



NOTAR
MIHA TRATNIK
Šmartinska cesta 111, 1000 Ljubljana

Opr. št.: SV 720/22

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se je dne 05.05.2022 (petega maja dvatisočdvaindvajset) ob 11:00 uri (enajsti uri in nič minut) zglasila stranka: -----

CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o. (skrajšana firma CLS TRANSPORTI d.o.o.), s sedežem Ljubljana in poslovnim naslovom Letališka cesta 33E (triintrideset E), 1000 (tisoč) Ljubljana ter matično številko 6372996000 (šest-tri-sedem-dve-devet-devet-šest-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor Kobal Dušan, roj. 08.03.1975 (osmega marca tisočdevetstopenesemdeset), stanuje Ljubljana, Trtnikova ulica 11 (enajst), 1260 (tisočdvestošestdeset) Ljubljana - Polje, katerega istovetnost sem ugotovil na podlagi osebnega poznanstva. Obstoje navedene družbe in dejstvo, da je Kobal Dušan njen direktor, ki družbo zastopa samostojno, sem ugotovil z vpogledom v redni izpis iz sodnega/poslovnega registra. -----

Stranka pred menoj sprejme naslednje -----

SPLOŠNE POGOJI PRODAJE -----

posameznih delov stavbe stanovanjskega objekta -----

UVODNE DOLOČBE -----

1. člen -----

Posamezni pojmi in kratice, uporabljene v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen: -----

1. **SPLOŠNI POGOJI** so ti splošni pogoji prodaje posameznih delov stavbe;-----
2. **PRODAJALEC IN INVESTITOR** je družba CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o. -----
3. **KUPEC** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela stavbe v stanovanjskem objektu; -----
4. **PRODAJNA POGODBA** je pogodba sklenjena med kupcem in prodajalcem, v kateri je specificirana konkretna nepremičnina, ki jo prodajalec proda in kupec kupuje; -----
5. **OBJEKT** pomeni večstanovanjski objekt, ki bo zgrajen na parcelah ID znak: parcela 1770 2275, ID znak: parcela 1770 2278/1, ID znak: parcela 1770 2277, ID znak: parcela 1770 2276;-----
6. **SKUPNO ZEMLJIŠČE, KI PRIPADA STANOVANJSKI STAVBI**, je zemljišče pod stavbo, na katerem bo zgrajen in bo stal stanovanjski objekt in skupne zunanje površine, katerih solastniki bodo vsi etažni lastniki posameznih delov stavbe; -----
7. **NEPREMIČNINA** je stvar, ki je premet prodajne pogodbe iz 4. točke tega člena t.j. stanovanje oz. poslovni prostor in parkirno mesto; -----
8. **ZVKSES** je Zakon o varovanju kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.-----

2. člen-----

(1) Prodajalec uvodoma izjavlja, da: -----

- je lastnik nepremičnin ID znak: parcela 1770 2275, ID znak: parcela 1770 2278/1, ID znak: parcela 1770 2277, ID znak: parcela 1770 2276; -----
- bo na zemljiščih iz prve alineje tega odstavka gradil večstanovanjski objekt s pripadajočo komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, po projektni dokumentaciji izdelovalca Tria Studio d.o.o.; -----
- je bilo za gradnjo stanovanjskega objekta iz druge alineje tega odstavka pri Upravnici Ljubljana pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-2395/2020-18 (tristoenainpetdeset - dvatisočtristopetindevetdeset / dvatisočdvajset - osemnajst) z dne 21.04.2021 (enaindvajsetega aprila dvatisočenaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 26.05.2021 (šestindvajsetega maja dvatisočenaindvajset), -----
- da je bilo v zvezi s citiranim gradbenim dovoljenjem s strani upravne enote v Ljubljani, izdano potrdilo št. 021-5/2022-54 (nič enaindvajset - pet / dvatisočdvaindvajset - štiriinpetdeset) v zvezi s spremembo investitorstva; -----

(2) Prodajalec skladno z določbami ZVKSES s temi splošnimi pogoji določa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev. -----

(3) Sestavni del teh splošnih pogojev so tudi naslednje priloge: -----

- PRILOGA 1 (ena): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-2395/2020-18 (tristoenainpetdeset - dvatisočtristopetindevetdeset / dvatisočdvajset - osemnajst) z dne 21.04.2021 (enaindvajsetega aprila dvatisočenaindvajset) ter potrdilo o spremembi investitorstva št. 021-5/2022-54 (nič enaindvajset - pet / dvatisočdvaindvajset - štiriinpetdeset) -----
- PRILOGA 2 (dve): Predhodni načrt etažne lastnine s posameznimi deli; -----
- PRILOGA 3 (tri): Zemljiškoknjižni izpiski za nepremičnine z naslednjimi ID znaki: parcela 1770 2275, parcela 1770 2278/1, parcela 1770 2277, parcela 1770 2276;-----
- PRILOGA 4 (štiri): Tehnično poročilo; -----
- PRILOGA 5 (pet): Zunanja ureditev -----

PREDMET PRODAJE -----

3. člen

- (1) Predmet prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bodo nepremičnine:
- stanovanja, ki se nahajajo v stanovanjskem objektu
- parkirna mesta.
- (2) Katera konkretna nepremičnina je predmet prodaje se prodajalec in kupec dogovorita s prodajno pogodbo.
- (3) Za stanovanjski objekt bo prodajalec na svoje stroške oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine sestavljali posamezni deli stavbe – stanovanja in parkirna mesta, ki jim bodo pripadali tudi sorazmerni solastniški deleži na skupnih delih objekta.

4. člen

- (1) Informativni opis skupnih delov stanovanjskega objekta je razviden iz PRILOGE 2 (dve) k tem splošnim pogojem, pri čemer pa bodo skupni deli (vključno s skupnim zemljiščem) oziroma njihove površine v načrtu etažne lastnine, ki bo podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, lahko odstopali od podanega informativnega opisa iz PRILOGE 2 (dve). Prav tako bodo lahko deleži na skupnih delih po vzpostavitvi etažne lastnine izračunani drugače, kot izhaja iz Predhodnega načrta etažne lastnine, glede na dejanske končne izmere.
- (2) Skupni deli stavbe so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov posameznih delov stavbe.

5. člen

Če bodo dejanske površine odstopale od površin iz prodajne pogodbe, ki so podlaga za določitev cene, za do vključno +/- 3 % (tri odstotke), se prodajna cena ne spremeni. Če bodo dejanske površine odstopale od površin iz prodajne pogodbe, ki so podlaga za določitev cene, za več kot +/- 3 % (tri odstotke), se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske površine.

6. člen

- (1) Nepremičnine na katerih investitor gradi objekt so bremen proste, razen nepremičnine z ID znakom parcela 1770 2275 na kateri je vknjižena neprava stvarna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
- (3) Prodajalec lahko na skupnih zemljiščih, skupnih delih stavbe ustanovi služnostne pravice, če je to potrebno za izgradnjo objekta oz. za obratovanje in uporabo objekta.

7. člen

- (1) Stanovanjski objekt in posamezni deli ter parkirna mesta bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in bodo dokončani tako, da bodo stanovanja primerna za vselitev, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 4 (štiri) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim s skico, ki bo priloga prodajne pogodbe, oziroma parkirna mesta tako, da bodo primerna za parkiranje. -----
- (2) Če kupec predlaga, da se za njegove potrebe spremenijo razpored prostorov in/ali tehnične lastnosti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, sam nosi vse stroške, ki bodo pri tem nastali. Kupec predlaga spremembe v pisni obliki in s priloženo skico, kjer je vrisana sprememba. -----
- (3) Prodajalec v nobenem primeru ni dolžan pristati na spremembe, ki bi jih želel uveljaviti kupec v zvezi s spremembo razporedov prostor in/ali tehničnimi lastnostmi nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe. Prodajalec lahko pristane na spremembe na podlagi lastne presoje, pri čemer morajo biti izpolnjeni naslednji pogoji: -----
1. da kupec prodajalcu v roku 30 (tridesetih) dni po zaključku tretje podaljšane gradbene faze predloži pisno zahtevo za spremembo, kateri je predložena skica z vrisano spremembo, pri čemer bo ustrezno projektno dokumentacijo izdelal projektant investitorja. Prodajalec bo kupca o zaključku tretje podaljšane gradbene faze obvestil in ga pozval, da sporoči morebitne zahteve za spremembe; -----
 2. da predlagane spremembe ne posegajo v konstrukcijske elemente stavbe, fasade in skupne dele stavbe ter ne spreminjajo zunanjšega videza nepremičnine; -----
 3. da za izvedbo del, potrebnih za spremembo, ni potrebna sprememba gradbenega dovoljenja;
 4. da investitor ugotovi, da so predlagane spremembe, glede na operativni potek del na gradbišču, časovno še možne in ne ovirajo poteka gradnje; -----
 5. da kupec pristane na plačilo dodatne cene in rok plačila dodatne cene; -----
 6. da kupec pred začetkom izvedbe sprememb plača prodajalcu 100 (sto) % avans za izvedbo sprememb. -----
- (4) Če pogoji za spremembo iz tretjega odstavka tega člena niso izpolnjeni, mora prodajalec kupca obvestiti v roku 30 (tridesetih) dni po sprejemu zahteve za spremembo. -----
- (5) Če so izpolnjeni pogoji za izvedbo spremembe iz tretjega odstavka tega člena se prodajalec in kupec v roku 15 (petnajstih) delovnih dni od dneva, ko je kupec posredoval zahtevo prodajalcu, z dodatkom k prodajni pogodbi dogovorita o načinu in rokih za izvedbo spremembe iz drugega odstavka tega člena ter dodatni ceni in roku za plačilo dodatne cene, s tem da je pogoj za izročitev nepremičnine, ki je predmet prodaje, tudi plačilo vseh naročenih del. Kupec mora v 8 (osmih) dneh od dneva, ko mu je prodajalec posredoval ponudbo, plačati avans ter podpisati naročilo za izvedbo naročenih sprememb, sicer se šteje, da je od zahteve za spremembo odstopil in kupuje nepremičnino z lastnostmi kot izhajajo iz prvega odstavka tega člena. Vse dogovorjene spremembe izvedejo prodajalčevi izvajalci. -----
- (6) Za plačilo dodatnih storitev se ne uporabljajo določbe o zadržanju kupnine po 15. členu ZVKSES. -----
- (7) Prodajalec namerava za dokončanje gradnje predmetnega objekta pri banki najeti posojilo v predvideni višini okoli 2.800.000,00 EUR (dvamilijonaosemstotisoč evrov 00/100), pri čemer bo v zavarovanje terjatve iz naslova bančnega kredita na nepremičninah na katerih

prodajalec gradi objekt, ustanovljena hipoteka v korist banke investitorke. V zvezi s tem se prodajalec zavezuje, od banke investitorke pred sklenitvijo prodajnih pogodb s kupci, pridobiti izjavo o nameri glede izdaje izbrisnih pobotnic, ki se priloži posameznim prodajnim pogodbam. -----

KUPNINA ----- -----

8. člen ----- -----

- (1) Prodajna cena bo dogovorjena v vsaki posamezni prodajni pogodbi. -----

- (2) Če bi se v času od sprejema teh splošnih pogojev do izročitve stanovanja oz. poslovnih prostorov v posest kupcu ali do prenosa lastninske pravice (kar od navedenega nastopi kasneje) povečala stopnja davka, ki se obračunava in plačuje od prodaje novozgrajenih nepremičnin, se kupnina oziroma prodajna cena za nepremičnine, ki so predmet prodajne pogodbe, poveča za znesek povečanega davka. Razlika, ki jo je dolžan poravnati kupec, se enakomerno razporedi na še ne plačane obroke kupnine iz prodajne pogodbe. -----

- (3) V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na KTV omrežje, priključitev na internet in telefonsko linijo in pridobitev telefonskih linij in števil, kar kupec zagotovi sam, na svoje stroške. -----

9. člen ----- -----

- (1) Kupec mora plačati kupnino v naslednjih rokih: -----
- aro v treh delovnih dneh od podpisa prodajne pogodbe, pri čemer ara ne bo presegala 10 % (deset odstotkov) celotne kupnine. Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok; -----
- preostanek kupnine v roku 30 (tridesetih) dni potem, ko ga prodajalec pozove k plačilu in mu sporoči, da so izpolnjeni pogoji za primopredajo nepremičnine. -----

