprodajna površina-----

(1) V Kupoprodajni pogodbi o prodaji se neto površine posameznega dela in prostorov v njem določijo na podlagi podatkov iz komercialnih skic in opisov (pogodbena površina), in so hkrati Kupoprodajne neto površine objekta, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe.-----

(2) Pogodbeni stranki sta soglasni, da razlika med pogodbeno površino in dejansko površino, ki bi ali če bo nastala po dokončanju gradnje in ne presega +/- 3 (tri)% pogodbene vrednosti, ne pomeni spremembe predmeta Kupoprodajne pogodbe.-----

(3) Prav tako sta pogodbeni stranki soglasni, da se sprememba velikosti pripadajočega zemljišča (atrija) k posameznemu delu v velikosti +/-5,00 (pet 00/100) m² od površine določene v komercialni skici in Kupoprodajni pogodbi, ne pomeni spremembe predmeta Kupoprodajne pogodbe. Pripadajoči atrij iz komercialne skice bo po ureditvi etažne lastnine objekta vpisan kot posebni skupni del v etažni lastnini vsakokratnega lastnika posameznega dela objekta.-----

(4) Morebitna večja odstopanja v površini, ki bodo presegla dogovorjena odstopanja iz predhodnih odstavkov tega člena, bosta pogodbeni stranki uredili z aneksom h Kupoprodajni pogodbi oziroma lahko kupec uresniči upravičenja, ki mu po zakonu in / ali po tej pogodbi gredo zaradi spremembe predmeta te pogodbe.-----

KUPNINA-----

-----7 (sedmi). člen-----

-----Višina kupnine-----

(1) Kupnina se določi posebej za vsako stanovanje s shrambo, balkonom/ložo/teraso/atrijem in za vsako parkirno mesto in sicer na dan sklenitve Kupoprodajne pogodbe.-----

(2) Morebitna nesorazmerja med kupninami za posamezna stanovanja niso osnova za kakršnekoli zahteve iz tega naslova.-----

-----8 (osmi). člen-----

-----Način plačila kupnine-----

(1) Kupec mora v znak sklenitve Kupoprodajne pogodbe v dogovorjenem roku na TRR račun prodajalca plačati aro v višini 10 (deset)% cene po Kupoprodajni pogodbi.-----

(2) V primeru deponiranja are pri notarju Jerneju Jeromnu predstavlja deponiranje dodatno storitev in zavarovanje kupca, zato stroške deponiranja are nosi kupec.-----

-----9 (deveti). člen-----

-----Pravočasna plačila in zamuda pri plačilu kupnine v enkratnem znesku-----

(1) Če je s Kupoprodajno pogodbo dogovorjeno plačilo kupnine v enkratnem znesku, se šteje, da je kupec pravočasno izpolnil obveznost, če je bil na dan zapadlosti kupnine izvršen kupčev nalog banki za plačilo in je bil zapadli znesek kupnine, zmanjšan za znesek dane are, na dan zapadlosti nakazan na račun prodajalca.-----

(2) V primeru, če kupec ne plača kupnine pravočasno, mora prodajalec kupca pisno pozvati, naj kupnino plača v naknadno postavljenem roku, ki ne more biti krajši od 30 (trideset) dni, šteto od dne, ko kupec prejme pisni poziv prodajalca. Če kupec tudi v tem roku ne plača kupnine, ima prodajalec pravico odstopiti od pogodbe.-----

-----10 (deseti). člen-----

-----Potrdilo o plačilu kupnine in posameznih obrokov kupnine-----

Najkasneje v osmih dneh po plačilu celotnega zneska kupnine oziroma zadnjega obroka kupnine prodajalec izstavi kupcu pisno potrdilo, s katerim potrdi, da je kupnina v celoti plačana (potrdilo o plačilu kupnine).-----

----- 11 (enajsti). člen -----

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka tega člena prodajalec na zahtevo kupca ob vsakokratnem plačilu izda kupcu avansni račun in obračuna DDV, skladno s predpisi.-----

SKUPNA LASTNINA V SOSESKI-----

----- 12 (dvanajsti). člen -----

(1) Prodajalec si pridržuje pravico graditi dodatno večstanovanjsko stavbo 4 (štiri), s komercialno oznako »B4 (štiri)«, ki bo locirana na zahodni strani stavbe z oznako »B3 (tri)«.-----

(2) Po končani gradnji štirih večstanovanjskih stavb in podzemnih garaž, bo prodajalec spremenil pravni položaj vseh zemljišč in posameznih delov, ki bodo služila lastnikom vseh stanovanj, poslovnih prostorov, shramb in parkirišč v soseski, tako da bo sprejel akt o spremembi osnovnega pravnega položaja nepremičnin in bo takšna zemljišča in posamezne dele določil kot splošne skupne dele posameznih stavb.-----

(3) Kupci se s podpisom Kupoprodajne pogodbe za nakup nepremičnine v naselju strinjajo z nadaljevanjem gradnje soseske, zato se le ta ne šteje za pravno ali stvarno napako predmeta Kupoprodajne pogodbe.-----

IZROČITEV NEPREMIČNINE-----

----- 13 (trinajsti). člen -----

----- Izročitev posameznega dela stavbe kupcu v posest -----

Prodajalec mora kupcu izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, v roku, ki je določen s Kupoprodajno pogodbo. S kupoprodajno pogodbo bo prodajalec določil primarni rok za izročitev nepremičnine, s pridržkom pravice do dvakratnega podaljšanja roka, vsakič za dva meseca. Tako se s Kupoprodajno pogodbo določijo primarni, sekundarni in končni rok za izročitev nepremičnine.-----

----- 14 (štirinajsti). člen -----

----- Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo -----

Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine v končnem roku, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič 50/100) % kupnine za vsak dan zamude, ki pa ne more biti višja od 50 (petdeset) % kupnine.-----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi iz naslednjih razlogov:-----

- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine kupcu, ker ta še ni plačal kupnine skladno s splošnimi pogoji prodaje in Kupoprodajno pogodbo,-----
- če kupec iz neutemeljenih razlogov odkloni prevzem nepremičnine.-----



Izročitev se ne opravi, če kupec ni plačal kupnine v celoti, razen v primerih, ko kupec uveljavlja upravičenja do zadržanja dela kupnine v skladu s 15. členom Zakona o varstvu kupcev novih stanovanj in enostanovanjskih stavb.

Kupec lahko za prevzem pooblasti drugo osebo.

Če se kupec, ali zanj pooblaščenec, ne udeleži izročitve nepremičnine, se šteje, da je kupec v prevzemni zamudi. Kupec mora prodajalcu povrniti vse stroške, ki so nastali v zvezi s posameznim delom stavbe, ki ga kupec ni prevzel ter vse stroške v zvezi s hrambo stvari, ki se ob izročitvi kupcu izročijo.

Z dnem izročitve oziroma z dnem, ki je določen za izročitev, preide nevarnost za uničenje ali poškodovanje na kupca. Z dnem izročitve pridobi kupec pravico, da posamezen del uporablja in ga s tem dnem bremenijo vsi stroški in vse obveznosti v zvezi z uporabo posameznega dela in skupnih delov stavbe.

15 (petnajsti). člen

Način izročitve in prevzema nepremičnine

(1) Na podlagi pisnega poziva prodajalca mora kupec najmanj 15 (petnajst) dni pred prevzemom nepremičnine opraviti pregled le te. Ob pregledu prodajalec in kupec sestavita zapisnik, v katerem so zapisane morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan odpraviti do prevzema nepremičnine.

(2) V zapisniku o pregledu nepremičnine prodajalec in kupec opredelita morebitne stvarne napake, ki ovirajo normalno uporabo nepremičnine in so razlog za zadržanje 5 (pet)% kupnine. V primeru, da kupec uveljavlja pravico do zadržanja 5 (pet)% kupnine zaradi napak ugotovljenih na pregledu stanovanja, se kupec in prodajalec dogovorita za ponovni pregled nepremičnine, ki se opravi najmanj 3 (tri) dni pred prevzemom stanovanja. Prodajalec se zavezuje napake odpraviti skladno s pravili stroke.

(3) V kolikor so napake, zaradi katerih kupec uveljavlja zadržanje 5 (pet)% kupnine, s strani prodajalca odpravljene skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje strokovne osebe. Če strokovna oseba potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma skladna s pravili stroke in dopustnimi tolerancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec.

16 (šestnajsti). člen

O izročitvi in prevzemu nepremičnine vodi in sestavi prodajalec zapisnik (primopredajni zapisnik), ki ga po dokončani izročitvi podpišeta kupec in prodajalec v enem izvodu v originalu, ki ga arhivira prodajalec. Kupcu se izroči kopija primopredajnega zapisnika.

Prodajalec kupcu ob prevzemu nepremičnine izroči:

1. nepremičnino v posest,
2. kopijo uporabnega dovoljenja,
3. certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave,
4. projekte izvedenih del za stanovanje.

Po podpisu primopredajnega zapisnika prodajalec ne odgovarja za očitne napake, ki jih je kupec zaznal kasneje. Po izročitvi se kupec odpoveduje katerikoli jamčevalnim zahtevkom iz naslova očitnih napak.

ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE

17 (sedemnajsti). člen

Grajanje napak in jamčevanje za napake

Če se po izročitvi pokaže skrita napaka, ki jo pogodbeni stranki ob izročitvi nista zaznali ali zanjo prodajalec ni vedel niti ni mogel vedeti, mora kupec prodajalca o njej pisno obvestiti v dveh mesecih od dneva, ko je napako opazil in zahtevati njeno odpravo.

Prodajalec ne odgovarja za napake iz prvega odstavka tega člena, ki se pokažejo po 24 (štiriindvajset) mesecih po izročitvi nepremičnine.

Kupec ima v primeru iz drugega odstavka tega člena pravico najprej zahtevati odpravo napake. Če to ni mogoče, ali če prodajalec v nadaljnjem roku napake ne odpravi, pa ima pravico v nadaljnjem roku, ki se izteče eno leto od dneva, ko je obvestil prodajalca o napaki, pravico vztrajati pri odpravi napake ali zahtevati znižanje kupnine ali pa odpraviti napake na stroške prodajalca.

Za zavarovanje obveznosti prodajalca, določene v prejšnjem odstavku bo prodajalec deponiral pri notarju, ki je sestavil te pogoje, bančne garancije v skladu z določbo 4. odst. 26. člena ZVKSES, tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponiral bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena tega zakona, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji:

1. da se garancije glasijo na ime notarja kot upravičenca iz garancije,
2. da se banka z garancijo nepreklicno zavezuje, da bo na prvi poziv notarja in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi garancija,
3. da je rok veljavnosti bančne garancije najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od prevzema skupnih delov stavbe,
4. da je skupni znesek, na katerega se glasijo vse garancije najmanj enak petim odstotkom skupnega zneska vseh kupnin za vse posamezne dele stavbe, in
5. da se garancije nanašajo na zavarovanje obveznosti izvajalcev vseh vitalnih delov stavbe (streha, fasade, instalacije in drugi vitalni deli).

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v nepremičnino, odgovarja prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA PRAVNE NAPAKE

18 (osemnajsti). člen

Izročitev posameznega dela v last in zemljiškoknjižno dovolilo

(1) Prodajalec bo kupcu po plačilu celotne kupnine izstavil zemljiškoknjižno listino, sposobno za bremen prost vpis lastninske pravice na ime kupca, s katero bo izrecno dovolil, da se pri posameznem delu, ki je predmet Kupoprodajne pogodbe, vpiše lastninska pravica na ime kupca.

(2) Prodajalec bo, ko bodo za to izpolnjeni vsi pogoji, zagotovil kupcu vseh bremen prost vpis lastninske pravice na ime kupca, pri čemer se za breme ne štejejo stvarne služnosti (npr. služnost hoje, vožnje, nujna pot ipd.).-----

(3) Šteje se, da je obveznost prodajalca po Pogodbi o prodaji posameznega dela stavbe izpolnjena, ko kupec ali zanj prodajalec lahko predlaga bremen prost vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe na ime kupca.-----

KONČNE DOLOČBE-----

-----19 (devetnajsti). člen-----

(1) Prodajalec si pridržuje pravico obremeniti katerokoli zemljišče s služnostjo za potrebe izvedbe in vzdrževanja komunalne infrastrukture za potrebe izgradnje nadaljevanja soseske na zahodni strani.-----

(2) Prodajalec in kupec se s posamezno Kupoprodajno pogodbo lahko dogovorita za drugačne lastnosti posameznega dela stavbe, kot so ti določeni s splošnimi pogoji prodaje, in za drugačne roke plačil in izročitve ter prevzema nepremičnine, kot so ti določeni s temi splošnimi pogoji prodaje.-----

(3) Splošni pogoje prodaje je možno spremeniti oziroma dopolniti pod pogojem, da jih sopodpišejo vsi kupci, ki bi do sprejema sprememb in dopolnitev že podpisali Kupoprodajne pogodbe.-----

(4) Splošni pogoji začnejo veljati z dnem podpisa v obliki notarskega zapisa.-----

=====

Podpisani notar na podlagi 9.člena ZVKSES,-----

ugotavljam in potrjujem :-----

a) glede opisa pravnega stanja nepremičnine :-----

Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 25.09.2023 (petindvajsetega septembra dvatisoč-triindvajset) ugotavljam, da je zemljiškoknjižno stanje nepremičnin tako, kakršno je opisano v prvem členu teh splošnih pogojev.-----

b) da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES.-----

Podpisani notar ugotavljam, da je za gradnjo treh večstanovanjskih stavb izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-2761/2022-24, ki ga je dne 13.03.2023 (trinajstega marca dvatisočtriindvajset) izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno dne 30.03.2023 (tridesetega marca dvatisočtriindvajset).-----

c) da je družba LIN NEPREMIČNINE d.o.o. vknjižena kot izključni zemljiškoknjižni lastnik zgoraj navedenih nepremičnin.-----

d) da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stanovanjsko - poslovne stavbe, ki je sestavni del tega notarskega zapisa, v skladu z določili ZVKSES.-----

