



NOTARKA DRAGICA PAPEŽ
Opekarska cesta 5, 1000 LJUBLJANA

Opr. št.: SV 296/18

NOTARSKI ZAPIS

Dne 28.03.2018 (osemindvajsetega marca dvatisočosemnajst) ob 17:30 (sedemnajsti uri in trideset minut) se v notarski pisarni Dragice Papež v Ljubljani pred menoj, začasno namestnico, notarsko pomočnico Veroniko Feguš, ki nadomešča notarko Dragico Papež po določbi 103. člena Zakona o notariatu, zglosi stranka:-----

MM SVTK, družba za signalnovarnostne in telekomunikacijske naprave, d.o.o., skrajšana firma MM SVTK d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom na Letališka cesta 27 (sedemindvajset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka 6207731000 (šest-dve-nič-sedem-sedem-tri-ena-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 77542061 (sedem-sedem-pet-štiri-dve-nič-šest-ena), ki jo zastopa direktor **Blaž MIKLAVČIČ**, rojen 05.08.1967 (petega avgusta tisočdevetstosedem-inšestdeset), stanujoč Slomškova ulica 42 (dvainštirideset), 1290 (tisoč-dvestodevetdeset) Grosuplje, katerega identiteto sem ugotovila na podlagi osebne izkaznice številka 004042123 (nič-nič-štiri-nič-štiri-dve-ena-dve-tri), izdane dne 03.09.2013 (tretjega septembra dvatisočtrinajst) pri UE Ljubljana; -
kot investitor – prodajalec.-----

Stranka mi v skladu z določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES) predloži v potrditev-----

-----**SPLOŠNE POGOJE PRODAJE**-----

-----**POSAMEZNIH DELOV STAVBE V**-----

-----**Stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana**-----

ki jo ima kot investitor – prodajalec namen graditi, sestavljene kot zasebna listina s strani odvetnice Avrelije Barle Kuk iz Ljubljane.-----

Notarska pomočnica v tem notarskem zapisu ugotavljam in potrjujem skladnost Splošnih pogojev prodaje z veljavnimi določbami ZVKSES.-----

Notarska pomočnica ugotovim, da je prodajalec – investitor dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin ID znak parcela 2677 3/1, ID znak parcela 2677 3/2, ID znak parcela 2677 3/3, ID znak parcela 2677 3/4, ID znak parcela 2677 3/5, ID znak parcela 2677 3/6, ID znak parcela 2677 3/7, ID znak parcela 2677 3/8, ID znak parcela 2677 3/9, ID znak parcela 2677 3/10, ID znak parcela 2677 4, ID znak parcela 2677 612/13, ID znak parcela 2677 612/14, ID znak parcela 2677 612/15, ID znak parcela 2677 612/16, ID znak parcela 2677 612/70, ID znak parcela 2677 612/71, ID znak parcela 2677 612/72, kot izhaja iz aktualnih zemljiškoknjižnih izpiskov. Iz navedenih zemljiškoknjižnih izpiskov nadalje izhaja, da pri predmetnih nepremičninah ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki bi omejevala lastninsko pravico na nepremičnini.-----

Notarska pomočnica nadalje ugotovim, da je prodajalcu – investitorju UE Ljubljana izdala gradbeno dovoljenje št. 351-1127/2007-32 (tri-pet-ena-ena-ena-dve-sedem-dve-nič-nič-sedem-tri-dve) , z dne 21.9.2007 (ena-ina-dvajsetega septembra dvatisočsedem), ki je postalo pravnomočno dne 24.9.2007 (štiri-ina-dvajsetega septembra dvatisočsedem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 (tri-pet-ena-ena-štiri-osem-devet-dve-nič-nič-osem-ena-nič) z dne 25.7.2008 (pet-ina-dvajsetega julija dvatisočosem), ki je postala pravnomočna 8.8.2008 (osmega avgusta dvatisočosem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-2695/2009-16 (tri-pet-ena-dve-šest-devet-pet-dve-nič-nič-devet-ena-šest) z dne 7.4.2010 (sedmega aprila dvatisočdeset), ki je postala pravnomočna dne 8.4.2010 (osmega aprila dvatisočdeset) ter odločbo o spremembi investitorstva št. 351-490/2017-9 (tri-pet-ena-štiri-devet-nič-dve-nič-ena-sedem-devet) z dne 8.5.2017 (osmega maja dvatisočsedemnajst). Fotokopije navedenih upravnih odločb so priloga temu notarskemu zapisu.-----

Sestavni del Splošnih pogojev prodaje so:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----
- PRILOGA 3 (tri): gradbeno dovoljenje s spremembami-----