- (2) Prodajna pogodba je sklenjena z dnem podpisa obeh pogodbenih strank, vendar velja pod pogojem, da je ara plačana. Če ara ni plačana najkasneje v treh delovnih dneh po podpisu, je prodajna pogodba razdrta. -----

- (3) Kupec mora predložiti prodajalcu dokazilo o plačilu are in preostale kupnine. -----

- (4) Prodajalec je dolžan kupcu zagotoviti oz. omogočiti, da ob plačilu celotne kupnine prejme notarsko overjeno izbriso dovoljenje za izbris hipoteke na nepremičnini, ki bo predmet prodajne pogodbe. -----

10. člen ----- -----

- (1) Kupec ni dolžan plačati zadnjih desetih odstotkov kupnine dokler mu prodajalec ne omogoči, da preveri, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, in na način, določen v teh splošnih pogojih. -----



(2) Prodajalec kupcu omogoči, da preveri, ali mu je sposoben izročiti nepremičnino z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, če mu kadarkoli pred dnevom dejanske izročitve omogoči: -----

- da pregleda ali je nepremičnina dokončana tako, da bi jo bilo možno prevzeti v posest in ----

- da na sedežu prodajalca vpogleda v: -----

a.) uporabno dovoljenje za objekt oziroma v primeru iz 14. člena splošnih pogojev vlogo za pridobitev uporabnega dovoljenja ter etažni načrt posameznega dela stavbe; -----

b) predpisane certifikate, izjave o skladnosti za opremo in naprave in garancijske liste z navedbo jamstvenih rokov za posamezne dele stavbe in naprave ter navodila za uporabo in vzdrževanje; -----

c.) projekte izvedenih del. -----

(3) Dokumentacijo iz prejšnjega odstavka bo prodajalec izročil kupcu ob sami izročitvi in prevzemu nepremičnine. -----

(4) Če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, ima kupec do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine, pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine. -----

(5) Če prodajalec ob izročitvi nepremičnine kupcu ne izroči oziroma ne deponira bančne garancije za odpravo skritih napak, ima kupec do izpolnitve te prodajalčeve obveznosti pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine. -----

(6) Kupec ima tudi pravico zadržati plačilo petih odstotkov kupnine, dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. -----

(7) Pravice kupca po četrtem, petem in šestem odstavku tega člena se ne izključujejo in jih kupec lahko uveljavlja hkrati. -----

(8) Kupec mora plačati zadržani del kupnine: -----

1. po četrtem odstavku tega člena: v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za zadržanje, -----

2. po šestem odstavku tega člena: hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. -----

(9) Kupec uveljavi pravico do zadržanja dela kupnine po petem odstavku tega člena tako, da znesek zadržane kupnine deponira pri notarju v korist prodajalca kot upravičenca pod pogojem, da prodajalec izpolni obveznost izročitve oziroma deponiranja bančne garancije za odpravo skritih napak. -----

11. člen -----

(1) Če kupec ne plača kupnine v rokih dogovorjenih v prodajni pogodbi, dolguje od zapadlega neplačanega obroka zakonite zamudne obresti. -----

12. člen -----

(1) Če je kupec v zamudi s plačilom posameznega obroka več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, ne da bi dal kupcu dodaten rok za plačilo. Izjava prodajalca o odstopu od pogodbe mora biti dana v pisni obliki. -----

(2) Če kupec plača zamujeno kupnino skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila pred oziroma isti dan, ko je prejel izjavo prodajalca o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

(3) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec že plačal, zmanjšan za znesek are, v 15-ih (petnajstih) dneh, ko so izpolnjeni naslednji pogoji:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je isto stanovanje in/ali parkirno mesto;

- ko drugi kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača obroke kupnine v višini, ki je najmanj enaka znesku, ki ga mora prodajalec vrniti kupcu;

vendar najkasneje v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe.

IZROČITEV NEPREMIČNINE

13. člen

(1) Prodajalec mora kupcu nepremičnino, ki je predmet prodaje, izročiti najkasneje do vključno 01.09.2023 (prvega septembra dvatisočtriindvajset).

(2) Prodajalec je upravičen, da nepremičnino izroči kadarkoli pred nastopom roka iz prvega odstavka tega člena, pod pogojem, da so izpolnjeni pogoji, ki jih za izročitev predpisuje ZVKSES.

(3) O točnem datumu izročitve, prodajalec pisno obvesti kupca vsaj 30 (trideset) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe, lahko pa tudi prej. Kupec je dolžan prevzeti nepremičnino v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec bo kupca pred izročitvijo pozval k predhodnemu pregledu nepremičnine. Prodajalec in kupec bosta o opravljenem predhodnem ogledu sestavila zapisnik, kjer bosta ugotovila, ali je prodajalec sposoben izročiti nepremičnino v skladu s temi splošnimi pogoji in prodajno pogodbo.

(4) O izročitvi in prevzemu nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik.

(5) Prodajalec lahko odkloni izročitev nepremičnine kupcu, če kupec pred izročitvijo ne plača kupnine (razen morebiti zadržanih delov kupnine v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji, pod pogojem, da je kupec te dele kupnine zadržal iz utemeljenih razlogov).

(6) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, če:

- se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove na poziv prodajalca za prevzem; ali

- kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem ali

- prodajalec v primeru iz petega odstavka tega člena odkloni izročitev nepremičnine.

(7) Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.

- (8) S prevzemom nepremičnine pride na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja. Od tedaj dalje nosi kupec tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnine. -----

14. člen -----

- (1) Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine in za zamudo odgovarja, lahko kupec zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50 % (petdeset odstotkov) kupnine. -----
- (2) Prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če najkasneje mesec dni pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, pri pristojnem upravnem organu vložijo popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloča kasneje, in sicer: -----
1. bodisi, da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti; -----
 2. bodisi, da izda uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti. -----
- (3) Nadalje prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec do dneva izročitve še ni plačal celotne kupnine po prodajni pogodbi (razen morebiti zadržanih delov kupnine v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji, pod pogojem, da je kupec te dele kupnine zadržal iz utemeljenih razlogov) in morebitnega dodatnega plačila iz dodatka k pogodbi po petem odstavku 7. člena teh splošnih pogojev ali ni izpolnil drugih pogodbenih obveznosti do prodajalca. -----
- (4) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi nepremičnine, če je ta nastala zaradi ukrepov, določenih z akti državnih organov oziroma odločb in sklepov sodišča ali upravnih organov, ki bi vplivali na potek gradnje in na postopek pridobivanja uporabnega dovoljenja ali v primerih višje sile. -----
- (5) Za primere višje sile veljajo tisti dogodki, ki jih ni bilo mogoče predvideti ali se jim izogniti. -----

15. člen -----

- (1) Prodajalec bo z osebo, ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, sklenil pogodbo o opravljanju storitve upravljanja objekta. -----
- (2) Prodajalec mora izročiti skupne dele stavb iz 4. člena teh splošnih pogojev osebi iz prvega odstavka tega člena. -----

16. člen -----

- (1) Če se ob izročitvi oziroma prevzemu nepremičnine ne ugotovijo napake oziroma kupec ne zahteva odprave napak, ki jih je mogoče ugotoviti z običajnim pregledom nepremičnine

(očitne napake), po prevzemu nepremičnine ne more več zahtevati, da prodajalec te napake odpravi. -----

(2) Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljevanju: skrite napake), če se skrite napake pokažejo v dveh letih od prevzema nepremičnine. -----

(3) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo značilnost napak v solidnosti gradbe, če se te pokažejo v desetih letih od prevzema nepremičnine. -----

(4) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v roku dveh mesecev od dneva, ko je napako ugotovil oziroma v šestih mesecih, če gre za napako v solidnosti zgradbe in v obvestilu opisati v čem je napaka ter prodajalca pozvati na odpravo napake, sicer izgubi pravico sklicevati se na napako. -----

(5) Prodajalec mora v petnajstih dneh od prejema obvestila o napaki pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih petnajstih dneh dostaviti obvestilo o vzrokih za napako in o načinu, na katerega namerava odpraviti napako. -----

(6) Prodajalec mora napako, o kateri je bil obveščen, odpraviti najkasneje v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki. Če napaka onemogoča oziroma bistveno ovira normalno uporabo nepremičnine, jo mora prodajalec odpraviti takoj oziroma v najkrajšem možnem času. -----

(7) Za zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz tega člena odpraviti napake, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku iz drugega odstavka tega člena mora prodajalec kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno bančno garancijo, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Bančna garancija iz prejšnjega odstavka se mora glasiti na znesek, ki je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti bančne garancije iz prvega odstavka tega člena mora biti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja. -----

(8) Prodajalec lahko svojo obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da bo pri notarju, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev prodaje, deponiral bančne garancije, 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). -----

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

- (10) Prave kupca do prodajalca oziroma proizvajalca na podlagi prodajalčeve odgovornosti za stvarne napake oziroma na podlagi prodajalčeve in proizvajalčeve odgovornosti za brezhibno delovanje naprav in opreme preidejo tudi na vse poznejše pridobitelje etažne lastnine, vendar tako, da poznejšim pridobiteljem ne teče nov rok za obvestilo in tožbo, temveč se jim rok prednikov všteva. -----

ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA -----

17. člen -----

- (1) Prodajalec bo najkasneje do roka za primopredajo zagotovil pogoje za vknjižbo etažne lastnine. V ta namen bo prodajalec zagotovil izdelavo elaborata za vpis in predlagal vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb. -----
- (2) Prodajalec bo po vpisu stavb in njihovih posameznih delov v kataster stavb sprejel akt o oblikovanju etažne lastnine in vložil ustrezen zemljiškooknjižni predlog za vpis stavbe oziroma etažne lastnine v zemljiško knjigo. -----
- (3) Prodajalec bo po izpolnitvi pogojev iz drugega odstavka tega člena izdal zemljiškooknjižno dovolilo, s katerim bo dovolil vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, na katerem bo podpis njegovih zastopnikov notarsko overjen in na podlagi katerega bo mogoča vknjižba lastninske pravice v korist kupca. Prodajalec bo pred rokom za plačilo kupnine (razen are) pri notarju deponiral prodajno pogodbo z overjenim zemljiškooknjižnim dovolilom tako, da notar navedeni listini izroči kupcu po tem, ko kupec plača celotno kupnino (razen morebiti zadržanih delov kupnine v primerih, določenih s temi splošnimi pogoji, pod pogojem, da je kupec te dele kupnine zadržal iz utemeljenih razlogov) in morebitne zamudne obresti na račun naveden v pogodbi. -----
- (4) V primeru, da bo kupec kupnino plačeval z bančnim kreditom, ki se bo zavaroval z zastavo nepremičnine, ki jo kupuje, se pogodbeni stranki strinjata in prodajalec izrecno soglaša in dovoljuje, da notar, pri katerem bo potekal hipotekarni narok, še pred plačilom celotne kupnine predlaga vpis lastninske pravice v korist kupca ter vpis hipoteke v zavarovanje kredita, pod pogojem, da se bo banka v posebni izjavi zavezala kredit v višini potrebni za dokončno plačilo kupnine, nakazati v roku 3 (treh) dni po izvedenem hipotekarnem naroku, skladno s prodajno pogodbo in temi splošnimi pogoji prodaje. Vso kupnino, ki se ne plačuje iz naslova hipotekarnega kredita, je kupec dolžan plačati pred hipotekarnim narokom in je to pogoj za izvedbo hipotekarnega naroka. -----
- (5) Stroške vpisa lastninske pravice pri kupljeni nepremičnini nosi kupec. Kupec je vpis lastninske pravice dolžan predlagati najkasneje v roku 30 (tridesetih) dni po primopredaji, sicer lahko to stori prodajalec, na stroške kupca. -----
- (6) Stroške overitve podpisa prodajalca na zemljiškooknjižnem dovolilu nosi prodajalec. -----

RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI -----

18. člen -----

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 4. člena teh splošnih pogojev. -----
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe. -----
- (3) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe, parkirišč, ter skupnega zemljišča, ki bo urejal zlasti:-----
 - način upravljanja;-----
 - uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi; -----
 - delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov.-----