=====

Notar pred sestavo notarskega zapisa na razumljiv način opišem stranki vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njenih izjav volje. Poleg tega jo izrecno opozorim na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo pravnega posla in v zvezi z njenimi izjavami volje. Notar stranko izrecno pozovem, naj me seznani z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu o pravnem poslu in ki mi v času sestave tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka na ta poziv izrecno izjavi, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane.-----

Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notar ugotovim, da v času sestave tega notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Prav tako v tem času ni razlogov za sum, da pri tem poslu sodeluje oseba, ki zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla.-----

Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni pravnih poslov, ki bi bili povezani z nameravanim pravnim poslom in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih.-----

Skladno z določbami ZVKSES notar Jernej Jeromen ugotavljam, da je pravno stanje nepremičnin na dan sestave in podpisa tega notarskega zapisa tako, kot je opisano v samem notarskem zapisu.-----

Na kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja notar nimam vpliva. Na zahtevo posameznih kupcev bom pridobil zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe in kupcu pojasnil pomen pravnih dejstev v tem notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca.-----

Nadalje potrjujem, da je UE Ljubljana za gradnjo treh večstanovanjskih stavb izdala Gradbeno dovoljenje št. 351-2761/2022-24, ki je postalo pravnomočno dne 30.03.2023 (tridesetega marca dvatisočtriindvajset).-----

V zvezi z določbo 12. členu ZVKSES oziroma pravilom o sočasnosti izpolnitve opozarjam, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine (to ne velja za aro), dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca in dokler ni prodajalec sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način določen v 18. členu ZVKSES. Po določbi 3. odstavka 12. člena ZVKSES se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastne z vsebino določeno v SPZ, če je bodisi etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe že vpisana v zemljiški knjigi, bodisi je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in

so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe v zemljiško knjigo in če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena s pravicami tretjih v korist kupca, pri čemer mora prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročiti kupcu ali pa v hrambo notarju z nalogom, da ga notar izroči kupcu, ko mu kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani znesek kupnine po 15. členu ZVKSES.-----

Prodajalec je izjavil, da bodo za zavarovanje investitorjeve odgovornosti za skrite napake izdane garancije, v skladu s 26. členom ZVKSES.-----

Notar po pregledu Splošnih pogojev prodaje potrjujem, da je njihova vsebina v skladu z določbami ZVKSES. Potrjujem, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke 1. odstavka 5. člena ZVKSES. Notar opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje.-----

Predmetni notarski zapis sem navzoči stranki prebral. Nadalje sem stranki na razumljiv način opisal vsebino in pravne posledice nameravanega pravnega posla ter jo izrecno opozoril na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo takšnega pravnega posla. Nato je stranka izjavila, da so ji vsebina tega zapisa in pravne posledice podpisa te listine v celoti poznane in ustrezajo njeni volji ter, da vztraja pri sestavi tega notarskega zapisa. Opozorjen na pravne posledice je navzoči ta notarski zapis odobril in pred menoj lastnoročno podpisal.-----

Izvirnik tega notarskega zapisa se hrani v pisarni notarja Jerneja Jeromna, stranka pa prejme en izvod njegovega prvega odpravka. Stranka je izrecno soglašala, da se lahko izdajajo nadaljnji odpravki ali prepisi tega zapisa in sicer večkrat.-----

Priloge tega notarskega zapisa so:-----

- Zemljiškoknjižni izpiski-----
- pravnomočno Gradbeno dovoljenje-----
- Predhodni načrt etažne lastnine,-----
- Komericalni opis-----

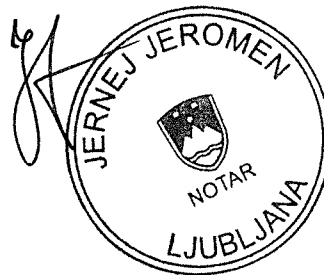
V Ljubljani, dne 25.09.2023 (petindvajsetega septembra dvatisočtriindvajset)-----

Lastnoročni podpis stranke:

LIN NEPREMIČNINE d.o.o.
direktor g. TADEJ PFAJFAR



Lastnoročni podpis in žig notarja:





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:24:51

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/5
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/5 (ID 4066321)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 16814031
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:25:18

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/9
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/9 (ID 7334846)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23232589
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:25:32

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/11
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/11 (ID 7283482)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22798025
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:25:44

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/14
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/14 (ID 7345373)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340977
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:25:55

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/16
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/16 (ID 7345367)

Plombe:

zadeva Dn 154883/2023 (ID postopka: 3529276)
začetek postopka 04.09.2023 15:33:15
čas začetka učinkovanja 04.09.2023 15:33:15
tip postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340971
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:26:16

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 420/19
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 420/19 (ID 7345370)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23340974
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:26:28

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 421/2
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 421/2 (ID 7334839)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23232582
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:26:47

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/5
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/5 (ID 2102422)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 3590823
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:26:58

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/10
katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/10 (ID 7334844)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23232587
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:27:14

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/11
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/11 (ID 7334843)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23232586
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:27:27

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/16
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/16 (ID 7345862)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjžna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350317
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:27:41

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/17
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/17 (ID 7345863)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350318
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:27:55

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/18
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/18 (ID 7345864)

Plombe:

zadeva	Dn 154883/2023 (ID postopka: 3529276)
začetek postopka	04.09.2023 15:33:15
čas začetka učinkovanja	04.09.2023 15:33:15
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350319
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



**R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E**



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:28:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/19
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/19 (ID 7345865)

Plombe:

zadeva Dn 154883/2023 (ID postopka: 3529276)
začetek postopka 04.09.2023 15:33:15
čas začetka učinkovanja 04.09.2023 15:33:15
tip postopka 301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve 303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu: 10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350320
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:28:15

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/20
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/20 (ID 7345866)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350321
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:28:30

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/21
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/21 (ID 7345867)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350322
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:28:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/22

katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/22 (ID 7345868)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350323
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

omejitve:

Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:29:11

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/23
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/23 (ID 7345869)

Plombe:

zadeva	Dn 154883/2023 (ID postopka: 3529276)
začetek postopka	04.09.2023 15:33:15
čas začetka učinkovanja	04.09.2023 15:33:15
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350324
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini

R E P U B L I K A
S L O V E N I J A
V R H O V N O
S O D I Š Č E

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:29:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/24
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/24 (ID 7345870)

Plombe:

Z nepremičnino ni povezana nobena zemljiškoknjižna zadeva, o kateri še ni pravnomočno odločeno.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350325
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 25.9.2023 - 12:29:33

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1731 422/25
katastrska občina 1731 UDMAT **parcela** 422/25 (ID 7345871)

Plombe:

zadeva	Dn 154883/2023 (ID postopka: 3529276)
začetek postopka	04.09.2023 15:33:15
čas začetka učinkovanja	04.09.2023 15:33:15
tip postopka	301 - vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)
stanje zadeve	303 - sklep o vpisu odpravljen
način odločitve o vpisu:	10 - vpis dovoljen (v celoti ali delno)
tip pripada:	01 - vloženo prvič

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 23350326
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
OKRAJNO
SODIŠČE

SLOVENJ GRADEC

Dn 154883/2023

SKLEP

Okrajno sodišče v Slovenj Gradcu je dne 18.09.2023 v zemljiškoknjžni zadevi:

vrsta postopka: predlog
vrsta vpisa: vpis pridobitve izvedene pravice ali pravnega dejstva iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1 pri vseh osnovnih pravnih položajih več nepremičnin (prvi odstavek 141. člena ZZK-1)

glede nepremičnin:

- 1 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/16 (ID 7345367)
- 2 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/23 (ID 7345869)
- 3 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/18 (ID 7345864)
- 4 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/25 (ID 7345871)
- 5 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/15 (ID 7345366)
- 6 katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/19 (ID 7345865)

udeleženci postopka:

- | | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | predlagatelj | LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o., Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana |
| | zastopnik | notar NOTAR JERNEJ JEROMEN |
| 2 | drug udeleženec | JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 090, 1000 Ljubljana |

sklenilo:

Na podlagi teh listin

št.	datum listine	vrsta listine	dodatni opis
1	30.05.2022	pogodba o ustanovitvi neprave stvarne služnosti	Pogodba o služnostni pravici gradnje, obnavljanja in vzdrževanja kanalizacije

se dovolijo ti vpisi, ki začnejo učinkovati 04.09.2023:

1.

Vpis izvedene pravice / zaznambe iz četrtega odstavka 13. a člena ZZK-1:

vrsta pravice / zaznambe:	415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina:	katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/15 (ID 7345366)
podatki o vsebini pravice / zaznambe:	
dodatni opis:	Na podlagi Pogodbe o služnostni pravici gradnje, obnavljanja in vzdrževanja kanalizacije z dne 30.05.2022 se vknjiži služnostna pravica gradnje, obnavljanja in vzdrževanja zbirnega kanala A2 za Vodmat, v korist imetnika.

**imetnik:**

1. matična številka: 5046688000
firma / naziv: JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
naslov: Vodovodna cesta 090, 1000 Ljubljana

Izvedena pravica / zaznamba se vpiše:

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/15 (ID 7345366)

ID osnovnega položaja: 23340970
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 420/16 (ID 7345367)

ID osnovnega položaja: 23340971
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/18 (ID 7345864)

ID osnovnega položaja: 23350319
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/19 (ID 7345865)

ID osnovnega položaja: 23350320
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/23 (ID 7345869)

ID osnovnega položaja: 23350324
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 2239019000
firma / naziv: LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov: Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1



pri osnovnem pravnem položaju nepremičnine katastrska občina 1731 UDMAT parcela 422/25 (ID 7345871)

ID osnovnega položaja:	23350326
vrsta osnovnega položaja:	101 - vknjižena lastninska pravica
delež:	1/1
imetnik:	
1. matična številka:	2239019000
firma / naziv:	LIN NEPREMIČNINE družba za nepremičnine d.o.o.
naslov:	Verovškova ulica 064, 1000 Ljubljana

do deleža 1/1

PRAVNI POUK:

1. Proti temu sklepu je dovoljeno vložiti ugovor v osmih dneh. Rok za vložitev ugovora teče od dneva vročitve tega sklepa.
2. Predlagatelj, ki je sam vložil elektronski zemljiškoknjižni predlog, in notar, odvetnik, nepremičninska družba, Državno odvetništvo Republike Slovenije in občinsko odvetništvo, ki zastopa udeleženca, mora ugovor vložiti elektronsko.
3. Udeleženec, razen državnih organov, ki ni sam vložil elektronskega predloga in ga v postopku tudi ne zastopa zastopnik iz 2. točke, mora ugovor vložiti tako, da ga pošlje na naslov:
Okrajno sodišče v Ljubljani
Centralno vložišče za zemljiškoknjižne zadeve
Miklošičeva cesta 10
1000 Ljubljana
4. Če ugovor ne bo vseboval navedbe sklepa, zoper katerega se vlaga in podpisa vlagatelja ugovora, se bo kot nepopoln zavrzel.
5. Ugovor mora obsegati:
 - opravilno številko in datum tega sklepa,
 - izjavo vlagatelja, ali sklep izpodbija v celoti ali samo v določenem delu,
 - razloge za ugovor in
 - podpis vlagatelja ugovora.
6. V postopku z ugovorom se ne uporabljajo pravila 108. člena ZPP o dopolnitvi nepopolne vloge.
7. Ob vložitvi ugovora je treba plačati sodno takso. Če sodna taksa ob vložitvi ugovora ni plačana in je vlagatelj ugovora tudi ne plača v roku, ki mu ga z nalogom za plačilo takse določi sodišče, ter ni pogojev za oprostitev, odlog ali obročno plačilo sodnih taks, se šteje, da je ugovor umaknjen.

Ta pisni odpravek se ujema z elektronskim izvirnikom sklepa.

Aleksandra Bačnar
samostojna sodniška pomočnica



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 30 00

F: 01 306 31 02

E: ue.ljubljana@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje,

ta je odločba sklep številka 351-2761/2022-24

(ustrezno obkroži)

zdan/a dne 13. 3. 2023 postal/a

- dokončen/a dne

- pravnomočen/a dne 30. 3. 2023

(ustrezno označi)

Številka:

(šifra)

podpis uradne osebe

Številka: 351-2761/2022-24
Datum: 13. 3. 2023
u.p.: MOP-UE0052-P2

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi prvega odstavka 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju GZ-1), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Lin nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Lin nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo treh večstanovanjskih stavb, na zemlj. s parc. št. 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25, k.o. Udmat, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD, št. 8662, datum april 2022, izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana.

Podrobna namenska raba objekta se določi za objekt 1 za 98% površine posameznih delov objekta, s pridržkom namembnosti za preostala 2%, za objekt 2 za 97% površine posameznih delov objekta, s pridržkom namembnosti za preostalih 3% in za objekt 3 za 100% posameznih delov objekta.