19. člen-----

- (1) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 4. člena teh splošnih pogojev udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -----
- (2) Etažni lastnik mora skupne dele iz 4. člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi souporabi.-----
- (3) Pri uporabi skupnih delov iz 4. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -----
- (4) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 4. člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih. -----
- (5) Etažni lastnik mora dopustiti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti oz. bi bilo to povezano z nesorazmernimi stroški. Popravila oz. izboljšave se morajo opraviti na način, da v najmanjši možni meri prizadenejo etažnega lastnika. -----
- (6) Sklepi, ki jih sprejmejo etažni lastniki v okviru upravljanja s skupnimi deli, učinkujejo tudi v korist in breme pravnih naslednikov posameznega etažnega lastnika.-----
- (7) Zgradba kot celota mora biti zavarovana za običajne rizike. Strošek zavarovanja nosijo etažni lastniki sorazmerno njihovim solastniškim deležem. -----
- (8) Za vsa ostala razmerja med etažnimi lastniki se uporabljajo določila vsakokrat veljavnega Stanovanjskega zakona, Stvarnopravnega zakonika ter drugih veljavnih predpisov.-----

KONČNE DOLOČBE-----

20. člen-----

- (1) Pogodbena stranka mora vsako izjavo oz. obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki (naslovniku izjave oz. obvestila) na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi oziroma na drug naslov, o katerem jo naslovnik obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbeni stranka

izjavo oz. obvestilo poslala na naslov iz prejšnjega stavka s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oz. pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbeni stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oz. obvestilo oddano na pošto. -----

(2) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem sprejema in so sestavni del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezna nepremičnina, razen kadar je njihova uporaba v prodajni pogodbi v celoti ali deloma izključena in je takšna izključitev po ZVKSES dovoljena. -----

(3) V primeru, če določba prodajne pogodbe neko vprašanje ureja drugače kot določbe teh splošnih pogojev, veljajo določbe prodajne pogodbe, v kolikor niso v nasprotju z ZVKSES. -----

Pred sestavo notarske listine, sem podpisani notar v smislu določil 42. in 43. člena Zakona o notariatu 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. -----

Ob sestavi predmetnega notarskega zapisa Splošnih pogojev prodaje, notar v skladu s 9. členom Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb:-----

UGOTAVLJAM

da je ob sestavi tega notarskega zapisa **pravno stanje nepremičnin** - ID znak: parcela 1770 2275, ID znak: parcela 1770 2278/1, ID znak: parcela 1770 2277, ID znak: parcela 1770 2276;, na katerih družba CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o. gradi večstanovanjski objekt, naslednje:-----

- prodajalka družba **CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.**, s sedežem Ljubljana in poslovnim naslovom Letališka cesta 33E (triintriideset E), 1000 (tisoč) Ljubljana ter matično številko 6372996000 (šest-tri-sedem-dve-devet-devet-šest-nič-nič) **je do celote zemljiškoknjižna lastnica nepremičnin:** -----
- parc. št. 2275 k.o. 1770 Kašelj, z ID znakom parcela 1770 2275. Po podatkih javnega vpogleda GURS se predmetna parcela nahaja v območju centralnih dejavnosti in je njena površina 1.123 (tisočstotriindvajset) m²;-----
- parc. št. 2278/1 k.o. 1770 Kašelj, z ID znakom parcela 1770 2278/1. Po podatkih javnega vpogleda GURS se predmetna parcela nahaja v območju centralnih dejavnosti in je njena površina 142 (stodvainštirideset) m²;-----
- parc. št. 2277 k.o. 1770 Kašelj, z ID znakom parcela 1770 2277. Po podatkih javnega vpogleda GURS se predmetna parcela nahaja v območju centralnih dejavnosti ter drugih zelenih površin in je njena površina 276 (dvestošestinsedemdeset) m²;-----

➤ parc. št. 2276 k.o. 1770 Kašelj, z ID znakom parcela 1770 2276. Po podatkih javnega vpogleda GURS se predmetna parcela nahaja v območju v območju centralnih dejavnosti ter drugih zelenih površin in je njena površina 634 (šeststoštiriintrideset) m²; -----

• da je na dan sestave tega notarskega zapisa splošnih pogojev prodaje, v breme nepremičnine z ID znakom parcela 1770 2275 ter v korist služnostne upravičenke - ELEKTRO LJUBLJANA d.d. vknjižena naslednja izvedena pravica: -----

➤ ID pravice 20664011 – vknjižena neprava stvarna služnost z naslednjo vsebino: -----

»Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 22.1.2020 (dvaindvajsetega januarja dvatisočdvajset) se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta na nepremičnini« -----

ter -----

POTRJUJEM

I. da so upoštevaje 1. in 2. točko prvega odstavka 5. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb glede na to: -----

• da je družba **CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.**, s sedežem Ljubljana in poslovnim naslovom Letališka cesta 33E (triintrideset E), 1000 (tisoč) Ljubljana ter matično številko 6372996000 (šest-tri-sedem-dve-devet-devet-šest-nič-nič-nič), v skladu s prvo točko prvega odstavka petega člena ZVKSES **zemljiškoknjžna lastnica nepremičnin**, na katerih gradi stanovanjski objekt -----

• da je upravna enota v Ljubljani izdala gradbeno dovoljenje, št. 351-2395/2020-18 (tristo-enainpetdeset - dvatisočtristopetindevetdeset / dvatisočdvajset - osemnajst) z dne 21.04.2021 (enaindvajsetega aprila dvatisočenaiddvajset), ki je postalo pravnomočno dne 26.05.2021 (šestindvajsetega maja dvatisočenaiddvajset); -----

II. da je vsebina predloženih splošnih pogojev v skladu z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. -----

V zvezi z dejstvom, da je prodajalec izjavil, da bo za financiranje predmetne gradnje najel kredit, ki bo zavarovan s hipoteko na predmetnih nepremičninah, notar v skladu z zahtevo iz 4. točke drugega odstavka 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, stranko in posredno kupce, katerim mora prodajalka na podlagi 3. odstavka 8. člena navedenega zakona, ob sklenitvi prodajne pogodbe izročiti notarsko overjeno kopijo tega zapisa, poučim o vsebini hipoteke (zastavne pravice na nepremičnini), tveganjih in omejitvi

lastninske pravice. Zastavna pravica je pravica zastavnega upnika, da se zaradi neplačila zavarovane terjatve ob njeni zapadlosti, poplača skupaj z obrestmi in stroški iz vrednosti zastavljenega predmeta, pred vsemi drugimi upniki zastavitelja. Hipoteka preneha z izbrisom iz zemljiške knjige. V zvezi s tem prodajalka izjavi, da se bo izbrana banka - hipotekarna upnica, v korist katere bo ustanovljena hipoteka, zavezala posameznim kupcem nepremičnin ob dokončnem plačilu kupnine za posamezno nepremičnino, izdati overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke pri posamezni nepremičnini. -----

V zvezi z določbo 12. člena 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 lastnine 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 nalogo, da ga notar izroči kupcu, ko mu kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani znesek 10 % (deset odstotkov) kupnine po 15. členu ZVKSES. -----

Ko sem podpisani notar stranki ta zapis prebral, je potrdila, da notarski zapis v celoti ustreza njeni volji in ga pred menoj lastnoročno podpisala. -----

Izvirnik te listine hranim notar. -----

Stranka je določila, da se lahko izda ponovni odpravek te listine, danes pa je prejela prvi odpravek izdan v enem izvodu. Upošteva je določilo 3. odstavka 8. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, bom notar izdelal toliko overjenih prepisov predmetnega notarskega zapisa, kolikor bo sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele stavb. -----

Priloge: -----

- PRILOGA 1: Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351-2395/2020-18 (tristoenainpetdeset - dvatisočtristopetindevetdeset / dvatisočdvajset - osemnajst) z dne 21.04.2021 (enaindvajsetega aprila dvatisočenaindvajset) ter potrdilo o spremembi investitorstva št. 021-5/2022-54 (nič enaindvajset - pet / dvatisočdvaindvajset - štiriinpetdeset) -----

- PRILOGA 2: Predhodni načrt etažne lastnine s posameznimi deli;-----
- PRILOGA 3: Zemljiškoknjižni izpiski za nepremičnine z naslednjimi ID znaki: parcela 1770 2275, parcela 1770 2278/1, parcela 1770 2277, parcela 1770 2276;-----
- PRILOGA 4: Tehnično poročilo; -----
- PRILOGA 5 : Zunanja ureditev

Ljubljana, 05.05.2022 (peti maj dvatisočdvaindvajset)

CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.
direktor Kobal Dušan



Notar Miha Tratnik





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.

PREJETO

23-04-2021 da je odločba sklep številka 351-2395/2020-18
(ustrezno obkroži)

izdani dne 21. 4. 2021, postala

OBJEKT:

Številka: 351-2395/2020-18
Datum: 21. 4. 2021
u.p.: MOP-UE0052-P2

- dokončen na dne

pravno močen na dne 26. 5. 2021
(ustrezno obkroži)

Številka:



Podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi 1. odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr. – v nadaljevanju GZ), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorja Avtoprevoznik Kobal Dušan, s.p., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana, ki ga po pooblastilu zastopa Tria Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorju Avtoprevoznik Kobal Dušan, s.p., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana se izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih s parcelnimi št. 2275, 2276, 2277 in 2278/1, vse k.o. Kašelj, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, po projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. P-47/19, čistopis januar 2021, izdelovalca Tria Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš.

- zahtevnost objekta: Zahteven objekt
- klasifikacija celotnega objekta: CC-SI 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: 100 % 11220 Tri in večstanovanjske stavbe
- opis gradnje stavbe:

zazidana površina:	792,0 m ²
bruto tlorisna površina:	3.002,0 m ²
neto tlorisna površina:	2.600,8 m ²
bruto prostornina:	9.805,0 m ³
število etaž:	K + P + 2N
tlorisna velikost stavbe na stiku z zemljiščem:	14,8m x 46,62m + 5,4m x 29,0m
absolutna višinska kota:	+278,9 m n.v.
relativne višinske kote etaž:	K = -3,50m P = +0,00 1N = +3,10m 2N = +6,20m
najvišja višina objekta, merjeno od stika z zemljiščem:	11,00m

največja razdalja od kote tlaka 14,50m
najnižje etaže do vrha stavbe do
najvišje kote
število stanovanjskih enot: 18
fasada: Tankoslojni fasadni omet z
deli fasade iz fasadnih
plošč in lesene obloge..

naklon strehe: Ravna streha.
faktor odprtih bivalnih površin 47,1%

(FBP):
faktor izrabe (FI): 1,17

Odmik najbolj izpostavljenega dela nadzemnega dela objekta:

- od parcele št. 2266 k.o. Kašelj bo 5,20m,
- od parcele št. 2272 k.o. Kašelj bo 1,50m,
- od parcele št. 2315/1 k.o. Kašelj bo 10,17m,
- od parcele št. 2279/5 k.o. Kašelj bo 5,00m.

Odmik najbolj izpostavljenega dela podzemnega dela objekta:

- od parcele št. 2266 k.o. Kašelj bo 4,60m,
- od parcele št. 2272 k.o. Kašelj bo 1,50m,
- od parcele št. 2315/1 k.o. Kašelj bo 7,40m,
- od parcele št. 2279/5 k.o. Kašelj bo 5,00m.

- mnenja :

- 35070-1011/2019-6 z dne 14.8.2019, MOL, Oddelek za urejanje prostora.

- 3511-1869/2019-5 z dne 5.2.2020, MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Odsek za promet.

- 1195555 z dne 29.7.2020, Elektro Ljubljana, d.d., Javno podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Ljubljana.

- VOK-351-5883/2019-002 z dne 24.12.2019, JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. – vodovod.

- VOK-351-1754/2020-003 z dne 26.5.2020, JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. – kanalizacija.

- JPE-351-2828/2019/P35372 - 5086285 z dne 14.1.2020, Energetika Ljubljana, d.o.o..

- 35508-3017/2020-4 z dne 2.7.2020, MOP, Direkcija RS za vode, Sektor območja Srednje Save.

- 86769-LJ/2449-BS z dne 19.8.2020, Telekom Slovenije, d.d..

- parcela, namenjena gradnji:

Parcela, namenjena gradnji zajema zemljišče s parcelno št. 2276 k.o. Kašelj in del zemljišč s parcelnimi št. 2278/1, 2277 in 2276, vse k.o. Kašelj ter meri 1.665,00m².