Večstanovanjski objekt 1

- | | |
|--------------------------|--|
| - zahtevnost objekta: | - zahteven objekt |
| - klasifikacija objekta: | - 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (54%) |
| | - 12420 Garažne stavbe (44%) |
| | - 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (2%) |
| - opis gradnje: | - parcelne številke: 421/2, 422/17, 422/16, 422/23, 422/22, 422/25, 422/19, k.o. Udmat |
| | - zunanje mere na stiku z zemljiščem: 42,04m x 29,88m |
| | - etažnost: 2K+P+4+T |
| | - najvišja višinska kota (n.v.): 311,1m |
| | - višinska kota pritličja (n.v.): ± 0,00 = 291,4m |
| | - višina: +19,65m |
| | - zazidana površina: 801,00m ² |
| | - bruto tlorisna površina: 8.687,30 m ² |
| | - bruto prostornina: 29.877,90m ³ |
| | - streha: ravna |
| | - fasada: kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v umirjenih barvnih tonih |
| | - zmogljivost: 43 stanovanj, 1 lokal |
| | - parkirna mesta: 61 PM |

Večstanovanjski objekt 2:

- zahtevnost objekta: - zahteven objekt
- klasifikacija objekta: - 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (63%)
- 12420 Garažne stavbe (34%)
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (3%)
- opis gradnje: - parcelne številke: 421/2, 422/5, 420/19, 422/17, 422/24, k.o. Udmat
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 42,04m x 24,25m
- etažnost: 2K+P+4+T
- najvišja višinska kota (n.v.): 311,1m
- višinska kota pritličja (n.v.): $\pm 0,00 = 291,4m$
- višina: +19,65m
- zazidana površina: 807,00m²
- bruto tlorisna površina: 7.244,60m²
- bruto prostornina: 24.611,20m³
- streha: ravna
- fasada: kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v umirjenih barvnih tonih
- zmogljivost: 43 stanovanj, 1 lokal
- parkirna mesta: 65 PM

Večstanovanjski objekt 3:

- zahtevnost objekta: - zahteven objekt
- klasifikacija objekta: - 11220 Tri in večstanovanjske stavbe (68%)
- 12420 Garažne stavbe (32%)
- opis gradnje: - parcelne številke: 422/5, 420/19, 420/5, 422/11, 420/11, 420/9, 420/14, k.o. Udmat
- zunanje mere na stiku z zemljiščem: 42,04m x 24,25m
- etažnost: 2K+P+4+T
- najvišja višinska kota (n.v.): 311,1m
- višinska kota pritličja (n.v.): $\pm 0,00 = 291,2m$
- višina: +19,65m
- zazidana površina: 766,00m²
- bruto tlorisna površina: 7.042,30m²
- bruto prostornina: 23.894,90m³
- streha: ravna
- fasada: kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v umirjenih barvnih tonih
- zmogljivost: 44 stanovanj
- parkirna mesta: 97 PM
- mnenja (št. in datum ter navedba mnenjedajalca: - 3512-125/2022-6 z dne 30.8.2022, MOL, Oddelek za urejanje prostora
- 3511-901/2022-5 z dne 22.11.2022, MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Odsek za promet
- 35508-3199/2022-3 z dne 31.5.2022, Direkcija RS za vode
- 31002-575/2021-8 z dne 24.5.2022, SŽ-Infrastruktura d.o.o.
- S-946-22V z dne 30.6.2022, JP VOKA SNAGA, d.o.o. – vodovod
- S-946-22K z dne 30.6.2022, JP VOKA SNAGA, d.o.o. – kanalizacija
- 1349305 (27692/2022-RZ) z dne 22.8.2022, Elektro Ljubljana d.d.
- JPE-351-1924/2021-007(33/C-775) z dne 19.5.2022, Energetika Ljubljana d.o.o.
- 99239-LJ/5194-BS z dne 5.11.2021, Telekom Slovenije d.d.
- Luz10/22-SO z dne 2.9.2022, Telemach d.o.o.
- 351-210/2022/2-CAA0504 z dne 25.5.2022, Agencija za civilno letalstvo
- SM-07-2-2022-32 z dne 5.5.2022, Gasilska brigada Ljubljana

- gradbena parcela:
 - zemlj. s parc. št. 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25, k.o. Udmat v izmeri 8.190,00m²
- odmiki:
 - objekt 1
 - od zemlj. 422/9, k.o. Udmat: 15,32m
 - od zemlj. 421/1, k.o. Udmat: 8,74m
 - od zemlj. 894/12, k.o. Udmat: 19,03m
 - objekt 2
 - od zemlj. 422/9, k.o. Udmat: 10,46m
 - od zemlj. 894/12, k.o. Udmat: 13,82m
 - objekt 3
 - od zemlj. 420/8, k.o. Udmat: 3,70m
 - od zemlj. 894/2 k.o. Udmat: 9,60m
 - od zemlj. 420/13, k.o. Udmat: 9,75m
 - klet
 - od zemlj. 906/5, k.o. Udmat: 3,14m
 - od zemlj. 422/9, k.o. Udmat: 3,27m
 - od zemlj. 421/1, k.o. Udmat: 1,74m
- poteki priključkov na GJI:
 - vodovod: 418/1, 420/11, 420/10, 422/5, 422/10, 422/9, 421/2, k.o. Udmat
 - električna: 420/14, 420/9, 420/11, 422/11, 422/5, 421/2, , k.o. Udmat
 - toplovod: 418/1, 420/10, 421/2, 422/5, 422/11, 420/11, , k.o. Udmat
 - fekalna kanalizacija: 418/1, 420/11, 420/10, 422/5, 422/10, 422/9, 421/2, , k.o. Udmat
 - meteorna kanalizacija: 420/14, 420/9, 420/11, 422/11, 422/5, 422/10, 421/2, 422/22, 422/21, 422/20, 422/19, 422/25, 422/23, 422/18, 420/16, k.o. Udmat
 - telekomunikacije: 418/1, 420/14, 420/8, 420/10, 420/11, 422/11, 422/9, 422/5, 422/10, 421/2, k.o. Udmat
 - dostop do javne ceste: 418/1, 422/9, 422/10, k.o. Udmat
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP):
 - 65% oz. 5.327,00m² (od tega je zelenih površin 2.686,00m²)

- II. Dokumentacija DGD, št. 8662, datum april 2022, izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, je sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Za posamezni del objekta s pridržkom namembnosti je potrebno pridobiti dopolnilno gradbeno dovoljenje za opredelitev podrobne namembnosti.
- IV. Pravnomočno gradbeno dovoljenje in prijava začetka gradnje objekta sta pogoj za novogradnjo zahtevnega objekta. Ne glede na navedeno, investitor lahko na lastno odgovornost prijavi začetek gradnje objekta in začne z gradnjo po dokončnosti gradbenega dovoljenja.
- V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- VI. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor Lin nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana je dne 8.9.2022, pri tukajšnjem upravnem organu, preko svojega pooblaščenca, vložil vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo

treh večstanovanjskih stavb, na zemlj. s parc. št. 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25, k.o. Udmat. Vlogi je bilo predloženo: pooblastilo za zastopanje, soglasje MOL OGD, prodajna pogodba z zemljiškoknjižnim predlogom in s soglasjem kupca ter dva izvoda DGD, št. 8862, april 2022, izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z mnenji pristojnih mnenjedajalcev. Investitor je predložil tudi sklep Agencije RS za okolje in prostor, št. 35431-31/2022-2550-4 z dne 22.2.2022, da za nameravani poseg ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje in pridobiti okoljevarstvenega soglasja.

Po proučitvi vloge in njenih prilog je upravni organ pooblaščenca investitorja z dopisom št. 351-2761/2022-5 z dne 11.11.2022 pozval k odpravi formalnih pomanjkljivosti vloge, v nadaljevanju pa ga je dne 15.11.2022 telefonsko obvestil še o vsebinskih pomanjkljivostih. Dne 6.12.2022 je pooblaščenec predložil vsa zahtevana dokazila.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 96/2022, v nadaljevanju: Uredba) so predmetne stanovanjske stavbe razvrščene med Tri-in večstanovanjske stavbe s klasifikacijo CC-SI 11220, garažne stavbe pa imajo klasifikacijo CC-SI 12420. Glede na Prilogo 1 Uredbe in ob upoštevanju določil Uredbe, se večstanovanjske stavbe s površino nad 2.000m², razvrsti med zahtevne objekte.

3. odstavek 55. člena GZ-1 določa, da se gradbeno dovoljenje za večnamenske stavbe lahko izda na podlagi določitve pretežne namenske rabe objekta in podrobnega namena, določenega s podrazredom po klasifikaciji vrst objektov, za najmanj 75 % površine posameznih delov, vendar z določitvijo zgolj podrobnega namena, določenega s skupino po klasifikaciji vrst objektov za druge posamezne dele objekta, če v času izdaje gradbenega dovoljenja podroben namen posameznih delov objekta še ni znan (pridržek namembnosti). Po izdaji delnega gradbenega dovoljenja za celoten objekt in določitvi namena posameznega dela objekta je treba za posamezni del objekta s pridržkom namembnosti pridobiti dopolnilno gradbeno dovoljenje za opredelitev podrobne namembnosti.

Skladno z določili 54. in 138. 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 četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem 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,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor (do vzpostavitve sistema eGraditev).

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 54. člena GZ-1 in ugotovil sledeče:

1. Predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je izdelana v skladu s Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. l. RS št. 36/2018) 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, ki so vidna iz izreka tega dovoljenja. Upravni organ ugotavlja, da je predmetna gradnja skladna z določili

veljavnega prostorskega akta Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur.l. RS, št. 78/10, 22/11 – popr., 53/12 – obv. razl., 9/13, 95/15, 38/16, 42/18 in 59/22; v nadaljevanju OPN MOL ID); nahaja se v območju enote urejanja prostora MO-240, namenska raba zemljišč SSsv-splošne večstanovanjske površine, z določenim tipom objekta V-visoka prostostoječa stavba (blok). Po vrsti in namembnosti je gradnja skladna, saj je v območju z namensko rabo SSsv dopustna novogradnja večstanovanjskih stavb (11220), trgovskih in storitvenih stavb (123) in garažnih stavb za dopolnjevanje osnovne namembnosti območja, ki se nahajajo ob javnih poteh ali cestah (12420). Objekti so projektirani skladno z veljavnimi predpisi o uporabi objektov funkcionalno oviranim osebam, brez grajenih in komunikacijskih ovir. V skladu z 10. odstavkom 25. člena OPN MOL ID je za vse tri objekte določena skupna gradbena parcela, v izmeri 8.190,00m². Faktor izrabe (FI), faktor zazidanosti (FZ) in faktor zelenih površin (FZP) niso določeni, je pa določen faktor odprtih bivalnih površin (FBP), ki mora biti najmanj 30%. FBP se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju in vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. FBP znaša 65% oz. 5.327,00m² (zelenih površin FBP je 2.686,00m², kar je več kot je zahtevano). Dovoljena etažnost je P+4+T, najvišja višina ni določena. Parcela za gradnjo se nahaja na območju B-visoka savska terasa, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Iz predloženega DGD na podlagi izdelanega geološko geomehanskega elaborata izhaja, da gradnja glede stabilnosti in mehanske odpornosti ne bo vplivala na zemljišča izven območja gradnje. Skladno z navedim bodo objekti etažnosti 2K+P+4+T, z višino 19,65m od kote pritličja. Terasna etaža pod ravno streho ne bo presegala 70% BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Na območju je načrtovana gradbena meja, ki določa zazidljivi del območja. Predvidene novogradnje in ureditve na parceli, namenjeni gradnji, upoštevajo predpisane odmike od regulacijske linije in gradbene meje in jo nad terenom ne presegajo. Gradbeno mejo presega prometna ureditev s parkirišči in urbano opremo ter komunalno-energetski priključki. Skladno z 12. točko 24. člena OPN MOL ID kletne etaže lahko presegajo gradbeno mejo. Odmiki kletne etaže so od sosednjih zemljišč večji od predpisanih 3m, razen od zemlj. s parc. št. 421/1 (odmik 1,74m in je v lasti investitorja). Za predmetno novogradnjo je bil na podlagi 38. člena OPN MOL ID izdelan mobilnostni načrt, št. 8662, LUZ d.d., maj 2022, ki določa minimalno število potrebnih parkirnih mest in ki ga je potrdil Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana v mnenju, št. 3511-798/2022-2 z dne 29.9.2022. Skladno z mobilnostnim načrtom je potrebno zagotoviti 1PM/stanovanje v velikosti do 70,00m² NTP, 2PM/stanovanje v velikosti nad 70,00m² NTP, za obiskovalce in poslovno rabo je na nivoju terena na vsakih 25PM treba urediti dodatno 1PM, minimalno 0,03x zahtevana PM za gibalno ovirane ter vsa PM za stanovalce opremiti z infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable. Glede na zahtevana PM je potrebno zagotoviti še dodatno 5% parkirnih mest za druga enosledna vozila. Za kolesarski promet je potrebno za stanovalce zagotoviti 0,7x (2xštevilo stanovanj) in 0,7x (število stanovanj/5). Skupaj je zagotovljenih 223 parkirnih mest za osebna vozila: 8 PM na terenu, 99 PM v 1. kleti in 116 PM v 2. kleti, kar presega potrebe po številu parkirnih mest (zahtevano 178PM). Skupaj je zagotovljenih 206 parkirnih mest za kolesa: 144 (48+48+48) v kolesarnicah 1. kleti, 44 (14+16+14) v kolesarnicah v pritličju objektov in 18 (6+6+6) na terenu pred vhodi. Več kot 75 % parkirnih mest za kolesa je urejenih v primerno zavarovanih prostorih znotraj objektov, kot je zahteva mobilnostnega načrta. V 1. kleti je zagotovljenih 6 širših PM za gibalno ovirane osebe, potrebno 178*0,03=6 PM. Glede na potrebnih 178 PM je potrebno zagotoviti še dodatno 5% parkirnih mest za druga enosledna vozila, kar pomeni 9 PM (zagotovljena v kleti). PM za stanovalce so opremljena z infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, kar bo stanovalcem omogočalo naknadno vgradnjo polnilnice na vsako parkirno mesto. Skladno z zahtevami iz OPN MOL ID, je na jugozahodni strani objektov zagotovljena sklenjena površina za otroško igrišče, velikosti 1.036m². Na skrajnem južnem delu je enotna površina za druženje in rekreacijo, velikosti 714m². Dostop do gradbene parcele se skladno z mnenjem MOL OGDG uredi preko uvoznega in izvoznega priključka na cesto Pod ježami. Za obravnavane objekte je načrtovana priključitev na javni vodovodni sistem, javni kanalizacijski sistem, na vročevodno omrežje, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje skladno s pogoji in mnenji upravljalcev. Meteorna voda bo preko interne kanalizacije lokalno ponikala v raščnem terenu znotraj gradbene parcele. Parcela za gradnjo se nahaja v vodovarstvenem območju, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako 3A. Za predviden poseg je bilo pridobljeno pozitivno mnenje Direkcije RS za vode. Obravnavana gradnja je skladna s predpisi, ki ureja varstvo pred požarom; pridobljeno je mnenje Gasilske brigade Ljubljana. Gradbena parcela se nahaja na vplivnem območju heliporta UKC Ljubljana. Pridobljeno je mnenje Javne agencije za civilno letalstvo

5/8

Republike Slovenije. Načrtovana gradnja omogoča minimalno zahtevano osončenje bivalnih prostorov v presečnih datumih 21. 12. (1 ura) ter 21. 3. in 21. 9. (3 ure). Naravna osvetljenost bivalnih prostorov je zagotovljena že s samim urbanizmom oziroma orientacijo objektov. Zaradi zagotovljene oddaljenosti je tudi obstoječim objektom zagotovljeno naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda dne 21.12. najmanj 1 uro in dne 21.3. in 21.9. najmanj 3 ure.

3. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Zagotovljena bo oskrba s pitno vodo, oskrba z energijo, odvajanje odpadnih voda ter dostop do javne poti ali ceste. Objekti bodo priključeni na vročevodno omrežje.
4. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, saj se ne nahaja v območju z naravovarstvenimi statusi.
5. Upravni organ je z vpogledom v uradne evidence ugotovil, da nekatera zemljišča, na katerih je predvidena gradnja, še niso evidentirana v zemljiško knjigo, saj so bila v postopku parcelacije, z odločbama Geodetske uprave RS, št. 02112-2736/2018-3 z dne 17.5.2019, ukinjene naslednje parcele 420/6 (nastale nove parcele 420/8, 420/9), 420/7 (nastale nove parcele 420/10, 420/11), 421 (nastale nove parcele 421/1, 421/2), 422/3 (nastale nove parcele 422/14, 422/15), 422/4 (nastale nove parcele 422/8, 422/9, 422/10, 422/11), 422/7 (nastale nove parcele 422/12, 422/13) in št. 02112-2545/2021-2 z dne 24.1.2022, ukinjene naslednje parcele 420/1 (nastale nove parcele 420/12, 420/13, 420/14), 420/4 (nastale nove parcele 420/15, 420/16, 420/17, 420/18, 420/19), 422/13 (nastale nove parcele 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21) in 422/15 (nastale nove parcele 422/22, 422/23, 422/24, 422/25), k.o. Udmat. Za vsa navedena zemljišča so iz vpogleda v zemljiško knjigo razvidne plombe za izbris in vpis novih nepremičnin. Kot zemljiškoknjižni lastnik zemljišč s parc. št. 420/14, 420/16, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10, 422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25, vse k.o. Udmat je vpisan Delo-tisk časopisov časopisov in revij d.d. Ljubljana-v stečaju; na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnin kupcu Okrajnega sodišča v Ljubljani, št. 2156/2017 z dne 2.6.2021 in plombe za vpis Dn 227626/2021 z dne 28.10.2021, je lastnik predmetnih nepremičnin Lin nepremičnine d.o.o., Verovškova 64, Ljubljana. Investitor je predložil tudi notarsko overjeno pogodbo, s katero je del zemlj. s parc. št. 420/16, k.o. Udmat (del parcele, ki ni predmet izdaje gradbenega dovoljenja) prodal podjetju Vodmat d.o.o. (plomba za vpis lastninske pravice Dn 174697/2022 z dne 7.9.2022). Za gradnjo gospodarske javne infrastrukture po občinski cesti s parc. št. 418/1, 420/10, 422/9 in 420/8, k.o. Udmat, je investitor predložil soglasje Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet Mestne občine Ljubljana, št. 3511-898/2022-2 z dne 27.6.2022. Zemljiškoknjižna lastnica zemlj. s parc. št. 418/1 je Mestna občina Ljubljana, za zemlj. s parc. št. 420/10, 422/9 in 420/8, vse k.o. Udmat pa je vpisan Delo-tisk časopisov časopisov in revij d.d. Ljubljana-v stečaju; na podlagi sklepa o izročitvi nepremičnin kupcu Okrajnega sodišča v Ljubljani, št. 2156/2017 z dne 17.8.2020, je Mestna občina Ljubljana lastnica predmetnih nepremičnin. Upravni organ je dne 13.3.2023 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo zemljišč za gradnjo med samim postopkom ni spremenilo.
6. Na podlagi 227. člena Zakona o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 199/21, v nadaljevanju: ZUreP-3) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 13.1.2023 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-731/2022-2, ki jo je dne 16.12.2022 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, dne 7.3.2023 pa je prejel še obvestilo istega organa, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 1.485.689,25 EUR dne 1.3.2023 plačan.

Na podlagi 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 je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve 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.



V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki sosednjih nepremičnin: 906/5, 894/2, 894/8, 894/12, 894/9 (RS, upravljavec SŽ-infrastruktura d.o.o.), 422/12, 421/1, 422/14 (investitor), 422/8 (cesta MOL), 420/13, 420/18 (Vodmat d.o.o.), vse k.o. Udmat. Vsi navedeni so k predvidenemu posegu po predloženem DGD izdali pozitivno mnenje oz. soglasje. Glede na navedeno in skladno s 4. odstavkom 51. člena GZ-1, upravni organ navedenih strank ni vključil v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč jim bo gradbeno dovoljenje samo vročil.

Udeležbo v postopku so zahtevali stanovalci hiš Pod ježami 4,6,8 in 10, Ljubljana (Kristina Arnič, Pod ježami 6, Ljubljana, Breda Barba, Pod ježami 4, Ljubljana, Jure Podobnik, Pod ježami 10, Ljubljana, Eva Perman, Pod ježami 10, Ljubljana, Vladimir Strmeš, Pod ježami 8, Ljubljana in Alenčica Šuler, Pod ježami 8, Ljubljana), katere zastopa Kristina Arnič, Pod ježami 6, Ljubljana. Upravni organ je vlagateljem s sklepom, št. 351-2761/2022-17 z dne 12.1.2023 priznal lastnost stranke. Navedene stanovanjske hiše so od načrtovane gradnje ločene s cesto Pod ježami. V prigrisatvi so kot razloge za udeležbo med drugim navedli, da so bili v zvezi z načrtovano gradnjo na vseh ravneh izključeni iz predstavitve oz. niso imeli možnosti vplivati na omilitev negativnih učinkov načrtovane gradnje. Poudarili so, da bo nameravani poseg nedvomno vplival na okoliške stavbe, da bodo poslabšane njihove bivanjske razmere in trdnost njihovih hiš, da bo obojestranski promet z gradbenim materialom, opreme in strojev po neustrezni ulici bremenilo njihovo bivalno okolje s hrupom, izpuhi, prahom in treslaji (ki bodo načeli temelje in zidove njihovih hiš) ter da so se rušenja starih objektov bivšega Papir servisa že pričela. Zanima jih tudi prezračevanje garaž, vpliv osončenja ter odstranitve drevoreda. Menijo, da se tako obsežna gradnja ne bi smela pričeti brez zaščite njihovih hiš in garantiranja povračila stroškov ob morebitni nastali škodi in brez monitoringa njihovih hiš. Že od avgusta 2022 se čuti vibracije in tresenje površine, ki nastajajo ob rušenju objektov Papir servisa, ob gradnji pa bodo ti pojavi še potencirani. Zaradi rušenja temeljev, ki je potekalo v neposredni bližini stavbe v lasti ge. Arnič, je že prišlo do zmanjšanja mehanske odpornosti njene nepremičnine, saj so na stavbi, zlasti na temeljih in mansardi nastale razpoke, ki se vsakodnevno širijo. Za navedeno je priložila fotografije. Glede na opisano od investitorja na podlagi njihovih ustnih dogovorov pričakuje čimprejše popravilo že nastalih poškodb od rušenja, skladno z navodili ZRMK. Po izvedbi popravil pa pričakuje namestitev plomb in reperjev od izkopov do zaključka gradnje (ZRMK). Že sedaj visoka prometna obremenitev ozke ulice Pod ježami bo v času gradnje zaradi prevozov s tovornjaki še povečana, enako pa velja tudi za hrup in onesnaženje z izpušnimi plini. Tudi po izgradnji objektov bo zaradi večjega števila novih stanovalcev prihajalo do občutnega povečanja prometne obremenitve in posledično pretiranih emisij hrupa.

Tukajšnji upravni organ je za dne 1.3.2023 razpisal ustno obravnavo, katere so se udeležili vsi vabljeni: stranska udeleženka ga. Kristina Arnič in predstavniki pooblaščenega podjetja Ljubljanskega urbanističnega zavoda d.d. (ga. Mirjana Kljajič, g. Martin Starc in g. Gregor Bucik). Uradna oseba je uvodoma pojasnila, da je nameravana gradnja po svoji namembnosti, umeščenosti v prostor, velikosti, oblikovanju, izkoriščenosti parcele ter zagotavljanja zahtevanih zelenih površin in parkirišč v skladu z določbami OPN MOL ID, kar je v DGD utemeljeno z navedbo posameznih pravno relevantnih določb in obrazložitev skladnosti s pogoji teh določb. Predložen DGD je izdelan v skladu z veljavnim Pravilnikom o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov; med drugim je sestavni del tudi izjava vodje projekta, da so na ravni obdelave projektne dokumentacije izpolnjene bistvene in druge zahteve. Ravno tako je s projektiranjem zagotovljeno, da vpliv gradnje na sosednja zemljišča ne bo prekomeren. K predloženemu DGD so podali pozitivno mnenje vsi pristojni mnenjedajalci. Po pregledu projektne dokumentacije in ustnem pojasnilu na pripombe, ki so jih stranski udeleženci podali ob prigrisatvi udeležbe, so bile na zapisnik sprejete naslednje izjave prisotnih. Kristina Arnič je izjavila, da predvideni gradnji ne nasprotujejo, želijo pa zaščito gradbene jame, da ne bo prišlo do kakršnegakoli posedanja in poškodb na njihovih objektih. Zaradi treslajev želijo monitoring na vseh hišah ter da naj se odgovorno nastopi do njihovih poškodb. Mirjana Kljajič je soglašala z monitoringom stanovanjskih hiš na naslovih Pod Ježami 4,6,8 in 10 pod pogojem, da se stranski udeleženci ne bodo pritožili zoper izdano gradbeno dovoljenje. Investitor meni, da zahtevki z morebitnimi bodočimi poškodbami ne sodijo v upravni postopek. Na podlagi navedenih izjav upravni organ razume, da stranski udeleženci ne nasprotujejo izdaji gradbenega dovoljenja.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ-1, zato se mu izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo treh večstanovanjskih stavb s skupno podzemno garažo, na zemlj. s parc. št. 420/14, 420/16-del, 420/19, 420/5, 420/9, 420/11, 421/2, 422/5, 422/10-del,

 7/8

422/11, 422/16, 422/17, 422/18, 422/19, 422/20, 422/21, 422/22, 422/23, 422/24 in 422/25, k.o. Udmat, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

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

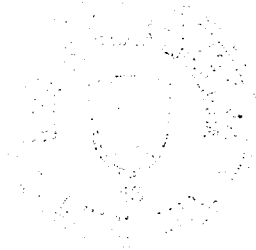
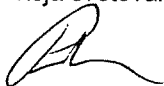
Odločitev iz III. točke izreka je utemeljena z določbami 55. člena GZ-1.

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

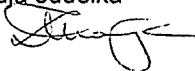
V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB2, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz VI. točke izreka te odločbe.

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 neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Če je pritožba poslana organu priporočeno po pošti, se šteje, da je pravočasna, če je oddana na pošto zadnji dan pritožbenega roka. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso v skladu s 7. odstavkom 141. člena GZ-1 v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 evrov in ne manj kot 100 evrov. Investicija je ocenjena na 20.250.000,00 EUR (0,1% znaša 20.250,00 EUR). Glede na zgoraj navedeno taksa za pritožbo znaša 1.000,00 EUR. Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Tina Pirc
višja svetovalka I



po pooblastilu v.d. načelnika
Maja Žiher, univ.dipl.prav.
vodja oddelka



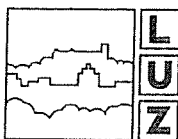
Vročiti:

- Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, 1000 Ljubljana (skupaj z DGD) – osebno
- Vodmat d.o.o., Verovškova 64, 1000 Ljubljana - osebno
- Kristina Arnič, Pod ježami 6, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti (po e-pošti):

- MOL, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, urbanizem@ljubljana.si
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljana.si
- Direkcija RS za vode, Vojkova 52, 1000 Ljubljana, gp.drsv@gov.si
- SŽ – Infrastruktura d.o.o., Kolodvorska ul. 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si
- JP VOKA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si
- Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 62, 1000 Ljubljana, posta@energetika-lj.si
- Telekom Slovenije d.d., Stegne 19, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si
- Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49a, 1000 Ljubljana, info@telemach.si
- Javna agencija za civilno letalstvo RS, Kotnikova 19a, 1000 Ljubljana, info@caa.si
- Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si
- Inšpektorat RS za okolje in prostor, Dunajska cesta 58, 1000 Ljubljana, gp.irsop@gov.si



NASLOVNA STRAN ELABORATA
OBRAZEC N


Katastrska občina (šifra in ime):	1731 UDMAT	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	1731 1003	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka)	LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD, D.D. Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana MŠ: 5077923000	
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/ sodni izvedenec (ime in priimek)	Vito Križman, Geo0299	VITO KRIŽMAN dip. inž. geod. IZS/P1 Ge0299
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/	
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/	

**Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant*

Številka stavbe 1731 - 1001

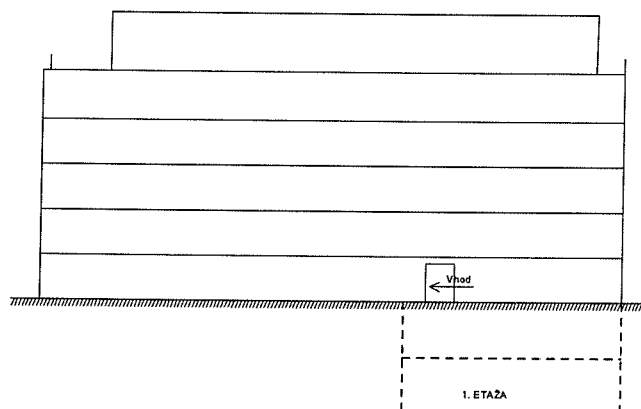
Številka etaže 1

Datum: 28.03.2023

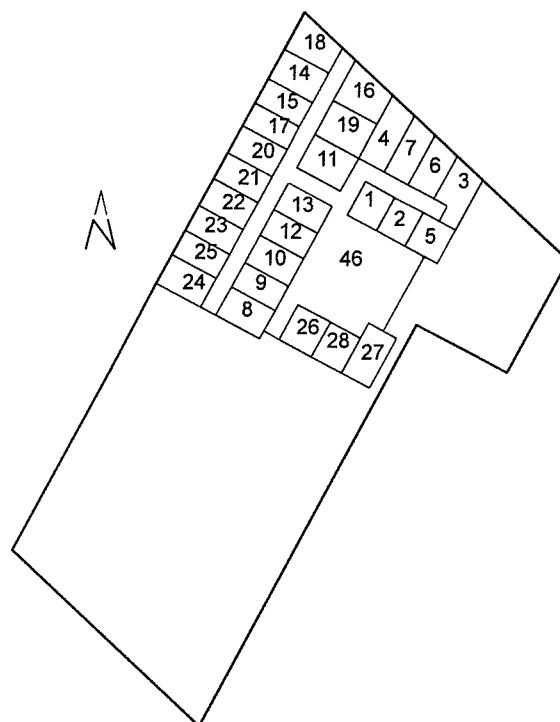
Višina tal 294,0 m

Višina etaže 2,6 m

Prerez stavbe

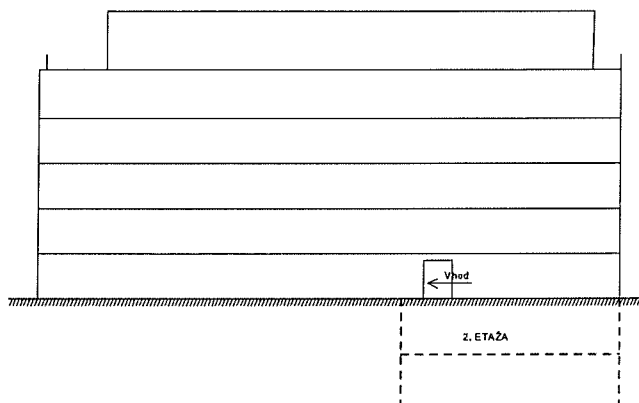
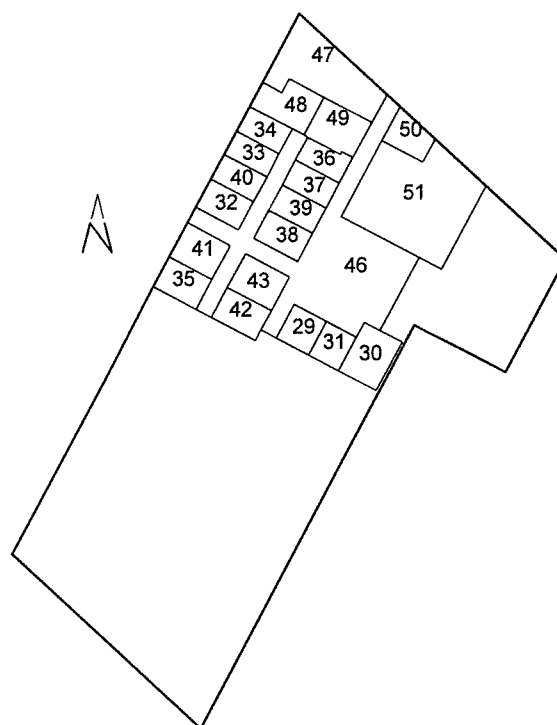


Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	2	

Višina tal	297,0 m
Višina etaže	2,8 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

Handwritten signature and a curved arrow pointing towards the bottom right corner.

Številka stavbe 1731 - 1001

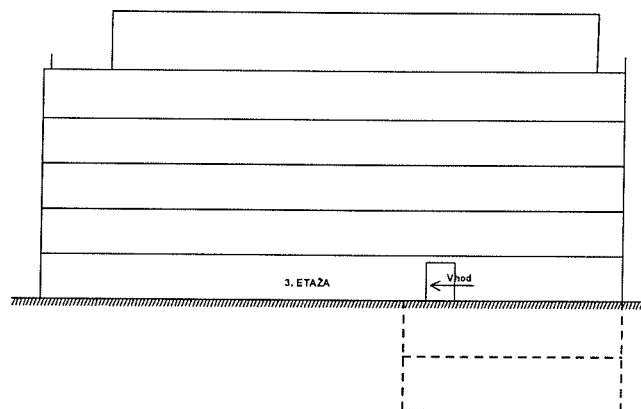
Številka etaže 3

Datum: 28.03.2023

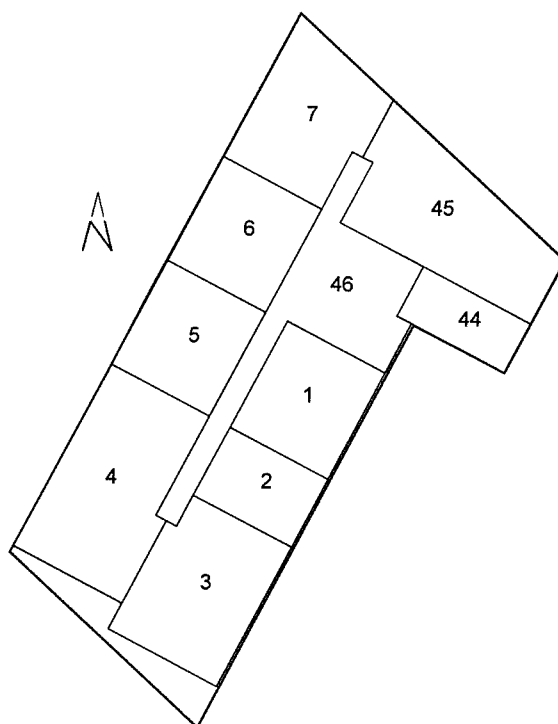
Višina tal 300,0 m

Višina etaže 2,6 m

Prerez stavbe

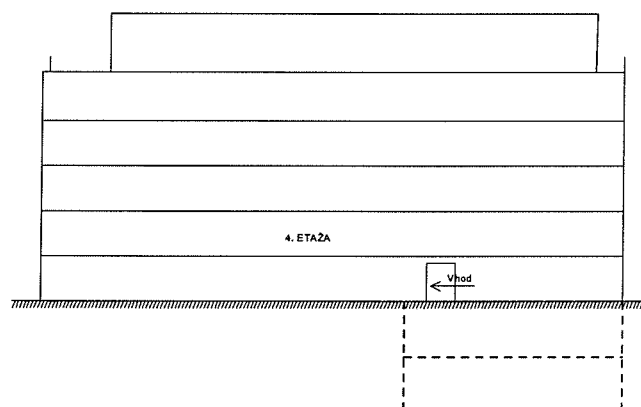
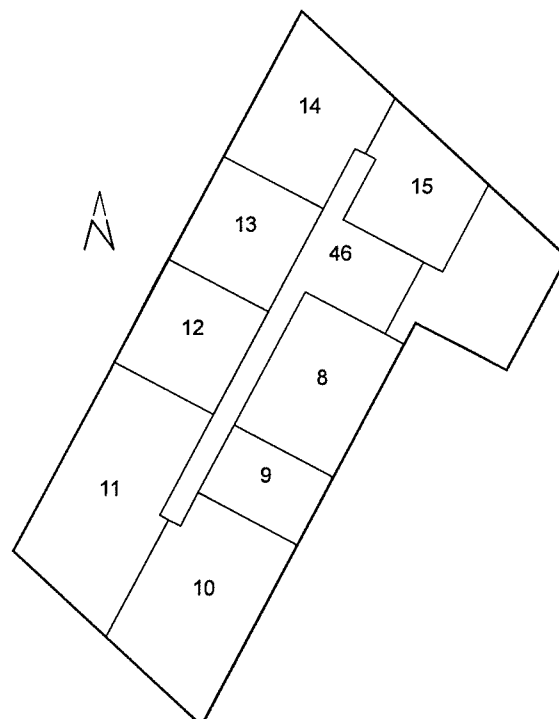


Tloris etaže (M = 1:500)



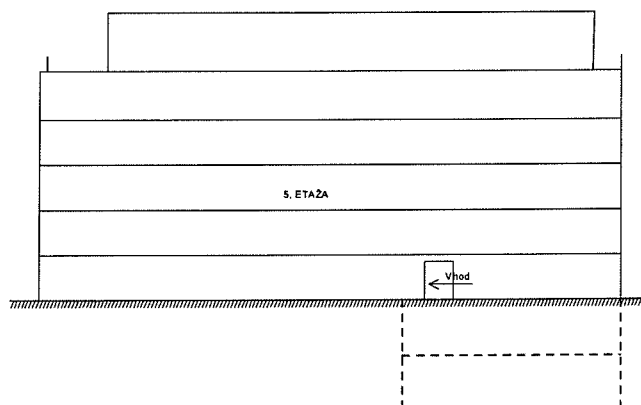
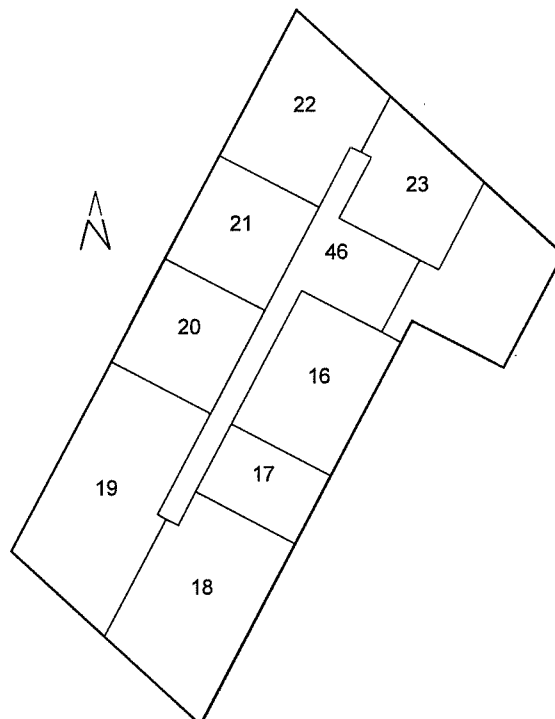
Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	4	

Višina tal	303,0 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

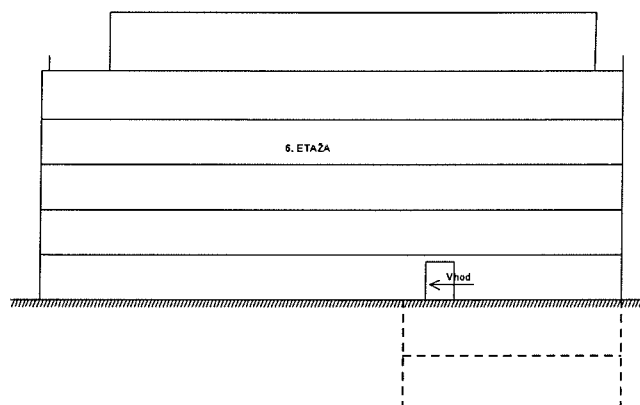
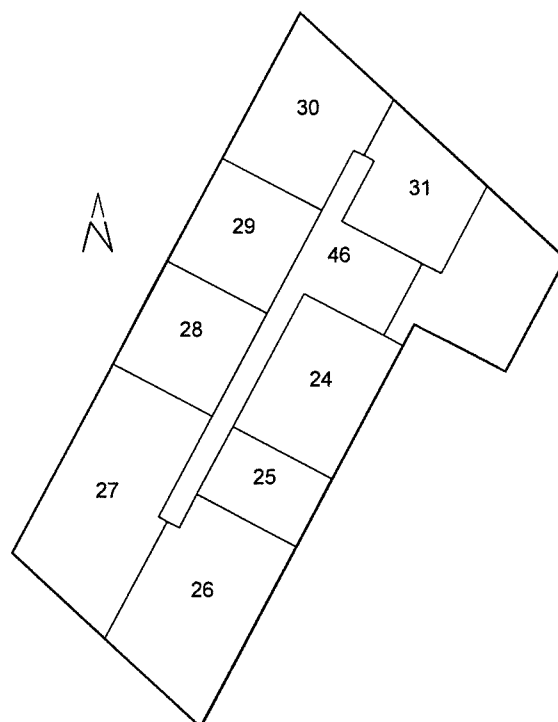
Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	5	