- poteki priključkov na GJI:

- 2266, 2275, obe k.o. Kašelj – vodovodni priključek

- 2275 k.o. Kašelj – fekalni kanalizacijski priključek

- 2275, 2276, 2277, 2315/1, vse k.o. Kašelj – meteorna kanalizacija

- 2266, 2275, obe k.o. Kašelj – plinski priključek

- 2266, 2275, obe k.o. Kašelj – elektro priključek

- 2266, 2275, obe k.o. Kašelj – telekomunikacijski priključek

- 2266, 2275, obe k.o. Kašelj – priključek na javno cesto

- morebitni pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta

/

- II. Zahtevak za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 7.4.2021 št. 351-2395/2020 in dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. P-47/19, čistopis januar 2021, izdelovalca Tria Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš sta sestavni del gradbenega dovoljenja.
- III. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanem obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- IV. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- V. Posebni stroški za izdajo tega dovoljenja niso zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Investitor Avtoprevoznik Kobal Dušan, s.p., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana je, po pooblaščenju družbi Tria Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš, dne 1.10.2020 pri tukajšnjem upravnem organu, na predpisanem obrazcu v pisni obliki podal zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih s parcelnimi št. 2275, 2276, 2277 in 2278/1, vse k.o. Kašelj, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo.

K zahtevi je bilo priloženo:

- projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) št. P-47/19, december 2019, izdelovalca Tria Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš,
- pooblastilo za zastopanje z dne 17.12.2019,
- kopija soglasja za zmanjšan odmik in k predvideni gradnji lastnika parcele št. 2272 k.o. Kašelj Jožeta Podgorška,
- mnenja mnenjedajalcev MOL, OGD in Oddelka za urejanje prostora, Energetika Ljubljana, d.o.o., JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. (2x), DRSV, Elektro Ljubljana, d.d., Telekom Slovenije, d.d..

Ker je bila podana zahteva formalno nepopolna (neizkazana pravica graditi na več parcelah, v zahtevi navedena neobstoječa parcela, nepredložen elektronski nosilec...) je upravni organ pooblaščenca z dopisom št. 351-2395/2020-3 z dne 16.10.2020 pozval, da jo ustrezno dopolni

Dne 28.10.2020 je bila predložena nova zahteva z navedenimi obstoječimi parcelami, spremenjen je bil potek elektro priključka, predloženo je bilo soglasje MOL, OGD za gradnjo priključkov na GJI v območju ceste in cestnega sveta oz. na parceli št. 2266 k.o. Kašelj.

Dne 6.11.2020 je bilo predloženo mnenje Gasilske brigade Ljubljana, kopija notarsko overjene služnosne pogodbe za vkop in položitev meteorne kanalizacije na parceli št. 2315/1 k.o. Kašelj z ZK predlogom.

Ker iz vsebine popolne zahteve ni bilo mogoče ugotoviti, ali nameravana gradnja izpolnjuje pogoje za izdajo gradbenega dovoljenja, je upravni organ na podlagi 1. odstavka 42. člena GZ pooblaščenca z dopisom št. 351-2395/2020-7 z dne 6.1.2021 pozval k predložitvi dodatnih dokazil (dopolnitev tehničnega poročila, dopolnitev grafičnih prikazov in dopolnitev tehničnih prikazov). Dopolnitve so bile predložene 14.1.2021 v obliki čistopisa DGDja.

Skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS št. 37/18, v nadaljevanju: Uredba) je predmetni objekt razvrščen med 11220 Tri in večstanovanjske stavbe. Glede na Prilogo 1 Uredbe, se predmetni objekt, ki presega BTP 2.000,00 m² razvrsti med zahtevne objekte.



Skladno z določili 43. člena GZ, pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda gradbeno dovoljenje, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
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 drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
6. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

Upravni organ je opravil preveritev v smislu določil 43. člena GZ in ugotovil sledeče:

1. Predmetna gradnja, skupaj z zemljiščem, namenjenim gradnji se, kot izhaja iz projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), po Odloku 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 v nadaljevanju OPN MOL ID), nahaja v območju enote urejanja prostora PO-67, nameriska raba zemljišč CU-osrednja območja centralnih dejavnosti, tip objekta V-visoka prostostoječa stavba. Za enoto urejanja prostora PO-67 veljajo tudi posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIIP), ki se nanašajo na faktor izrabe in višino objektov.

Preverjeno je bilo, da je:

- vrsta objekta, katerega gradnja je predvidena z DGD, skladna z namensko rabo območja, v katerem je predvidena gradnja po DGD. 11. člen OPN MOL ID v območju namenske rabe CU dopušča gradnjo novih objektov in dejavnosti, ki so predmet gradnje, in sicer 11220 Tri in večstanovanjske stavbe;
- da je vrsta nameravane gradnje dopustna. 1. odstavek 13. člena OPN MOL ID določa, da se, v kolikor z OPN MOL ID ni določeno drugače, lahko v zvezi z objekti in dejavnostmi izvajajo med drugim tudi gradnje novih objektov. Objekt bo zgrajen energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah;
- da bosta tipologija in oblikovanje ustrezna. Predviden večstanovanjski objekt bo visoka prostostoječa stavba - blok, kar je skladno s preglednico 5 15. člena OPN MOL ID. PIIP pogoji med drugim tudi dopuščajo, da je stavba ne glede na tip stavbe V, lahko tudi nižja od 11,00m;
- da dovoljena velikost in zmogljivost objekta ne bosta preseženi. Faktor izrabe (FI) skladno s PIIP ni predpisan. Objekt bo etažnosti K + P + 2N. Največja višina objekta bo 11,00m kar ustreza PIIP, ki določajo, da je višina objekta lahko največ P + 2N;
- da bodo lega in odmiki ustrezni. Predviden večstanovanjski objekt bo tako s podzemnim kot nadzemnim delom objekta od parcelne meje s parcelo št. 2272 k.o. Kašelj odmaknjen 1,50m. Za zmanjšan odmik je investitor predložil soglasje lastnika parcele št. 2272 k.o. Kašelj, Jožeta Podgorška, Vevška cesta 4, 1000 Ljubljana Od vseh ostalih parcelnih meja bo objekt z nadzemnim delom odmaknjen najmanj 5,00m ter s podzemnim delom več kot 4,00m, kot je navedeno v izreku te odločbe. Navedeno je skladno s 24. členom OPN MOL ID;
- da bo parcelacija ustrezna. Parcela namenjena gradnji zagotavlja vse v 2. odstavku 25. člena OPN MOL ID določene parametre. Skladno z 9. odstavkom 25. člena OPN MOL ID se objektu določi svoja parcela, namenjena gradnji. Parcela, namenjena gradnji bo velikosti 1.665,00m² Navedeno je skladno s 25. členom OPN MOL ID;



- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Zelene površine. Skladno s preglednico 6 (20. člen OPN MOL ID) je faktor odprtih bivalnih površin (FBP) določen na najmanj 30%, od tega največ 50% tlakovanih površin. Objekt bo imel zagotovljenih 47,1% odprtih bivalnih površin (785 m²), od tega bo tlakovanih površin 38% (300 m²) ter zelenih površin na raščinem terenu 62% (485 m²). Od odprtih bivalnih površine je 138,0 m² (7,5 m²/stanovanje) namenjenih otroškemu igrišču, ter 92,0 m² (5,0 m²/stanovanje) prostoru za rekreacijo in druženje stanovalcev. Zasaditev z drevesi se bo izvajala z drevesi, ki imajo obseg debela več kot 18cm, merjeno na višini 1,00m od tal. Skladno z določili 34. člena OPN MOL ID se na parceli, namenjeni gradnji zasadi 5 dreves avtohtonih sort (25 dreves/ha);
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Parkirne površine. Objekt bo imel zagotovljenih 26 PM za osebna vozila (23 v garaži oz. kletni etaži objekta), od tega 3 PM za obiskovalce na parceli, namenjeni gradnji in 2 PM za funkcionalno ovirane osebe v garaži objekta. Za enosledna vozila bosta zagotovljeni 2PM, na terenu, na parceli, namenjeni gradnji. Za kolesa bo zagotovljenih 40 PM v kolesarnici objekta. Navedeno ustreza v preglednici 11 določenemu parkirnemu normalivu;
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Prometna infrastruktura. Predviden objekt se ne nahaja v varovalnem pasu javne ceste. Objekt se bo preko obstoječega cestnega priključka, ki se ustrezno razširi, priključeval na občinsko cesto LK 215092 (Vevška cesta). Investitor je pridobil pozitivno mnenje upravljavca občinski cest v MOL, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, Odseka za promet;
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura:
 - o podpoglavjem 12.1. Priključevanje na gospodarsko javno infrastrukturo. Predviden objekt bo priključen na javno vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje za kar je investitor pridobil potrebna mnenja upravljavcev teh omrežij;
 - o podpoglavjem 12.2. Varovalni pasovi in koridorji. Predvidena gradnja se ne nahaja v varovalnem pasu gospodarske javne infrastrukture;
 - da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami:
 - o podpoglavjem 17.1. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine. Predviden objekt se ne nahaja v območju varovane naravne in kulturne dediščine;
 - o podpoglavjem 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin. Objekt se ne nahaja v območju varovanega okolja ali naravnih dobrin;
 - o podpoglavjem 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Zemljišča, ki je predmet gradnje se nahaja na poplavno ogroženem območju, vendar pa sam objekt ne sega vanj. Kljub temu je bil izdelan elaborat hidravlične presoje in je bilo pridobljeno mnenje Direkcije RS za vode. Objekt bo zaradi minimalnega odmika proti obstoječemu objektu na vzhodu ustrezno požarno varnostno obdelan. Dovoz z intervencijskimi vozili bo možen po obstoječi javni in dostopni poti, intervencijske površine bodo urejene na ob dostopni poti na severu in vzhodu parcele. Pridobljeno je bilo mnenje Gasilske brigade Ljubljana;
 - o podpoglavjem 17.4. Varovanje zdravja. Okolje v katerem bo stal obravnavani objekt sodi po OPN MOL ID v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Stavba bo zvočno zaščitena skladno s predpisi s področja zvočne zaščite stavb (zvočno izolirana fasad in okna). Ustrezno osončenje je z umestitvijo objekta ter količino zastekljenih površin zagotovljeno;
2. Da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence dne 29.12.2020.



3. Investitor je predložil mnenja MOL, Oddelka za urejanje prostora in Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet, JP VO-KA, d.o.o. (2x), Elektro Ljubljana, d.d., Energetika Ljubljana, d.o.o. in Direkcije RS za vode. Upravni organ je v postopku ugotovil, da so mnenja izdana v skladu z naslednjimi predpisi:
 - 31. členom GZ,
 - 112. členom GZ.
4. 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. Objekt se bo ogreval centralno z uporabo zemeljskega plina.
5. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitor pravico graditi na zemljiščih s parcelnimi št. 2275, 2276, 2277 in 2278/1, vse k.o. Kašelj, saj je njihov lastnik. Na parceli št. 2266 k.o. Kašelj, ki predstavlja javno občinsko cesto in po kateri bodo potekali plinski, vodovodni in elektro priključek ter dostop, investitor izkazuje pravico graditi s soglasjem upravljavca javnih cest v MOL za izvedbo priključkov na GJI v območju ceste. Prav tako investitor izkazuje pravico graditi z ustanovljeno stvarno služnostjo na zemljišču s parcelno št. 2315/1 k.o. Kašelj, na katerem bo urejena meteorna kanalizacija. Upravni organ je dne 21.4.2021 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
6. Na podlagi 216. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017, v nadaljevanju: ZUreP-2) je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Tukajšnji upravni organ je dne 17.2.2021 prejel odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-22/2021-4, ki jo je dne 15.2.2021 izdala Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami ter 21.4.2021 še potrdilo o plačilu, iz katerega je razvidno, da je bil komunalni prispevek po citirani odločbi v znesku 173.683,01 EUR dne 20.4.2021 plačan.

Na podlagi 36. člena GZ 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 oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenimi določili ter na podlagi vpogleda v uradno evidenco e-zemljiške knjige je tukajšnji upravni organ ugotovil, da sta stranska udeleženca v predmetnem postopku Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana kot lastnica parcele št. 2266 k.o. Kašelj in Jože Podgoršek, Vevška cesta 4, 1000 Ljubljana kot lastnik parcele št. 2272 k.o. Kašelj. Oba stranska udeleženca sta podala pisni izjavi, da se z nameravano gradnjo, kot izhaja iz DGDja strinjata (1. odstavek 39. člena GZ). Nadalje je stranski udeleženec tudi Republika Slovenija, ki jo zastopa Direkcija RS za vode in s katero je investitor sklenil pisno pogodbo iz 39. člena GZ. Skladno s 4. odstavkom 39. člena GZ navedenih stranskih udeležencev upravni organ ni vključil v postopek, ampak jim bo gradbeno dovoljenje le vročil.

Je pa upravni organ, na podlagi določil 36. člena GZ presodil, da sta morebitna stranske udeleženci tudi lastnika parcele št. 2279/5 k.o. Kašelj (mejaša), Marka in Marijankó Sešek, oba stanujoča Vevška cesta 40, 1000 Ljubljana, ki ju je z vabilom št. 351-2395/2020-13 z dne 24.2.2021 povabil k priglasitvi udeležbe. Vabljenima je bilo vabilo vročeno 25.2.2021, vendar udeležbe, v predpisanem roku 8 dni od vročitve vabila, nista priglasila. Skladno s 1. odstavkom 38. člena GZ se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjata.

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, zato se investitorju izda gradbeno dovoljenje za novogradnjo večstanovanjskega objekta na zemljiščih s parcelnimi št. 2275, 2276, 2277 in 2278/1, vse k.o. Kašelj, s pripadajočo, komunalno, prometno in zunanjo ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Odlöčitev iz II. točke izreka temelji na doloöbi 45. člena GZ, ki doloöa, da sta zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odlöčitev iz III. toöke izreka je utemeljena z doloöbami 4. člena GZ, odlöčitev iz IV. pa z doloöbami 48. člena GZ .

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 24/06-uradno preöišöano besedilo, 105/06-ZUS-1 ter spremembe in dopolnitve 126/07, 65/08, 47/09 – odlööba US, 48/09 – popr., 8/10 in 82/13; v nadaljevanju ZUP) je bilo treba odlöčiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odlööeno, kot izhaja iz V. toöke izreka te odlööbe. S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

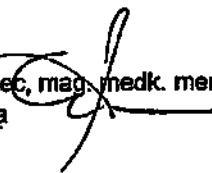
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odlööbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vroöitvi te odlööbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plaöati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno preöišöano besedilo in spr. 32/16) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plaöa z gotovino ali z banöno kartico v Glavni pisarni tukajšnje upravne enote. Taksa se lahko tudi nakaže na podraöun enotnega zakladniškega raöuna Upravne enote Ljubljana št. SI56 011008450001482 – sklicna številka SI00 62243-7111002-200.

Postopek vodila:
Špela Knez
višja svetovalka I

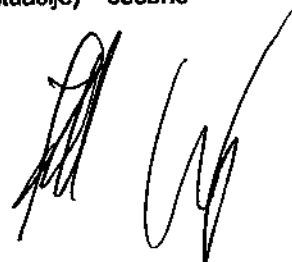


Andreja Erjavec, mag. medk. menedž.
vodja Sektorja





Vročiti:

- Trša Studio, d.o.o., Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš – osebno (skupaj z zahtevkom)
- Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana (skupaj z risbo situacije) – osebno
- Direkcija RS za vode, Hajdrihova ulica 28c, 1000 Ljubljana (skupaj z risbo situacije) – osebno
- Jože Podgoršek, Vevška cesta 4, 1000 Ljubljana (skupaj z risbo situacije) – osebno



Odpremiti:

- JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana, vokasnaga@vokasnaga.si - po e-pošti
- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
- MOL, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, 1000 Ljubljana, urbanizem@ljubljana.si - po e-pošti
- MOL, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
- Energetika Ljubljana, d.o.o., Verovškova 96, 1000 Ljubljana, info@energetika-lj.si – po e-pošti





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/

Martin Lovrečič
martin@tria.si

Številka: 021-4/2021-575

Datum: 8. 6. 2021

Zadeva: Potrditev pravnomočnosti odločbe

Na vaše zaprosilo potrjujemo pravnomočnost odločbe št. 351-2395/2020-18 z dne 21.4.2021, z dnem 26.5.2021.

Lepo pozdravljeni.



Špela Knez
višja svetovalka I

Poslati:

– Martin Lovrečič, martin@tria.si – po e-pošti



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

T: 01 306 30 00
F: 01 306 31 02
E: ua.ljubljana@gov.si
www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

PREJETO

04. 03. 2022

Številka: 021-5/2022-54
Datum: 1. 3. 2022

Upravna enota Ljubljana, izdaja na podlagi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22-ZDeb), na zahtevo, katero je podal CLS TRANSPORTI d.o.o., Letališka cesta 33E, Ljubljana naslednje

POTRDILO IZ URADNE EVIDENCE

CLS TRANSPORTI d.o.o., Letališka cesta 33E, 1000 Ljubljana je dne 25. 2. 2022 prijavila spremembo investitorja, določenega s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem Upravne enote Ljubljana, št. 351-2395/2020-18 z dne 21.4.2021; ki je postalo pravnomočno dne 26.5.2021;

dosedanji investitor: Avtoprevoznik Kobal Dušan, s.p., Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana;
novi investitor: CLS TRANSPORTI d.o.o., Letališka cesta 33E, 1000, Ljubljana.

Sprememba investitorja je evidentirana v Prostorsko informacijski sistem (PIS) pod ID upravnega akta: 209197.

Potrdilo se izdaja na zahtevo stranke.

Potrdilo iz uradne evidence je takse prosto v skladu s tarifno številko 4 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 - ZFRO).





Martin Žuk Remic, dipl.upr.ved
Svetovalec III

ZRM.

Vročiti:

- CLS TRANSPORTI d.o.o., Letališka cesta 33E, 1000 Ljubljana – navadno


1/1 

PRILOGA 11A

**ZAHTEVA ZA IZDAJO
 GRADBENEGA DOVOLJENJA**

INVESTITOR			
ime in priimek ali naziv družbe	Avtoprevoznik Kobal Dušan s.p.		
naslov ali sedež družbe	Letališka cesta 33, 1000 Ljubljana		
davčna številka			
kontaktna oseba	Martin Lovrečič		
elektronski naslov	martin@tria.si		
telefonska številka	040 896 898		
POOBlaščenec	<input checked="" type="checkbox"/> DA		
<i>Podatki se vpišejo če je imenovan pooblaščenec.</i>			
ime in priimek ali naziv družbe	TriA Studio d.o.o.		
naslov ali sedež družbe	Slovenska cesta 98, 1234 Mengeš		
kontaktna oseba	Martin Lovrečič		
elektronski naslov	martin@tria.si		
telefonska številka	040 896 898		
NAVEDBA ORGANA, PRI KATEREM SE VLAGA ZAHTEVA			
naziv	UE LJUBLJANA		
naslov	Linhartova 13, 1000 Ljubljana		
OSNOVNI PODATKI O GRADNJI			
naziv gradnje	BLOK VEVČE		
vsebina zahteve	Investitor namerava na lokaciji v Vevčah v Ljubljani izvesti novogradnjo stanovanjskega bloka z 18 stanovanjskimi enotami.		
objekti z vplivi na okolje	NE	predhodna presoja vplivov na okolje	NE
objekti državnega pomena	NE	pridobljena je predodločba	NE
ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO			
<input type="checkbox"/> seznam zemljišč je v priloženi tabeli			
SEZNAM A: OBJEKTI IN UREDITVE POVRŠIN			
katastrska občina	Kašelj		
številka katastrske občine	1770		
parc. št.	2275, 2276, 2277, 2278/1		
SEZNAM B: POTEKI PRIKLJUČKOV NA GJI			
OSKRBA S PITNO VODO			
katastrska občina	Kašelj		
številka katastrske občine	1770		
parc. št.	2275, 2266		
ELEKTRIKA			

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2275, 2266

PLIN

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2275, 2266

ODVAJANJE FEKALNIH VODA

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2275

ODVAJANJE METEORNIH VODA

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2275, 2276, 2277, 2315/1

DOSTOP DO JAVNE POTOI ALI CESTE

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2275, 2266

DRUGO (NAVEDI)

TK

katastrska občina Kašelj
 številka katastrske občine 1770
 parc. št. 2266, 2275

SEZNAM C: PRESTAVITVE INFRASTRUKTURNIH OBJEKTOV

vrsta infrastrukture _____
 katastrska občina _____
 številka katastrske občine _____
 parc. št. _____

SEZNAM D: OBMOČJE GRADBIŠČA IZVEN SEZNAMA A

katastrska občina _____
 številka katastrske občine _____
 parc. št. _____

SEZNAM E: ZEMLJIŠČA ZA DRUGE UREDITVE

katastrska občina _____
 številka katastrske občine _____
 parc. št. _____

PODATKI O PROJEKTI DOKUMENTACIJI

Podatki se vpišejo če dokumentacijo izdelata projektant.
 številka projekta P-47/19 datum izdelave december 2019, dopolni
 projektant (naziv družbe) Tria Studio d.o.o.

MNENJA

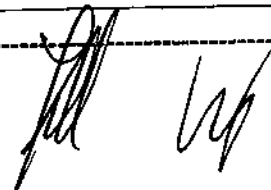
Vpišejo se podatki za vsa pridobljena mnenja. V zahtevi se podatki o mnenjih ne navajajo, če so vložena v Vodilno mapo PGD, ki je izdelana v skladu s Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Uradni list 55/08).

navedba mnenjedajalca	številka mnenja	datum mnenja

SKLADNOST S PROSTORSKIMI AKTI

OBČINA	MOL, Oddelek za urbanizem	35070-1011/2019-6	14.08.2019
--------	---------------------------	-------------------	------------

VAROVANA OBMOČJA



VARSTVO VODA	Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save	35508-3017/2020-4	02.07.2020
VAROVALNI PASOVI INFRASTRUKTURE			
VODOVOD	Snaga VOKA d.o.o.	S-2460-19V	24.12.2019
ELEKTRIKA	Elektro Ljubljana	S-748-20K	26.05.2020
KABELSKA TV	Telekom Slovenije d.d.	86769-IJ2449-bs	19.08.2020
PRIKLJUČEVANJE NA INFRASTRUKTURO			
VODOVOD	Snaga VOKA d.o.o.	S-2460-19V	24.12.2019
ELEKTRIKA	Elektro Ljubljana	S-748-20K	26.05.2020
PLIN	Energetika Ljubljana d.d.	JPE-351/2826/2019- P35372-5086285	14.01.2020
FEKALNE VODE	Snaga VOKA d.o.o.	S-748-20K	26.05.2020
METEORNE VODE	Snaga VOKA d.o.o.	S-748-20K	26.05.2020
DOSTOP	MOL, Oddelek za promet	3511-1869/2019-5	05.02.2020
TELEFONIJA	Telekom Slovenije d.d.	86769-IJ2449-bs	19.08.2020

IZKAZOVANJE PRAVICE GRADITI

ustrezno označi

- Lastninska ali druga stvarna pravica na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, je vpisana v zemljiški knjigi
- Iz uradnih evidenc je razvidno, da je investitor zakonit upravljavec nepremičnine, na kateri se bo izvajala gradnja

Pravico graditi dokazujem z listinami:

- notarsko overjena pogodba o pridobitvi lastninske ali druge stvarne pravice na nepremičninah, na katerih se bo izvajala gradnja, ki je predlagana za vpis v zemljiško knjigo,
- sodna ali upravna odločba, ki investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- sklep o določitvi investitorja kot upravljavca nepremičnine, če gre za nepremičnino v lasti njegovega ustanovitelja
- drugo listino, ki v skladu z zakonom investitorju omogoča gradnjo oziroma izvajanje del
- soglasje upravljavca javne ceste za izvedbo gradnje v cestnem telesu, če gre za gradnjo objekta gospodarske javne infrastrukture, skupaj s priključki, ki se izvaja v cestnem telesu javne ceste
- notarsko overjena pogodba o pridobitvi obligacijske pravice, za nepremičnino na katerih so predvidenečasne ureditve za potrebe gradnje

PODATKI ZA IZRAČUN UPRAVNE TAKSE

podatek se ne vplše, če se vloga nanaša samo na nezahtevni objekt

ocenjena vrednost objekta v EUR brez DDV **2.500.000**

KOMUNALNI PRISPEVEK

ustrezno označi

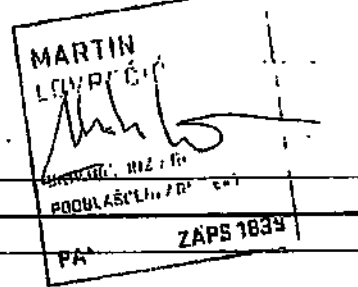
- Zahtevo za odmero komunalnega prispevka je oziroma bo podal investitor pri pristojni občinski upravi sam.