Višina tal	306,0 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

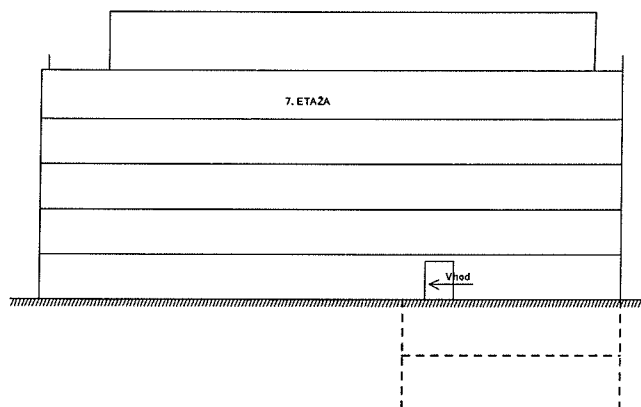
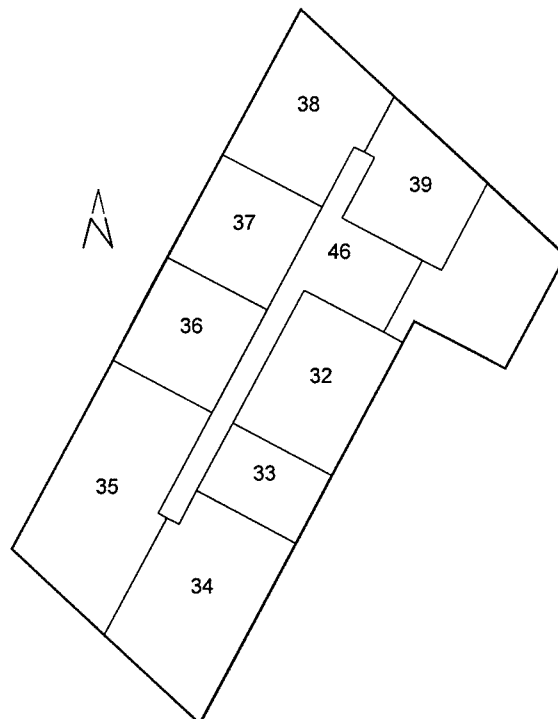
Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	6	

Višina tal	309,0 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe**Plan etaže (M = 1:500)**

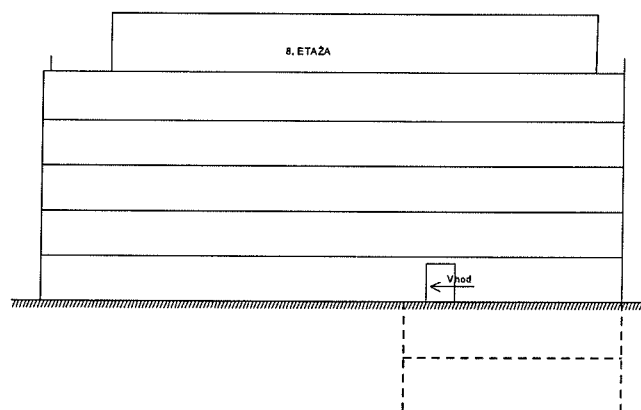
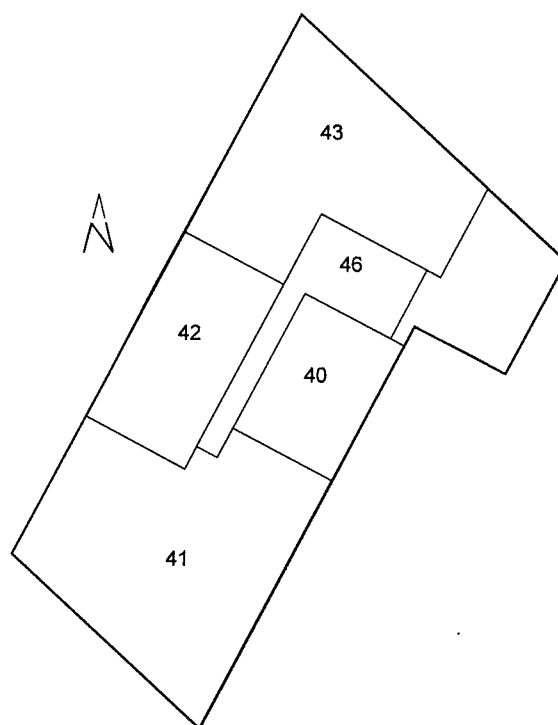
Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	7	

Višina tal	312,0 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	8	

Višina tal	315,0 m
Višina etaže	2,6 m

Prerez stavbe**Tloris etaže (M = 1:500)**

Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe
1	1	1, 3	2 - stanovanje	56,7	
2	2	1, 3	2 - stanovanje	37,5	
3	3	1, 3	2 - stanovanje	81,8	
4	4	1, 3	2 - stanovanje	103,9	
5	5	1, 3	2 - stanovanje	56,6	
6	6	1, 3	2 - stanovanje	58,7	
7	7	1, 3	2 - stanovanje	73,8	
8	8	1, 4	2 - stanovanje	72,1	
9	9	1, 4	2 - stanovanje	37,6	
10	10	1, 4	2 - stanovanje	96,5	
11	11	1, 4	2 - stanovanje	113,7	
12	12	1, 4	2 - stanovanje	56,7	
13	13	1, 4	2 - stanovanje	58,1	
14	14	1, 4	2 - stanovanje	74,8	
15	15	1, 4	2 - stanovanje	55,4	
16	16	1, 5	2 - stanovanje	72,9	
17	17	1, 5	2 - stanovanje	37,6	
18	18	1, 5	2 - stanovanje	96,6	
19	19	1, 5	2 - stanovanje	113,9	
20	20	1, 5	2 - stanovanje	57,0	
21	21	1, 5	2 - stanovanje	58,4	
22	22	1, 5	2 - stanovanje	74,2	
23	23	1, 5	2 - stanovanje	56,5	
24	24	1, 6	2 - stanovanje	72,2	
25	25	1, 6	2 - stanovanje	37,6	
26	26	1, 6	2 - stanovanje	95,9	
27	27	1, 6	2 - stanovanje	113,1	
28	28	1, 6	2 - stanovanje	56,7	
29	29	2, 6	2 - stanovanje	58,3	
30	30	2, 6	2 - stanovanje	74,5	
31	31	2, 6	2 - stanovanje	56,3	
32	32	2, 7	2 - stanovanje	72,1	
33	33	2, 7	2 - stanovanje	37,3	

Številka stavbe		1731 - 1001			Datum: 28.03.2023
34	34	2, 7	2 - stanovanje	96,0	
35	35	2, 7	2 - stanovanje	113,0	
36	36	2, 7	2 - stanovanje	56,5	
37	37	2, 7	2 - stanovanje	58,1	
38	38	2, 7	2 - stanovanje	74,1	
39	39	2, 7	2 - stanovanje	56,2	
40	40	2, 8	2 - stanovanje	69,4	
41	41	2, 8	2 - stanovanje	220,4	
42	42	2, 8	2 - stanovanje	96,1	
43	43	2, 8	2 - stanovanje	168,1	
44		3	59 - kolesarnica, čolnarna	26,2	
45		3	7 - prehrambni gostinski obrat	93,1	
46		1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	37 - skupni komunikacijski prostor	556,2	
47		2	36 - tehnični prostor	24,2	
48		2	36 - tehnični prostor	10,1	
49		2	36 - tehnični prostor	9,3	
50		2	34 - shramba, sušilnica, pralnica	4,9	
51		2	59 - kolesarnica, čolnarna	41,8	

Številka stavbe 1731 - 1001

Datum: 28.03.2023

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	1 - bivalni prostor	45,2
	9 - klet	5,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,1
	Površina dela stavbe	56,7

2	1 - bivalni prostor	32,1
	9 - klet	5,4
	Površina dela stavbe	37,5

3	1 - bivalni prostor	75,4
	9 - klet	6,4
	Površina dela stavbe	81,8

4	1 - bivalni prostor	95,0
	9 - klet	8,9
	Površina dela stavbe	103,9

5	1 - bivalni prostor	44,6
	9 - klet	5,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,4
	Površina dela stavbe	56,6

6	1 - bivalni prostor	52,5
	9 - klet	6,2
	Površina dela stavbe	58,7

7	1 - bivalni prostor	60,0
	9 - klet	6,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,1
	Površina dela stavbe	73,8

8	1 - bivalni prostor	59,5
	9 - klet	6,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,9
	Površina dela stavbe	72,1

Številka stavbe 1731 - 1001

Datum: 28.03.2023

9	1 - bivalni prostor	32,1
	9 - klet	5,5
	Površina dela stavbe	37,6

10	1 - bivalni prostor	75,3
	9 - klet	6,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,5
	Površina dela stavbe	96,5

11	1 - bivalni prostor	94,8
	9 - klet	7,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,3
	Površina dela stavbe	113,7

12	1 - bivalni prostor	44,5
	9 - klet	6,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	56,7

13	1 - bivalni prostor	52,4
	9 - klet	5,7
	Površina dela stavbe	58,1

14	1 - bivalni prostor	60,0
	9 - klet	7,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,7
	Površina dela stavbe	74,8

15	1 - bivalni prostor	45,4
	9 - klet	5,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	4,4
	Površina dela stavbe	55,4

16	1 - bivalni prostor	59,5
	9 - klet	7,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,7
	Površina dela stavbe	72,9



Številka stavbe 1731 - 1001

Datum: 28.03.2023

17	1 - bivalni prostor	32,1
	9 - klet	5,5
	Površina dela stavbe	37,6

18	1 - bivalni prostor	75,3
	9 - klet	6,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,5
	Površina dela stavbe	96,6

19	1 - bivalni prostor	94,8
	9 - klet	7,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,3
	Površina dela stavbe	113,9

20	1 - bivalni prostor	44,5
	9 - klet	6,3
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,2
	Površina dela stavbe	57,0

21	1 - bivalni prostor	52,4
	9 - klet	6,0
	Površina dela stavbe	58,4

22	1 - bivalni prostor	60,0
	9 - klet	6,5
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,7
	Površina dela stavbe	74,2

23	1 - bivalni prostor	45,4
	9 - klet	6,0
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	56,5

24	1 - bivalni prostor	59,5
	9 - klet	6,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,9
	Površina dela stavbe	72,2

Številka stavbe 1731 - 1001

Datum: 28.03.2023

25	1 - bivalni prostor	32,1
	9 - klet	5,5
	Površina dela stavbe	37,6

26	1 - bivalni prostor	75,3
	9 - klet	6,1
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,5
	Površina dela stavbe	95,9

27	1 - bivalni prostor	94,9
	9 - klet	6,9
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,3
	Površina dela stavbe	113,1

28	1 - bivalni prostor	44,5
	9 - klet	5,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,4
	Površina dela stavbe	56,7

29	1 - bivalni prostor	52,4
	9 - klet	5,9
	Površina dela stavbe	58,3

30	1 - bivalni prostor	60,0
	9 - klet	6,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,7
	Površina dela stavbe	74,5

31	1 - bivalni prostor	45,4
	9 - klet	5,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	56,3

32	1 - bivalni prostor	59,5
	9 - klet	6,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,9
	Površina dela stavbe	72,1

Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

33	1 - bivalni prostor	32,1
	9 - klet	5,2
	Površina dela stavbe	37,3

34	1 - bivalni prostor	75,3
	9 - klet	6,2
	10 - odprta terasa, balkon, loža	14,5
	Površina dela stavbe	96,0

35	1 - bivalni prostor	94,9
	9 - klet	6,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,3
	Površina dela stavbe	113,0

36	1 - bivalni prostor	44,5
	9 - klet	5,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	6,4
	Površina dela stavbe	56,5

37	1 - bivalni prostor	52,4
	9 - klet	5,7
	Površina dela stavbe	58,1

38	1 - bivalni prostor	60,0
	9 - klet	6,4
	10 - odprta terasa, balkon, loža	7,7
	Površina dela stavbe	74,1

39	1 - bivalni prostor	45,4
	9 - klet	5,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	5,1
	Površina dela stavbe	56,2

40	1 - bivalni prostor	52,7
	9 - klet	5,7
	10 - odprta terasa, balkon, loža	11,0
	Površina dela stavbe	69,4

Številka stavbe	1731 - 1001	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

41	1 - bivalni prostor	119,2
	9 - klet	7,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	93,4
	Površina dela stavbe	220,4

42	1 - bivalni prostor	76,6
	9 - klet	6,6
	10 - odprta terasa, balkon, loža	12,9
	Površina dela stavbe	96,1

43	1 - bivalni prostor	97,2
	9 - klet	7,8
	10 - odprta terasa, balkon, loža	63,1
	Površina dela stavbe	168,1

44	8 - shramba, sušilnica, pralnica	26,2
	Površina dela stavbe	26,2

45	2 - lokal, prodajalna	93,1
	Površina dela stavbe	93,1

46	13 - skupni komunikacijski prostor	556,2
	Površina dela stavbe	556,2

47	14 - tehnični prostor	24,2
	Površina dela stavbe	24,2

48	14 - tehnični prostor	10,1
	Površina dela stavbe	10,1

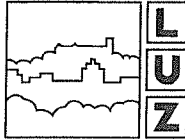
49	14 - tehnični prostor	9,3
	Površina dela stavbe	9,3

50	8 - shramba, sušilnica, pralnica	4,9
	Površina dela stavbe	4,9

51	8 - shramba, sušilnica, pralnica	41,8
	Površina dela stavbe	41,8

NASLOVNA STRAN ELABORATA

OBRAZEC N



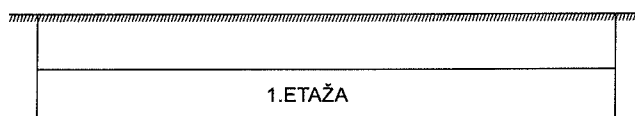
Katastrska občina (šifra in ime):	1731 UDMAT	
Vrsta katastrskega postopka	Identifikatorji nepremičnin (parcela, stavba, del stavbe)	Številka objave katastrskega postopka
Vpis stavbe in delov stavbe	1731 1001	