Na podlagi navedenih podatkov in priloženega projekta ter ostalih priloženih listin vas prosim za izdajo gradbenega dovoljenja,

datum:

7.4.2021

podpis vložnika



PRILOGE

ustrezno označi

- Pooblastilo (če zahteve ne vloga investitor)
- Tabela zemljišč (če zemljišča niso navedena v obrazcu)
- Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja - DGD
- Sklep predhodne presoje vplivov na okolje (če gre za objekt z vplivi na okolje in če je bil pridobljen)
- Poročilo o vplivih na okolje
- Mnenja (če so pridobljena)
- Listine, ki izkazujejo pravico graditi, če lastniška ali druga stvarna pravica ni vpisana v zemljiško knjigo ali če iz uradnih evidenc ni razvidno, da je investitor zakoniti upravljaec nepremičnin
- Pisne izjave strank, da se strinjajo z nameravano gradnjo, če so pridobljene
- Druge priloge (navesil katere):

Predhodni etažni nacrt

Katastrska občina	1770 - KASELJ
Številka stavbe	5461

Podjetje, ki je elaborat izdelalo



Ime in naslov podjetja	Matična številka podjetja
GEOSVET Marija Zajc, s.p. Taborska cesta 4 1290 Grosuplje	7242131

Elaborat potrjuje

Ime in priimek	Datum	Žig in podpis
Marija Zajc, dipl. inž. geod.	12.2.2022	

Izjava:

Koordinate točk tlorisa stavbe 5461 so določene na podlagi zakoličbenih elementov, najširši deli stavbe bodo evidentirani, ko bo stavba zgrajena.

PODATKI O STAVBI

OBRAZEC K-1

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum:	12.2.2022
------------------	-------------	--------	-----------

Podatki o parcelah

Katastrska občina		Parcela
Ime	Šifra	
KASELJ	1770	2275

Naslov stavbe

Občina	Naselje	Ulica	Hišna številka
Ljubljana		/	/

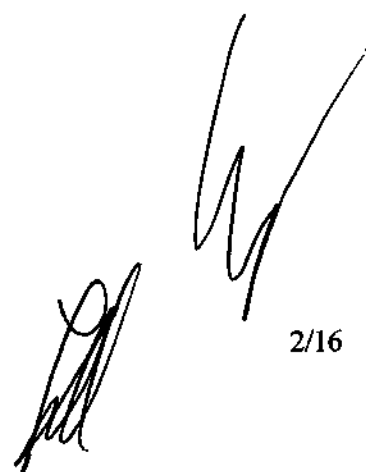
Višine stavbe

Najnižja točka (H1)	275.4
Najvišja točka (H2)	289.9
Karakteristična višina (H3)	278.9

Podatki o etažah v stavbi

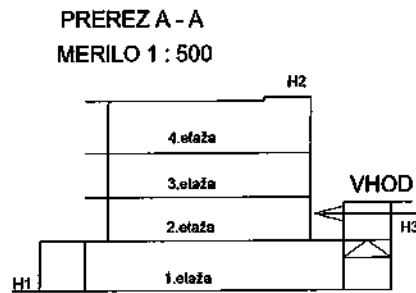
Število etaž	4
Številka pritlične etaže	2

Konec obrazca K-1

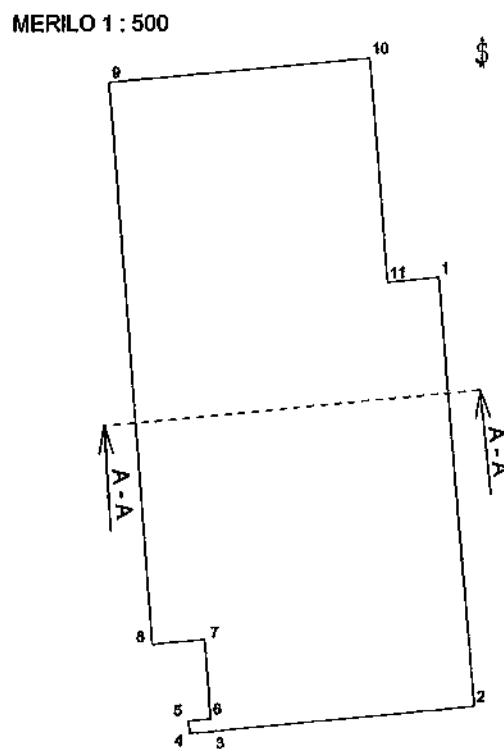


Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

Prerez stavbe



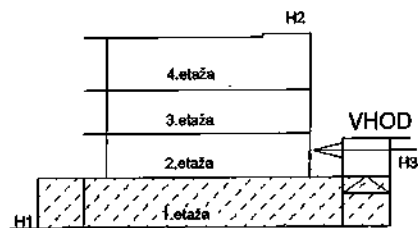
Tloris stavbe



TLORIS STAVBE BO NATANČNO DOLOČEN PO IZGRADNJI OBJEKTA.

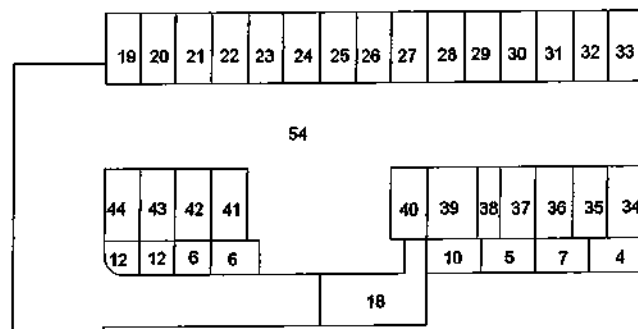
Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
Številka etaže:	1	

Prerez stavbe



1. ETAŽA

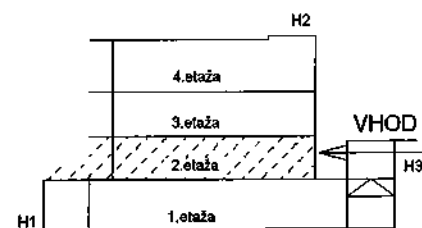
MEROLO 1 : 500



Tloris etaže

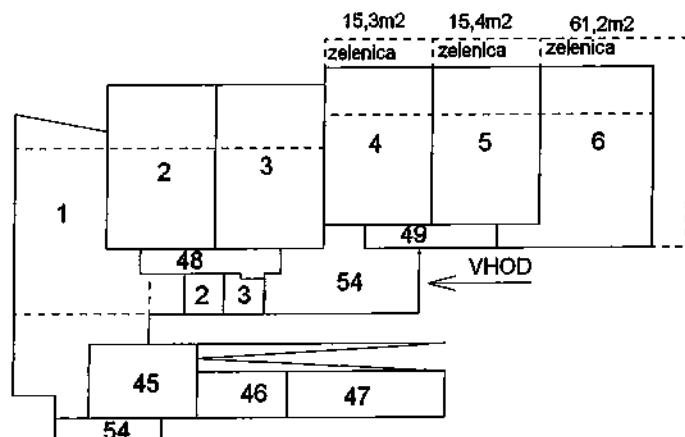
Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
Številka etaže:	2	

Prerez stavbe



2. ETAŽA

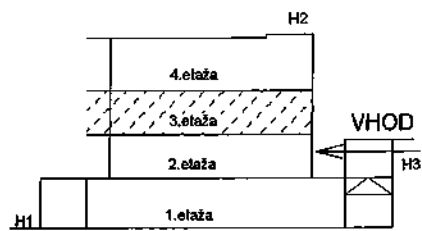
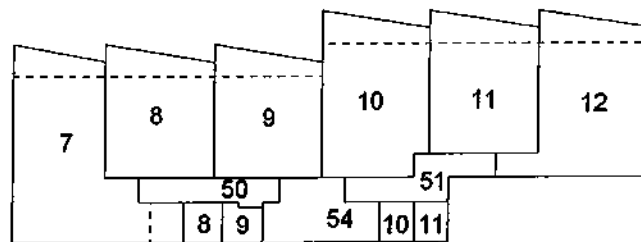
MEROLO 1 : 500



Tloris etaže

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
Številka etaže:	3	

Prerez stavbe

3. ETAŽA
MEROLO 1 : 500

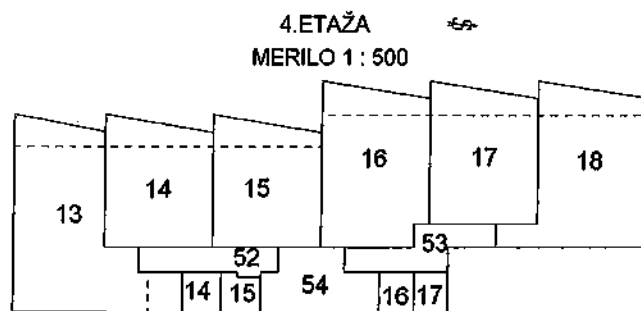
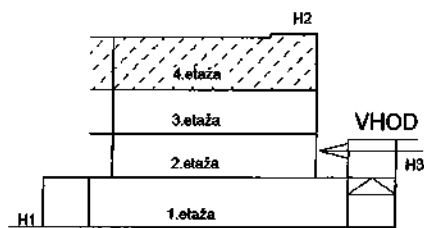
Tloris etaže

6/16

ETAŽNI NACRT

OBRAZEC K-3

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
Številka etaže:	4	

Prerez stavbe**Tloris etaže**

Konec obrazca K-3

7/16

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC K-4

Številka stavbe: 1770 - 5461 Datum: 12.2.2022

Številka dela stavbe	Številka stanovanja, poslovnega prostora	Številka etaže	Dejanska raba dela stavbe	Površina dela stavbe (m ²)	Naslov dela stavbe Ulica, hišna številka
1	1	2,	2 stanovanje	137.1	//
2	2	2,	2 stanovanje	88.3	//
3	3	2,	2 stanovanje	87.7	//
4	4	2,1	2 stanovanje	101.9	//
5	5	2,1	2 stanovanje	100.9	//
6	6	2,1	2 stanovanje	169.7	//
7	7	3,1	2 stanovanje	101.5	//
8	8	3,	2 stanovanje	66.2	//
9	9	3,	2 stanovanje	65.3	//
10	10	3,1	2 stanovanje	88.9	//
11	11	3,	2 stanovanje	70.4	//
12	12	3,1	2 stanovanje	92.8	//
13	13	4,	2 stanovanje	93.3	//
14	14	4,	2 stanovanje	66.2	//
15	15	4,	2 stanovanje	65.3	//
16	16	4,	2 stanovanje	80.1	//
17	17	4,	2 stanovanje	70.5	//
18	18	4,1	2 stanovanje	111.8	//
19		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
20		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
21		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
22		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
23		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
24		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
25		1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC K-4

Številka stavbe: 1770 - 5461 Datum: 12.2.2022

26	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
27	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
28	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
29	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
30	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
31	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
32	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
33	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
34	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
35	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
36	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
37	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
38	1,	16 garažno parkirno mesto	7.0	//
39	1,	16 garažno parkirno mesto	17.0	//
40	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
41	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
42	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
43	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
44	1,	16 garažno parkirno mesto	12.0	//
45	2,	59 kolesarnica, čolnarna	39.0	//
46	2,	34 shramba, sušilnica, pralnica	10.0	//
47	2,	57 drvarnica	17.6	//
48	2,	37 skupni komunikacijski prostor	14.6	//

PODATKI O DELIH STAVBE

OBRAZEC K-4

Številka stavbe: 1770 - 5461 Datum: 12.2.2022

49		2,	37 skupni komunikacijski prostor	12.9	//
50		3,	37 skupni komunikacijski prostor	14.7	//
51		3,	37 skupni komunikacijski prostor	19.3	//
52		4,	37 skupni komunikacijski prostor	14.7	//
53		4,	37 skupni komunikacijski prostor	19.4	//
54		1,2,3,4	37 skupni komunikacijski prostor	523.5	//

Konec obrazca K-4



PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA
OBRAZEC K-5

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

Številka dela stavbe	Vrsta prostora	Površina prostorov (m ²)
1	10 odprta terasa,balkon,loža	10.0
	1 bivalni prostor	27.5
	1 kopalnica	6.1
	1 WC	3.3
	1 predsoba	11.2
	1 soba	12.6
	1 soba	8.4
	1 kabinet	6.9
	1 shramba	6.7
	10 odprta terasa,balkon,loža	44.4
Površina dela stavbe		137.1
2	10 odprta terasa,balkon,loža	34.6
	1 bivalni prostor	23.9
	1 soba	11.5
	1 kopalnica	6.0
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	7.0
Površina dela stavbe		88.3
3	10 odprta terasa,balkon,loža	34.5
	1 bivalni prostor	23.8
	1 soba	11.5
	1 kopalnica	6.0
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	6.6
Površina dela stavbe		87.7
4	10 odprta terasa,balkon,loža	23.3
	1 bivalni prostor	28.7
	1 soba	12.9
	1 kopalnica	7.1
	1 predsoba	5.4
	Sestavina (zelenica) dela stavbe	15.3
	8 shramba,sušilnica,pralnica	9.2
	Površina dela stavbe	
5	10 odprta terasa,balkon,loža	22.9
	1 bivalni prostor	28.6
	1 kopalnica	5.8
	1 soba	14.2
	1 predsoba	5.4
	Sestavina (zelenica) dela stavbe	15.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	8.6
Površina dela stavbe		100.9

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA
OBRAZEC K-5

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

6	10 odprta terasa,balkon,loža	25.0
	1 bivalni prostor	26.9
	1 kopalnica	5.7
	1 WC	2.1
	1 hodnik	4.2
	1 soba	11.2
	1 soba	9.6
	1 predsoba	10.4
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	7.7
	Sestavina (zelenica) dela stavbe	61.2
Površina dela stavbe		169.7
7	10 odprta terasa,balkon,loža	10.2
	1 bivalni prostor	27.5
	1 kopalnica	6.1
	1 WC	3.3
	1 predsoba	11.2
	1 soba	12.6
	1 soba	8.4
	1 kabinet	6.9
	1 shramba	6.7
	8 shramba,sušilnica,pralnica	8.6
Površina dela stavbe		101.5
8	10 odprta terasa,balkon,loža	12.2
	1 bivalni prostor	24.0
	1 soba	11.6
	1 kopalnica	6.1
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	7.0
Površina dela stavbe		66.2
9	10 odprta terasa,balkon,loža	11.8
	1 bivalni prostor	23.9
	1 soba	11.6
	1 kopalnica	6.1
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	6.6
Površina dela stavbe		65.3

12/16

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

OBRAZEC K-5

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

10	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
	1 bivalni prostor	34.7
	1 soba	12.9
	1 kopalnica	7.1
	1 predsoba	5.0
	1 bivalni prostor	4.3
	1 shramba	5.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	8.6
Površina dela stavbe		88.9
11	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
	1 bivalni prostor	28.6
	1 kopalnica	5.9
	1 soba	14.2
	1 predsoba	5.4
	1 shramba	5.9
Površina dela stavbe		70.4
12	10 odprta terasa,balkon,loža	10.9
	1 bivalni prostor	27.0
	1 kopalnica	5.8
	1 WC	2.1
	1 hodnik	4.2
	1 soba	11.6
	1 soba	9.7
	1 predsoba	10.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.2
	8 shramba,sušilnica,pralnica	5.4
Površina dela stavbe		92.8
13	10 odprta terasa,balkon,loža	10.2
	1 bivalni prostor	27.6
	1 kopalnica	6.2
	1 WC	3.4
	1 predsoba	11.3
	1 soba	12.6
	1 soba	8.4
	1 kabinet	6.9
	1 shramba	6.7
Površina dela stavbe		93.3
14	10 odprta terasa,balkon,loža	12.2
	1 bivalni prostor	24.0
	1 soba	11.6
	1 kopalnica	6.1
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	7.0
Površina dela stavbe		66.2

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA
OBRAZEC K-5

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

15	10 odprta terasa,balkon,loža	11.8
	1 bivalni prostor	23.9
	1 soba	11.6
	1 kopalnica	6.1
	1 predsoba	5.3
	1 shramba	6.6
Površina dela stavbe		65.3
16	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
	1 bivalni prostor	34.7
	1 soba	12.9
	1 kopalnica	7.1
	1 predsoba	5.0
	1 bivalni prostor	4.1
	1 shramba	5.9
Površina dela stavbe		80.1
17	10 odprta terasa,balkon,loža	10.4
	1 bivalni prostor	28.6
	1 kopalnica	5.6
	1 soba	14.3
	1 predsoba	5.4
	1 shramba	5.9
Površina dela stavbe		70.5
18	10 odprta terasa,balkon,loža	10.9
	1 bivalni prostor	27.0
	1 kopalnica	5.8
	1 WC	2.1
	1 hodnik	4.2
	1 soba	11.6
	1 soba	9.7
	1 predsoba	10.9
	8 shramba,sušilnica,pralnica	29.6
Površina dela stavbe		111.8
19	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
20	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
21	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
22	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
23	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

OBRAZEC K-5

Številka stavbe: 1770 - 5461 Datum: 12.2.2022

24	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
25	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
26	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
27	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
28	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
29	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
30	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
31	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
32	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
33	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
34	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
35	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
36	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
37	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
38	7 garažni parkirni prostor	7.0
Površina dela stavbe		7.0
39	7 garažni parkirni prostor	17.0
Površina dela stavbe		17.0
40	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
41	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
42	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
43	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0
44	7 garažni parkirni prostor	12.0
Površina dela stavbe		12.0

PROSTORI IN UPORABNA POVRŠINA

OBRAZEC K-5

Številka stavbe:	1770 - 5461	Datum: 12.2.2022
------------------	-------------	------------------

45	8 shramba,sušilnica,pralnica	39.0
Površina dela stavbe		39.0
46	8 shramba,sušilnica,pralnica	10.0
Površina dela stavbe		10.0
47	12 kmetijski prostor-smeti	17.6
Površina dela stavbe		17.6
48	13 skupni komunikacijski prostor	14.6
Površina dela stavbe		14.6
49	13 skupni komunikacijski prostor	12.9
Površina dela stavbe		12.9
50	13 skupni komunikacijski prostor	14.7
Površina dela stavbe		14.7
51	13 skupni komunikacijski prostor	19.3
Površina dela stavbe		19.3
52	13 skupni komunikacijski prostor	14.7
Površina dela stavbe		14.7
53	13 skupni komunikacijski prostor	19.4
Površina dela stavbe		19.4
54	13 skupni komunikacijski prostor	429.8
	13 skupni komunikacijski prostor	9.9
	13 skupni komunikacijski prostor	15.3
	13 skupni komunikacijski prostor	14.9
	13 skupni komunikacijski prostor	11.0
	13 skupni komunikacijski prostor	14.4
	13 skupni komunikacijski prostor	6.7
	13 skupni komunikacijski prostor	14.8
	13 skupni komunikacijski prostor	6.7
Površina dela stavbe		523.5

Koniec obrazca K-5

16/16



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.5.2022 - 10:10:42

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1770 2276
katastrska občina 1770 KAŠELJ parcela 2276 (ID 3804918)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19976567
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6372996000
firma / naziv: CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.
naslov: Letališka cesta 033E, 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: 5.5.2022 - 10:09:34

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1770 2275
katastrska občina 1770 KAŠELJ parcela 2275 (ID 4275640)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19976566
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6372996000
firma / naziv: CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.
naslov: Letališka cesta 033E, 1000 Ljubljana
omejitve: Opozorilo: v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
20664011	24.01.2020 11:23:52	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznabah:

ID pravice / zaznambe 20664011
čas začetka učinkovanja 24.01.2020 11:23:52
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: katastrska občina 1770 KAŠELJ parcela 2275 (ID 4275640)
podatki o vsebini pravice / zaznambe
dodatni opis:
Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti z dne 22.1.2020 se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta na nepremičnini.
imetnik:
1. matična številka: 5227992000
firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana
zveza - ID osnovnega položaja: 19976566
pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:
Pri izvedeni pravici / zaznambi ni upisana nobena pravica ali pravno dejstvo



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 5.5.2022 - 10:10:05

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1770 2278/1
katastrska občina 1770 KAŠELJ **parcela** 2278/1 (ID 7037829)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 20608364
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6372996000
firma / naziv: CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.
naslov: Letališka cesta 033E, 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: 5.5.2022 - 10:10:26

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1770 2277
katastrska občina 1770 KAŠELJ parcela 2277 (ID 2293442)

Plombe:

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

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 19976568
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 6372996000
firma / naziv: CLS TRANSPORTI, prevozi in ostale storitve d.o.o.
naslov: Letališka cesta 033E, 1000 Ljubljana

omejitve:

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

TEHNIČNO POROČILO

1.OPIS GRADNJE	2
1.1 ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI.....	2
1.2 KONSTRUKCIJA.....	2
1.3 STREHA	3
1.4 FASADA.....	3
1.5 STAVBNO POHIŠTVO.....	3
1.6 NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV	3
1.7 ZUNANJA UREDITEV in KANALIZACIJA.....	4
1.8 OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE	4
1.9 ELEKTRIKA	4
1.10 SESTAVE VERTIKALNIH IN HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ.....	4
2. PRIKLJUČKI NA INFRASTRUKTURO.....	5
2.1 CESTNI PRIKLJUČEK IN MIRUJOČI PROMET	5
2.2 VODOVOD.....	5
2.3 FEKALNA KANALIZACIJA.....	5
2.4 KOMUNALNI ODPADKI	5
2.5 METEORNA KANALIZACIJA	5
2.6 ELEKTRIKA.....	6
2.7 TELEKOMUNIKACIJE.....	6
2.8 PLIN.....	6



1. OPIS GRADNJE

1.1 ARHITEKTURNE ZNAČILNOSTI

1.1.1 SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE

V Vevčah v Ljubljani, na Vevški cesti namerava investitor zgraditi nov večstanovanjski objekt z 18 stanovanjskimi enotami in vkopano garažo, ki se proti JZ odpira na teren. Lokacija predvidene gradnje se nahaja v naselju Vevče

1.1.2 LOKACIJA

Lokacija objekta se nahaja na zemljiških parcelah parc. št. 2275, 2276, 2277, 2278/1, k.o. 1770 Kašelj, ki se nahajajo v enoti urejanja prostora – PO-67, podrobnejša namenska raba prostora Cu.

1.1.3 FUNKCIONALNA ZASNOVA

Opis programske in funkcionalne zasnove objekta z razporeditvijo programov po etažah:

Predviden objekt bo etažnosti K+P+2. V kletni etaži so predvidena parkirna mesta ter nekatere shrambe – v ostalih etažah so predvidene stanovanjske enote, 6 enot na etažo ter skupni hodnik z vertikalnimi komunikacijami (stopnišče in dvigalo) ter nekaj shranjevalnih prostorov vzdolž V fasade. Na zahodni fasadi so zasnovani balkoni v montažni, jekleni izvedbi v vseh treh nadzemnih etažah.

KLET: V kleti je predvideno parkirišče z 21 parkirnimi mesti, ter servisni prostori stanovalcev (shrambe, kotlovnica, prostor za čistila). Klet je na južni in zahodni stranici delno odprta in tako naravno prezračevana.

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT:

Večstanovanjski objekt se bo nahajal v osrednjem delu parcele. V njem bo 18 stanovanjskih enot in shramb v 3 etažah. Vhod v objekt bo s ploščadi na V strani.

Ostale površine neposredno okoli objekta so namenjene lastnikom pritličnih stanovanj. Ob Z parcelni meji poteka dostopna pot.

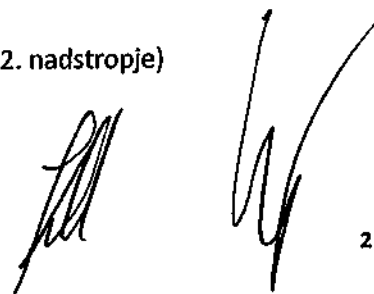
1.2 KONSTRUKCIJA

1.2.1 KLET

Kletna etaža oziroma podzemni del objekta je monolitna armiranobetonska, sestavljena iz temeljne plošče, AB stebrov in sten ter plošče nad kletjo.

1.2.2 PRITLIČJE, PRVO IN DRUGO NADSTROPJE

Lesena konstrukcija objekta je izvedena v obsegu etaž P+2 (pritličje, 1. in 2. nadstropje) in je lomljene pravokotne oblike.



2

1.3 STREHA

Objekt ima predvideno ravno streho minimalnih naklonov zaključeno z atiko. Osnovna kritina je polno lepljena EPDM strešna guma (npr. proizvajalca Firestone), ki je prekrita s pranim rečnim prodcem. Ravna streha je prezračevana preko izpustov v atiki, ki je ustrezno zaključena in obdelana s pločevino. V strehi so predvideni preboji za jaške instalacij in jašek dvigala. Vsi preboji so ustrezno zaključeni in obdelani z zaključno pločevino. Vrh jaškov je višji od vrha atike. V atiki so predvideni varnostni prelivni, ki morajo biti na ustrezni višini, da je zagotovljeno pravilno delovanje. Glavna streha se odvodnjava preko odtočnikov vezanih v odtočni sistem, ki morajo biti izvedeni skladno z navodili proizvajalca oz. dobavitelja. Na strehi uvozne klančine sta predvidena dva odtočnika, ki sta preko vidnih vertikal speljana speljana v sistem meteornega odvodnjavanja.