Podjetje (ime, naslov sedeža in matična številka)	LJUBLJANSKI URBANISTIČNI ZAVOD, D.D. Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana MŠ: 5077923000	
Pooblaščen geodet/ pooblaščen projektant/ sodni izvedenec (ime in priimek)	Vito Križman, Geo0299	
Izjava o skladnosti celotnega elaborata*	/	
Imetnik pooblastila za bonitiranje zemljišč (ime in priimek, št. pooblastila)	/	

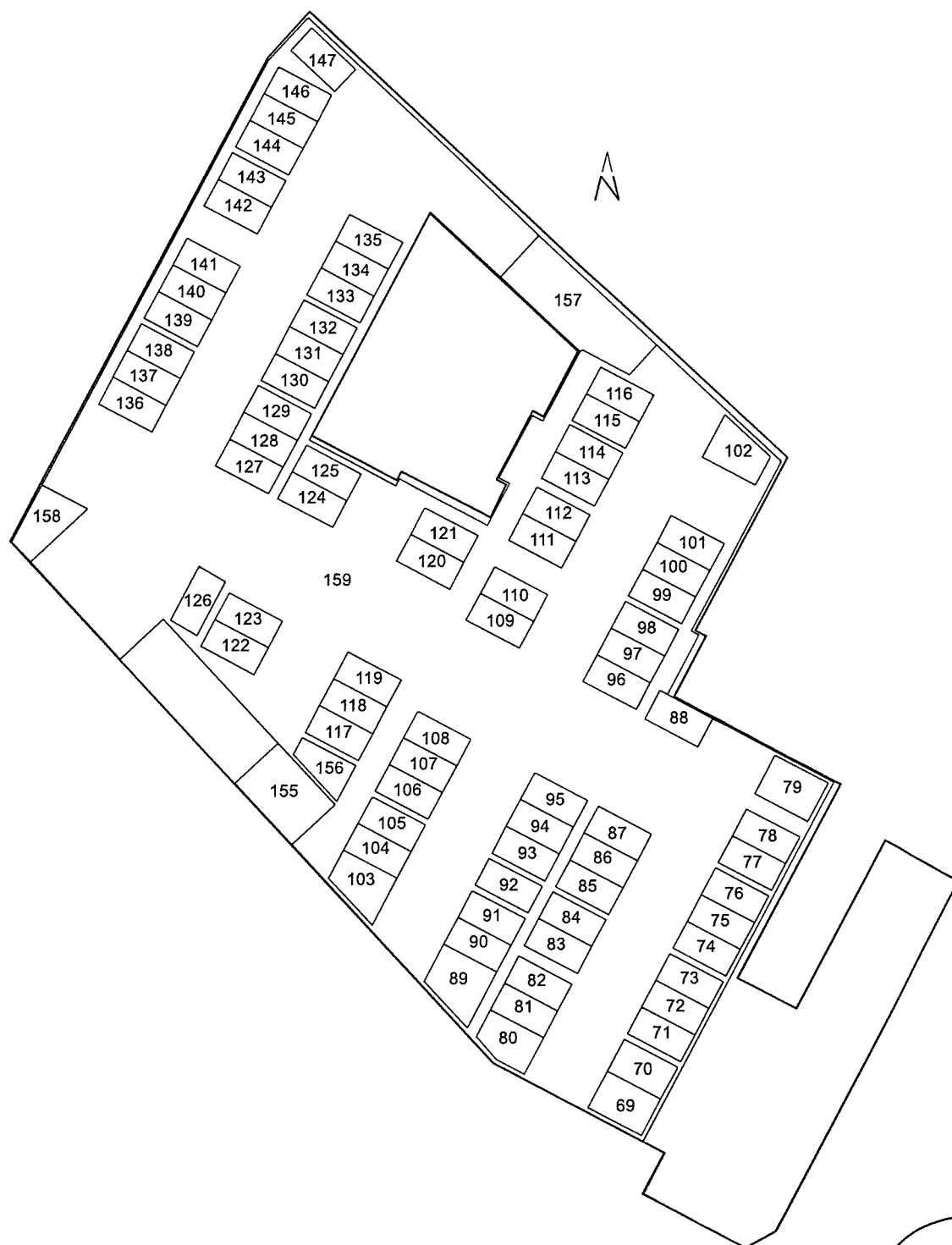
**Poda pooblaščen geodet, če sta del elaborata izdelala pooblaščen geodet in pooblaščen projektant*

Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	1	
Višina tal	294,0 m	
Višina etaže	2,6 m	

Prerez stavbe

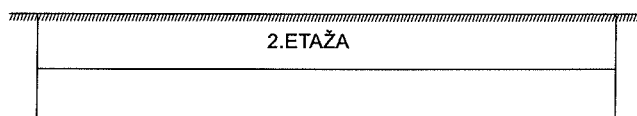


Tloris etaže (M = 1:500)

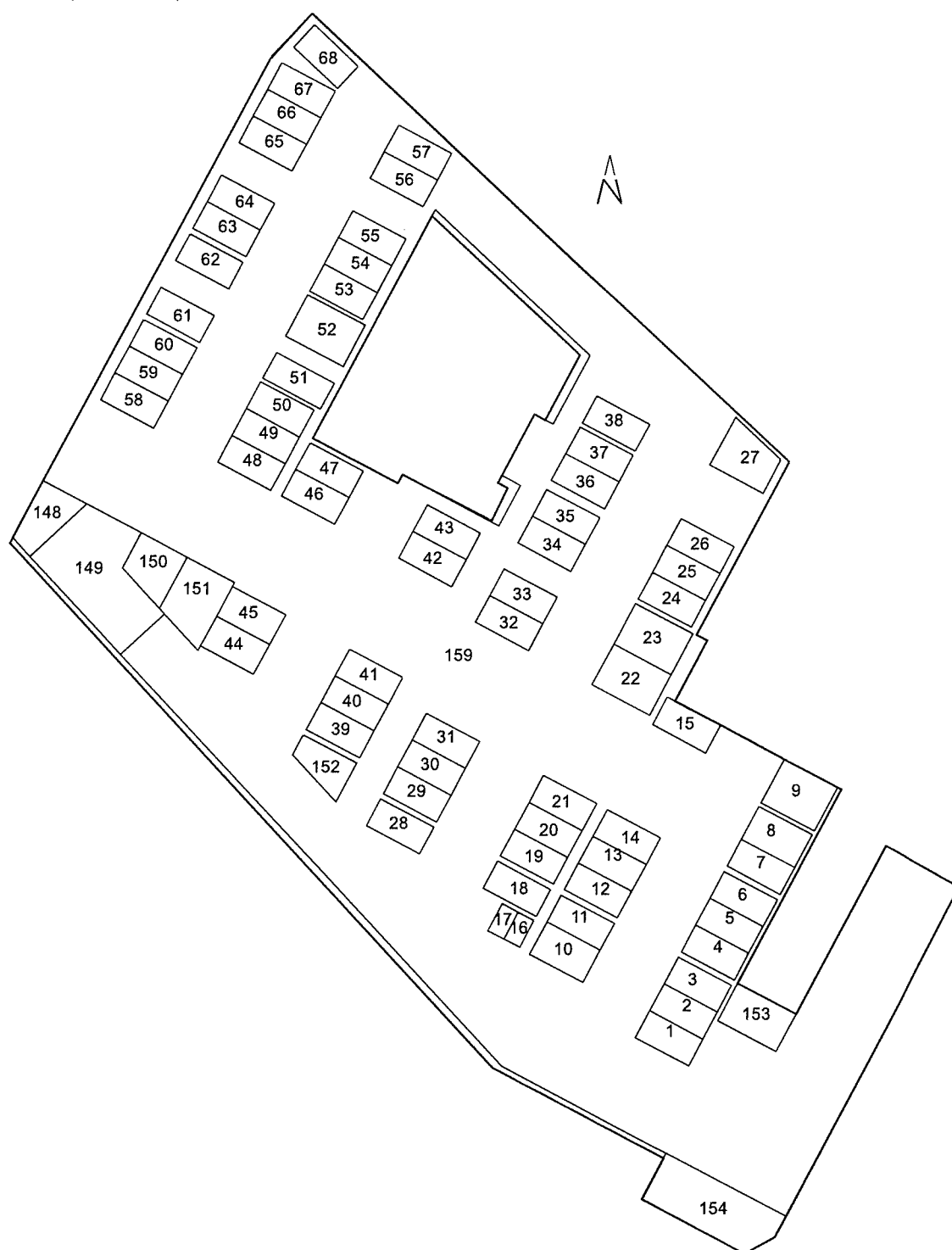


Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
Številka etaže	2	
Višina tal	297,0 m	
Višina etaže	3,4 m	

Prerez stavbe



Tloris etaže (M = 1:500)



Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe
1		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
2		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
3		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
4		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
5		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
6		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
7		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
8		2	16 - garažno parkirno mesto	15,4	
9		2	16 - garažno parkirno mesto	20,4	
10		2	16 - garažno parkirno mesto	15,1	
11		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
12		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
13		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
14		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
15		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
16		2	16 - garažno parkirno mesto	3,8	
17		2	16 - garažno parkirno mesto	3,8	
18		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
19		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
20		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
21		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
22		2	16 - garažno parkirno mesto	21,1	
23		2	16 - garažno parkirno mesto	21,1	
24		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
25		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
26		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
27		2	16 - garažno parkirno mesto	19,0	
28		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
29		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
30		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
31		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
32		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
33		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	

48

1

Številka stavbe		1731 - 1003			Datum: 28.03.2023
34		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
35		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
36		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
37		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
38		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
39		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
40		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
41		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
42		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
43		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
44		2	16 - garažno parkirno mesto	14,0	
45		2	16 - garažno parkirno mesto	14,0	
46		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
47		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
48		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
49		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
50		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
51		2	16 - garažno parkirno mesto	13,0	
52		2	16 - garažno parkirno mesto	21,1	
53		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
54		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
55		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
56		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
57		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
58		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
59		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
60		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
61		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
62		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
63		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
64		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
65		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
66		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
67		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
68		2	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
69		1	16 - garažno parkirno mesto	17,0	

Številka stavbe		1731 - 1003			Datum: 28.03.2023
70		1	16 - garažno parkirno mesto	15,5	
71		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
72		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
73		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
74		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
75		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
76		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
77		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
78		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
79		1	16 - garažno parkirno mesto	18,0	
80		1	16 - garažno parkirno mesto	16,0	
81		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
82		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
83		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
84		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
85		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
86		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
87		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
88		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
89		1	16 - garažno parkirno mesto	21,8	
90		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
91		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
92		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
93		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
94		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
95		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
96		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
97		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
98		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
99		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
100		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
101		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
102		1	16 - garažno parkirno mesto	16,5	
103		1	16 - garažno parkirno mesto	17,6	
104		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
105		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	

Številka stavbe		1731 - 1003			Datum: 28.03.2023
106		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
107		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
108		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
109		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
110		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
111		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
112		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
113		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
114		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
115		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
116		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
117		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
118		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
119		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
120		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
121		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
122		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
123		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
124		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
125		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
126		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
127		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
128		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
129		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
130		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
131		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
132		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
133		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
134		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
135		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
136		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
137		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
138		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
139		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
140		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
141		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	

Številka stavbe		1731 - 1003			Datum: 28.03.2023
142		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
143		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
144		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
145		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
146		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
147		1	16 - garažno parkirno mesto	12,5	
148		2	36 - tehnični prostor	13,5	
149		2	36 - tehnični prostor	46,1	
150		2	36 - tehnični prostor	14,1	
151		2	36 - tehnični prostor	20,1	
152		2	34 - shramba, sušilnica, pralnica	11,7	
153		2	34 - shramba, sušilnica, pralnica	16,4	
154		2	36 - tehnični prostor	40,7	
155		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	31,8	
156		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	11,7	
157		1	34 - shramba, sušilnica, pralnica	55,3	
158		1	36 - tehnični prostor	13,5	
159		1, 2	37 - skupni komunikacijski prostor	5495,8	

Številka stavbe 1731 - 1003

Datum: 28.03.2023

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

2	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

3	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

4	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

5	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

6	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

7	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

8	7 - garažni parkirni prostor	15,4
	Površina dela stavbe	15,4

9	7 - garažni parkirni prostor	20,4
	Površina dela stavbe	20,4

10	7 - garažni parkirni prostor	15,1
	Površina dela stavbe	15,1

11	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

12	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

13	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5



1

Številka stavbe 1731 - 1003

Datum: 28.03.2023

14	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
15	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
16	7 - garažni parkirni prostor	3,8
	Površina dela stavbe	3,8
17	7 - garažni parkirni prostor	3,8
	Površina dela stavbe	3,8
18	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
19	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
20	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
21	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
22	7 - garažni parkirni prostor	21,1
	Površina dela stavbe	21,1
23	7 - garažni parkirni prostor	21,1
	Površina dela stavbe	21,1
24	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
25	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
26	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5
27	7 - garažni parkirni prostor	19,0
	Površina dela stavbe	19,0



Številka stavbe		1731 - 1003	Datum: 28.03.2023	
28	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
29	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
30	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
31	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
32	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
33	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
34	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
35	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
36	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
37	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
38	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
39	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
40	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	
41	7 - garažni parkirni prostor		12,5	
	Površina dela stavbe		12,5	

Številka stavbe		1731 - 1003	Datum: 28.03.2023	
42	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
43	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
44	7 - garažni parkirni prostor	14,0		
	Površina dela stavbe	14,0		
45	7 - garažni parkirni prostor	14,0		
	Površina dela stavbe	14,0		
46	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
47	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
48	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
49	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
50	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
51	7 - garažni parkirni prostor	13,0		
	Površina dela stavbe	13,0		
52	7 - garažni parkirni prostor	21,1		
	Površina dela stavbe	21,1		
53	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
54	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
55	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		