Na strehi mora biti izveden ustrezeni varovalni sistem za preprečitev padca v globino, npr. z jeklenico, kamor se lahko vzdrževalec vpenja s svojo varovalno opremo. Na streho se dostopa preko lestve skozi horizontalno odprtino nad stopniščnim podestom v zadnji etaži.

1.4 FASADA

Večji del fasade je izveden s tankoslojnim fasadnim ometom in toplotno izolacijo iz mineralne volne, skladno zahtevami iz študije požarne varnosti. V pritličju je na vzhodni fasadi ob vhodu v osi E predvidena cevna struktura iz vertikalnih Fe vroče cinkanih in prašno barvanih profilov, ki so razporejeni v neenakomernem ritmu in se kontinuirano nadaljujejo v ograjo o severni fasadi objekta. Enaki profili se pojavijo na J in Z fasadi na nivoju kleti, poleg estetske imajo tudi funkcijo varovanja kletne etaže pred neželenim vstopom.

Na Z fasadi so predvideni balkoni montažne jeklene izvedbe, vroče cinkana in barvana na mestu. Ograje na balkonih bodo 1m visoke in sestavljene iz podkonstrukcije iz Fe profilov in obdelana z alu paneli iz ekspanzirane pločevine. Na enak način bodo izvedene sosedske pregrade med posameznimi balkoni. Objekt uvozne klančine je AB izvedbe, fasada je beton, po razopaženju se stiki brusijo.

1.5 STAVBNO POHIŠTVO

Okna bodo v lesenih okvirjih naravne barve in zastekljena s troslojno termopan zasteklitvijo. V shemah stavben opreme so označena okna oz. deli oken – stekla, ki morajo imeti varnostno zasteklitev – z namenom preprečitve padca v globino. Odpiranja so označena v shemah.

Vhodna vrata so alu izvedbe z zasteklitvijo z elektronsko ključavnico – povezavo z domofonom, enako velja za posamezna vrata, ki delijo hodnik. V shemah so bolj detajlni opisi, označeni so način odpiranja, požarna odpornost in zahteve vezane na študijo požarne varnosti.

Vsa vrata v stanovanja so protivlomna. V shemah so bolj detajlni opisi, označeni so način odpiranja, požarna odpornost in zahteve vezane na študijo požarne varnosti.

Vrata v shrambe, ki so v nadzemnih etažah morajo imeti enako kljuko in celotni zunanji izgled kot vhodna vrata v stanovanja, saj bo le na ta način dosežen enoten izgled hodnika. Shrambe v kleti imajo lahko drugačna vrata, predvidena so kovinska.

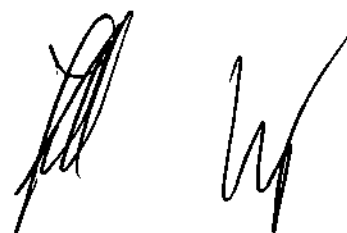
Rolo vrata na uvozni klančini so perforirana.

V načrtih so označene svetle širine vrat, ki morajo biti zagotovljene ob odprtem krilu, svetla širina se.

1.6 NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Plak v stanovanjih je parket in keramika v mokrih prostorih (WC in kopalnica). Plak v skupnih prostorih je na hodnikih in v stopnišču keramika. Plak v garaži je glajen beton. V shrambah na kletnem nivoju je plak proti prašno prebarvan.

Vsi tlaki morajo zagotavljati zadostno protizdrsnost.



Stene in stropi v skupnih prostorih so slikopleskarsko obdelane. V stanovanjih so v večini prostorov stene slikopleskarsko obdelane, v kopalnicah je po stenah položena keramika. Stropi v stanovanjih so delno spuščeni MK izvedbe s slikopleskarsko obdelavo, preostali deli stropov so leseni, vidne CLT kvalitete in oljeni.

Stene in stropi v garaži in kolesarnici so iz betona z brušenimi stiki.

1.7 ZUNANJA UREDITEV in KANALIZACIJA

Dostop do objekta je preko obstoječega priključka na Vevško cesto. Dostopna cesta se konča s parkiriščem za 3 avtomobile, od koder je neposreden dostop do ploščadi pred vhodom v objekt. Ob parkirišču je predvidena pokrita uvozno izvozna klančina. V podaljšku strehe klančine je prostor za kolesarnico in zbiralnik za komunalne odpadke. Na zeleni površini JZ pred objektom je predvideno otroško igrišče z atraktivnimi, kakovostnimi igrali in skupne odprte površine za vse stanovalce.

Posegi v območje poplavne ogroženosti niso dovoljeni. Trajna deponija izkopanega materiala v območje poplavne ogroženosti ni dovoljena.

1.8 OGREVANJE IN PREZRAČEVANJE

Za ogrevanje in pripravo tople sanitarne vode je v kleti objekta predvideni tehnični prostor za plinsko kotlovnico, v katerem sta nameščena dva stenska plinska kotla.

Sistem ogrevanja stanovanj je talno. V kopalnicah so poleg talnega ogrevanja predvideni tudi električni (lestvični) radiatorji.

Za skupne prostore, stopnišče, hodnike, shrambe in prostor za čistila ogrevanje ni predvideno.

V stanovanjih je predvideno je prezračevanje z rekuperatorjem z visoko stopnjo vračanja toplote.

Naprave za prezračevanje so predvidene v kopalnicah. Zajem svežega zraka je predviden na fasadi objekta in poteka skozi zid in pod stropom. Odvodni

kanal odpadnega zraka poteka s posamezno vertikalo na streho objekta.

Za prezračevanje in razvlaževanje shramb je predvideno prisilno odvajanje zraka preko odvodnih ventilatorjev in prezračevalnih kanalov oziroma cevi speljanih do posamezne shrambe. Zajem svežega zraka je preko prezračevalnih rešetk oziroma žaluzij direktno na fasadi ali v svetlobnih jaških.

1.9 ELEKTRIKA

Načrt električnih instalacij in električne opreme za objekt BLOK VEVČE obravnava izvedbo naslednjih segmentov: energetski razvod 0.4 Kv, splošna razsvetljava, zasilna razsvetljava, el. instalacije za splošne porabnike, el. instalacije za strojne naprave, ozemljitve in zaščita pred napetostmi, strelovodna instalacija, IKS (informacijsko komunikacijski sistemi), Domo fon sistem, Javljanje plina v kotlovnici, M-BUS.

V garaži na zunanji strani stene so predvidene glavne priključne omare za skupne prostore in stanovanja. PMO omare so pred vozili v garaži zaščitene s pomočjo prometnih količkov. Poleg glavnih priključnih omar se bo na zunanji steni stopnišča namestila, razdelilna omara skupne rabe, priključna omara za telefon in kabelski sistem, komunikacijska omara skupne rabe in centrala M-BUS sistema (odčitavanje števecv HV+TV);

V kolikor bo tekom uporabe s strani etažnih lastnikov nameščenih več kot 5 polnilnic za E avtomobile, bo treba vgraditi avtomatsko javljanje požara.

1.10 SESTAVE VERTIKALNIH IN HORIZONTALNIH KONSTRUKCIJ



Vse nosilne stene bodo iz masivnih križno lepljenih plošč. Glede na statične zahteve bodo stene lahko mestoma ojačane z lesenimi stebri ali kovinskimi profili. Zunanje stene bodo zunaj izolirane s kameno volno, finalni sloj pa bo tankoslojna kontaktna fasada. Vse nosilne stene bodo imele enostransko vgrajeno inštalacijsko ravnino, kjer bo prostor za inštalacije. Končna obloga sten bodo mavčno – kartonske plošče, v mokrih prostorih pa keramika.

Nosilne plošče nad etažami bodo iz masivnih križno lepljenih plošč ustrezne debeline. Na njih je predvideno nasutje kamnitega drobirja, ki ob toplotni izolaciji in estrihu skrbi za ustrezno zvočno izolativnost. Mokri in zunanji prostori (balkoni in terase) so dodatno izolirani z hidroizolacijo, ki preprečuje vdor vode do konstrukcije. Pred finalnim slojem keramike bodo uporabljeni še dodatni hidroizolativni premazi.

Stropovi v stanovanjih (razen terasne etaže) bodo lahko brez obdelave (vidna nosilna lesena plošča). Streha nad zadnjo (terasno) etažo bo izvedena iz lahkih lesenih nosilcev ustrezne višine. Med njimi bo vgrajena toplotna izolacija.

2. PRIKLJUČKI NA INFRASTRUKTURO

Predvideni objekt bo priključen na javno vodovodno, električno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje.

2.1 CESTNI PRIKLJUČEK IN MIRUJOČI PROMET

Lokacija ima dva obstoječa cestna priključka na kategorizirano Vevško cesto. Novo predvidena ureditev predvideva razširitev obstoječega priključka na SV delu parcele.

Drugi priključek se ukine.

2.2 VODOVOD

Predvidena je rekonstrukcija obstoječega priključka na vodovodno omrežje. Neposredno ob S robu gradbene parcele na parceli 2275 ko Kašelj se predvidi glavni vodomerni jašek posamezni števcu za bivalne enote se predvidijo v objektu in sicer v vsaki etaži objekta 6 števcu dostopnih iz skupnih hodnikov.

Za celoten objekt se predvidi 19 priključkov in sicer 1 skupni odjem ter 18 za posamezno bivalno enoto.

2.3 FEKALNA KANALIZACIJA

Predvidena je izvedba novega priklopa na obstoječi jašek na parceli, ki je povezan na javni fekalni vod, ki poteka v cesti. Na parceli je zbirni jašek v katerega se spelje vsa fekalna kanalizacija objekta – obstoječ jašek je na ne-povozni površini.

2.4 KOMUNALNI ODPADKI

Zabojniki za komunalne odpadke bodo locirani za uvozno rampo kot je prikazano situaciji in tlorisu pritličja. Za potrebe 18 stanovanjskih enot je predvidena postavitev manjšega objekta v katerega se umesti 6 zabojnikov.

2.5 METEORNA KANALIZACIJA

Odpadne vode s povoznih površin se preko lovilca olj vodijo v meteorno kanalizacijo, kjer se združijo z meteorno vodo s strešin, iztok je speljan potok Stara voda. Podana je točna koordinata točke



meteornega odvodnika (vstop na parcelo – Y=468579,28, X=100603,90; iztok – Y=468578,41, X=100601,46). Pridobljeno je bilo soglasje DRSV.

Izdelana je bila Hidravlična presoja vodnega režima za načrtovano novogradnjo stanovanjskega bloka na zemljišču s parc. št. 2275, 2276, in 2277 k.o. 1770 Kašelj v MOL, izdelovalec Izvor d.o.o..

Posegi v območje poplavne ogroženosti niso dovoljeni. Trajna deponija izkopanega materiala v območje poplavne ogroženosti ni dovoljena.

2.6 ELEKTRIKA

Predviden je nov priključek na NN omrežje.

Predmetni objekt se bo priključil na transformatorsko postajo TP0344-CESTA 30. AVGUSTA 5. Od transformatorske postaje TP0344-CESTA 30. AVGUSTA 5 do predmetnega objekta se predvidi nova NN kabelska kanalizacija z zemeljskimi cevmi SF fi 160mm. Pred objektom se bo namestilo prostostoječo razvodno omaro. Priključne merilne omare se bodo nahajale na zunanji steni stopnišča v garaži.

Obstoječi nadzemni vodi na parceli se delno odstranijo ter delno premestijo v zemljo. Obstoječe elektro omarice na gradbeni parceli se odstranijo ter nadomestijo z novimi v kleti novega objekta.

2.7 TELEKOMUNIKACIJE

Predviden je nov priključek na telekomunikacijsko omrežje. Mesto priključitve na javni vod je predvideno v novem jašku v Vevški cesti v neposredni bližini gradbene parcele. Povezava do novo predvidenega objekta se izvede nova cevna povezava do kleti.

Obstoječi nadzemni vodi na parceli se odstranijo oz. premestijo v zemljo.

2.8 PLIN

Objekt ima predvideno ogrevanje preko dveh plinskih kotlov – za potrebe je predviden nov priključek na plinsko omrežje, priklop v Vevški cesti. Plinska požarna pipa je predvidena na S fasadi objekta.