Številka stavbe		1731 - 1003	Datum: 28.03.2023	
56	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
57	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
58	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
59	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
60	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
61	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
62	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
63	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
64	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
65	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
66	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
67	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
68	7 - garažni parkirni prostor	12,5		
	Površina dela stavbe	12,5		
69	7 - garažni parkirni prostor	17,0		
	Površina dela stavbe	17,0		

Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

70	7 - garažni parkirni prostor	15,5
	Površina dela stavbe	15,5

71	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

72	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

73	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

74	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

75	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

76	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

77	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

78	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

79	7 - garažni parkirni prostor	18,0
	Površina dela stavbe	18,0

80	7 - garažni parkirni prostor	16,0
	Površina dela stavbe	16,0

81	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

82	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

83	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

84	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

85	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

86	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

87	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

88	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

89	7 - garažni parkirni prostor	21,8
	Površina dela stavbe	21,8

90	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

91	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

92	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

93	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

94	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

95	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

96	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

97	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

Številka stavbe 1731 - 1003

Datum: 28.03.2023

98	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

99	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

100	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

101	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

102	7 - garažni parkirni prostor	16,5
	Površina dela stavbe	16,5

103	7 - garažni parkirni prostor	17,6
	Površina dela stavbe	17,6

104	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

105	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

106	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

107	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

108	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

109	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

110	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

111	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5



Številka stavbe 1731 - 1003

Datum: 28.03.2023

112	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

113	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

114	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

115	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

116	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

117	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

118	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

119	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

120	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

121	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

122	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

123	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

124	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

125	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5



Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

126	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

127	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

128	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

129	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

130	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

131	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

132	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

133	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

134	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

135	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

136	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

137	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

138	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

139	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
-----------------	-------------	-------------------

140	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

141	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

142	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

143	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

144	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

145	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

146	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

147	7 - garažni parkirni prostor	12,5
	Površina dela stavbe	12,5

148	14 - tehnični prostor	13,5
	Površina dela stavbe	13,5

149	14 - tehnični prostor	46,1
	Površina dela stavbe	46,1

150	14 - tehnični prostor	14,1
	Površina dela stavbe	14,1

151	14 - tehnični prostor	20,1
	Površina dela stavbe	20,1

152	8 - shramba, sušilnica, pralnica	11,7
	Površina dela stavbe	11,7

153	8 - shramba, sušilnica, pralnica	16,4
	Površina dela stavbe	16,4

Številka stavbe	1731 - 1003	Datum: 28.03.2023
154	14 - tehnični prostor	40,7
	Površina dela stavbe	40,7
155	8 - shramba, sušilnica, pralnica	31,8
	Površina dela stavbe	31,8
156	8 - shramba, sušilnica, pralnica	11,7
	Površina dela stavbe	11,7
157	8 - shramba, sušilnica, pralnica	55,3
	Površina dela stavbe	55,3
158	14 - tehnični prostor	13,5
	Površina dela stavbe	13,5
159	13 - skupni komunikacijski prostor	5495,8
	Površina dela stavbe	5495,8

4A



KOMERCIALNI OPIS

ZASNOVA

Večstanovanjski objekt predstavlja del nove stanovanjske soseske imenovane »Rezidenca Vodmat«, ki bo načrtovana v skladu z visokimi arhitekturnimi standardi. Bo zasebna in varna soseska polna svežine in zelenih površin. Predstavljala bo koncept kvalitetnega in udobnega prebivanja v mestnem središču primerne za vse generacije.

Urbanistična zasnova bo temeljila na ločevanju uličnega in atrijskega prostora ter zagotavljanju kvalitetnih pogojev za bivanje v stanovanjskih stavbah. Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členitvijo višine stavbnih volumnov. Ulični parter celotne zazidava bo zasnovan odprto in mestotvorno, javni programi ter servisni/skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje.

Objekti soseske bodo proti zahodu in jugu območja zasnovani po principu »glavnika«. Daljša stranica objekta bo potekala v smeri vzhod – zahod.

Stanovanjske stavbe bodo zasnovane tako, da s svojimi odmiki ustvarjajo atrijske s skupnimi površinami. Geometrija zazidave ob južnem in zahodnem robu območja bo ustvarjala razgibane odprte zelene površine namenjene stanovalcem, s čimer se ustvari občutek domačnosti in zavetja.

Celotna zazidava bo podkletena, v dveh kletnih etažah se bodo nahajale shrambe in servisni prostori stanovanjskih stavb ter parkirne površine. Vsaka stavba bo svoja samostojna funkcionalna celota.

Pomemben vidik pri načrtovanju predstavlja dejstvo, da je stanovanje dom in da zagotavlja vse, kar je za prijetno bivanje potrebno. Posamezne stanovanjske enote so zasnovane funkcionalno. Pritlična stanovanja imajo atrijske, stanovanja v etažah lože ali balkone, stanovanja v zadnji, terasni etaži pa terasne površine.

Energetska učinkovitost stavbe bo dosežena s kakovostnim ovojem stavbe, z okni s primerno izolativno zasteklitvijo in vgrajenimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo, ki bodo odvezala toploto odpadnemu zraku in jo vračala v prostor, s tem pa zmanjšale potrebno energijo za ogrevanje.

DOSTOP

Dostop za motorna vozila bo urejen na lokalno krajevno cesto Pod Ježami na skrajnem jugo-vzhodnem delu območja. Uvoz in izvoz bo povezovala enosmerna interna vozna pot, ob kateri bodo urejena parkirna mesta za obiskovalce lokalov in stanovanj. Na omenjeno vozno pot bo priključena uvozno-izvozna klančina, ki vodi v prvo kletno etažo. Dostop do druge kletne etaže bo urejen preko interne enosmerne uvozne klančine na severovzhodni in enosmerne izvozne klančine na jugozahodni strani kletne etaže.

Kolesarnica posamezne stanovanjske stavbe se bo nahajala na atrijski strani uličnega parterja znotraj zaprte soseske. Vhod v kolesarnico se bo nahajal v prehodu pri glavnem vhodu v sosesko.

Pred vhodom v posamezen stanovanjski objekt se bo nahajala klančina, ki omogoča lahek dostop do vhoda in notranjega komunikacijskega jedra.



VHODI

Dostop na območje soseske »Rezidence Vodmat« bosta zagotavljala dva glavna vhoda v delu javnega uličnega parterja. Nakazana bosta jasno, kot niši, ki prekineta ponavljajoči ritem fasade.

Posamezni vhodi v stanovanjske objekte bodo zagotovljeni iz atrijske strani. Vhodna niša se bo zajedla v objekt, s tem pa bo ustvarila nadkrit vhodni prostor, ki bo omogočal zaščito pred vremenskimi vplivi. Iz vetrolova se bo dostopalo v komunikacijsko jedro in naprej v hodnik do posameznega stanovanja.

PREHAJANJE PO OBJEKTU

V vsakem objektu se bo nahajalo eno komunikacijsko jedro, ki bo povezovalo vse etaže - od dveh kletnih do terasne etaže. Zasnovano bo na zunanjem obodu tlorisne razporeditve, kar bo zagotavljalo naravno osvetljenost stopnišč kot tudi posredno osvetljenost dela notranjih hodnikov do stanovanj. Zasnova stanovanjskega dela bo temeljila na osrednjem hodniku, ki omogoča dostop do stanovanj z raznovrstno orientacijo, glede na to, kje v stavbi se bodo nahajala.

ZASNOVA STANOVANJ

Večina stanovanj bo imela enostransko orientacijo, stanovanja locirana na končnih pozicijah objekta pa bodo ponujala dvostransko in v terasni etaži celo tristransko orientacijo. V stanovanjih bodo predvidene lože, zaščitene pred vremenskimi vplivi, ki omogočajo neposreden stik z zunanostjo. Na južni in vzhodni fasadi prvega objekta bodo imela stanovanja namesto lož balkone. Stanovanja v pritličju bodo imela lastniške atrije, omejene z zaščitno ograjo in koriti, ki bodo nudila dodatno mero zasebnosti. V zadnji, terasni etaži bodo imela stanovanja prostorne terasne površine.

V kletni etaži bo za vsako stanovanje zagotovljena tudi shramba.

ZASNOVA JAVNEGA PROGRAMA

Ulični parter bo zasnovan odprto in mestotvorno. Javni program ter skupni prostori stanovanjskih stavb se bodo odpirali na ulico in soustvarjali mestno življenje. V uličnem parterju bosta umeščena dva poslovna prostora/lokala.

ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA

Urbanistična zasnova z umestitvijo javnega programa in servisnega dela ob ulico ter stanovanjskih stavb v notranjost lokacije bo v grobem delila odprti prostor na ulični in atrijski prostor.

Ulični prostor bosta definirala ulica »Pod ježami« ter nova stanovanjska zazidava, ki je predmet projekta. Zasnovan bo kot urbana tlakovana površina z elementi krajinske arhitekture, pri kateri bo ulični drevored z zelenico predstavljal zeleno bariero. Trg bo na severni strani ožji, proti jugu pa se bo lijakasto razširil.

Prostor med stanovanjskimi stavbami bo oblikovan atrijsko. Atrijske ploščadi, ki bodo povezovale ulični prostor z vhodi v stavbe, bodo delno tlakovane, delno bodo pripravljene z grobim zemeljskim nasutjem, kjer je kasneje možno urediti zelenice. Korita bodo uporabljena za zagotavljanje dodatne intimnosti pritličnih stanovanj ter ustvarjanje prijetnega ambiente, ki bo namenjen preživljanju prostega časa stanovalcev.



PARKIRANJE

Vsa parkirna mesta za stanovalce bodo zagotovljena v dveh kletnih etažah.

FASADA

Razgibanost urbanega uličnega prostora bo poudarjena s členjenjem fasad objektov na horizontalne pasove. Posamezne etaže bodo vizualno ločene, hkrati pa bodo ulične oziroma severne fasade bolj zaprte in imajo manjše okenske odprtine, medtem ko se bodo atrijske fasade odpirale v zelene površine preko lož in balkonov in večjih okenskih odprtin.

Ulična fasada parterja bo z enovito potezo povezovala vse stanovanjske stavbe soseske in bo ločevala ulični javni prostor od zasebnega, atrijskega. Oblikovana bo odprto in transparentno, kjer se bodo nahajali poslovni prostori ter polno, kjer se bodo nahajali servisni prostori.

Daljši fasadni niz bo členjen z jasno vidnima vhodnima nišama v sosesko in daljšim segmentom z delno transparentno ograjo, med objektoma B2 in B3.

TEHNIČNI OPIS

Gradbena konstrukcija

Objekti bodo grajeni kot masivna armiranobetonska zgradba z armirano betonskimi ploščami in armirano betonskimi stenami z dodatnimi stenami in ploščo iz opečnih polnil. Nosilna bodo komunikacijska jedra in obodne ter prečne stene, ki delijo stanovanjske enote.

Streha

Strehe nad terasnimi etažami bo izvedena kot ravna nepohodna in toplotno izolirana z zaključnim slojem iz prodca.

Fasada

Fasada stanovanjskega objekta bo izvedena kot kombinacija kontaktne in prezračevane fasade v svetlih tonih s toplotno izolacijo po celotnem obodu.

Fasada javnega pritličnega dela bo izvedena kot prezračevana fasada s finalno oblogo iz kovinskih plošč.

Okna

Vsa okna na objektu bodo PVC izvedbe z izolacijsko zasteklitvijo z ustreznimi karakteristikami glede toplotne prehodnosti.

Za senčila bodo na oknih stanovanj izvedene zunanje žaluzije.

Vrata

Vrata v stanovanja bodo protipožarna in protivlomna, z ustrezno protihrupno zaščito. Vsa notranja vrata v stanovanjih bodo suho montažna, z lesenimi podboji, bele barve.

Vhodna vrata v objekte, vhodna vrata v lokale in vrata med komunikacijskim jedrom in hodnikom bodo v Alu izvedbi.

Vrata shramb in ostala vrata na komunikacijskih poteh v kleti bodo kovinska s kovinskim podbojem.

Predelne stene

Predelne stene v stanovanjih bodo izvedene iz mavčno kartonskih plošč.

Tlaki

Vsi tlaki v stanovanjskem delu bodo izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih in stopnicah bo predvidena obloga iz keramike, v stanovanjih pa parket, razen tlakov v sanitarnih prostorih, kjer bo predvidena keramika.

Na balkonih in ložah bo finalna obdelava iz termično obdelanega modificiranega lesa.

Ogrevanje

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode bo zagotovljena s sistemom daljinskega ogrevanja. Kot sistem ogrevanja bo predvideno talno gretje, v kopalnici bo dodatno nameščen še kopalniški cevni radiator. Na skupnih hodnikih pri vhodu v stanovanje bo omarica toplotne podpostaje.

Hlajenje

Za potrebe hlajenja stanovanj bo pripravljena predinštalacija za namestitev vgradnje notranje klimatske naprave vključno z odvodom kondenza.

Prezračevanje

Prezračevanje stanovanj, razen dveh večjih terasnih, se bo vršilo z lokalnimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo. Sanitarne prostore se bo prezračevalo preko lokalnih odvodnih ventilatorjev.

V večjih terasnih stanovanjih bo centralni prezračevalni sistem z rekuperacijo.

Varnost

Povezava glavnega vhoda z vsakim stanovanjem za zagotavljanje kontrole dostopa bo omogočena prek video-govorne domofonske naprave.

Uvoz v klet bo zaprt s sekcijskimi vrati in opremljen s sistemom kontrole dostopa.

Atrij

Dostop do atrijev, ki pripadajo posameznim stanovanjskim enotam, bo možen preko lože stanovanja. Atrij bo od ostalih skupnih površin ločevalo betonsko korito in zaščitna ograja. V atriju bo lahko potekala tudi skupna priključna in komunalno energetska infrastruktura, do katere bo potrebno zagotavljati možnost dostopa za potrebe gradnje in vzdrževanja.