Podpisana notarska pomočnica-----

-----potrjujem,-----

da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz 1. in 2. točke prvega odstavka 5. člena ZVKSES in da je vsebina Splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe v skladu z navedenim zakonom.-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da v posameznih prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb Splošnih pogojev prodaje. Prodajalec – investitor v razmerju do kupcev ne more izključiti svoje odgovornosti za zamudo z izročitvijo nepremičnine iz razlogov, ki izvirajo iz prodajalčeve sfere oz. iz sfere drugih oseb, ki za prodajalca opravljajo posamezne storitve v zvezi z gradnjo nepremičnine.-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da posamezne določbe Splošnih pogojev prodaje predstavljajo delno poenostavitev in preoblikovanje zakonskega



besedila in da se bo v primeru spora upošteval tekst, kot je zapisan v ZVKSES. Za razmerja, ki med prodajalcem in kupcem niso posebej opredeljena v Splošnih pogojih prodaje, se izrecno uporabijo določila ZVKSES.-----

Notarska pomočnica ugotavljam, da ni zadržkov, ki bi po določbah 23. in 24.a člena Zakonu o notariatu preprečevali, da bi predlagane Splošne pogoje prodaje zapisala v obliki notarskega zapisa. Splošni pogoji prodaje so spojeni s pričujočim notarskim zapisom na predpisan način in s tem postanejo njegov sestavni del.-----

V skladu z 42. členom Zakona o notariatu sem notarska pomočnica pred sestavo notarske listine in tudi potem, ko sem notarski zapis prebrala, stranki na razumljiv način opisala vsebino, pravne posledice nameravanega pravnega posla ter njene izjave volje in jo izrecno opozorila na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo predmetnega pravnega posla, predvsem na posledice neizpolnitve dogovorjenih obveznosti. Stranka izjavi, da kljub opozorilom izrecno vztraja pri sklenitvi predmetnega pravnega posla-----

Stranka izrecno izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo.-----

Stranka nato izjavi, da je predmetni notarski zapis sestavljen v skladu z njeno pravo in pristno poslovno voljo ter da razume pomen svojih dejanj in izjav, na kar stranka zapis odobri in ga pred menoj lastnoročno podpiše.-----

Svetovanja s področja davčnega prava ni predmet opravljanja notarske storitve, s čimer se stranka strinja.-----

Notarskemu zapisu so na predpisan način pripojene naslednje listine:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----
- PRILOGA 3 (tri): fct. gradbenega dovoljenja št. 351-1127/2007-32 (tri-pet-ena-ena-ena-dve-sedem-dve-nič-nič-sedem-tri-dve) , z dne 21.9.2007 (enaindvajsetega septembra dvatisočsedem), fct. spremembe gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 (tri-pet-ena-ena-štiri-osem-devet-dve-nič-nič-osem-ena-nič) z dne 25.7.2008 (petindvajsetega julija dvatisočosem), fct. spremembe gradbenega dovoljenja št. 351-2695/2009-16 (tri-pet-ena-dve-šest-devet-pet-dve-nič-nič-devet-ena-šest) z dne 7.4.2010 (sedmega aprila dvatisočdeset) ter fct. odločbe o spremembi investitorstva št. 351-490/2017-9 (tri-pet-ena-štiri-devet-nič-dve-nič-ena-sedem-devet) z dne 8.5.2017 (osmega maja dvatisočsedemnajst)-----

Notarska pomočnica prodajalca – investitorja posebej opozorim, da bom na zahtevo posameznega kupca pridobila zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno stanje na dan sklenitve posamezne prodajne pogodbe, kupcu pa bom izročila tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja, skupaj s spremembami, ter po potrebi pojasnila pomen posameznih pravnih dejstev po tem notarskem zapisu, vse to na stroške posameznega kupca.-----

Notarska pomočnica opozorim, da bo vknjižba lastninske pravice na posameznega kupca možna takoj po sklenjenih prodajnih pogodbah in po izpolnitvi pogojev za vknjižbo etažne



lastnine kot to določa 12. člen ZVKSES. Te pogoje mora zagotoviti prodajalec v roku 2. (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za stavbo, ker bo sicer predlog za vpis etažne lastnine lahko vložil vsak kupec posameznega dela stavbe, skladno z določbo 34. člena ZVKSES. Vsak od kupcev pa lahko na svoje stroške vloži tudi predlog za vpis predznambe etažne lastnine, skladno z določbo 36. člena ZVKSES.-----

Izvirnik te listine hrani notarka. Stranka prejme prvi odpravek tega notarskega zapisa, ki je izdan v enem izvodu. Na zahtevo stranke se lahko izda ponovni odpravek.-----

Ljubljana, dne 28.03.2018 (osemindvajsetega marca dvatisočosemnajst)----

Lastnoročni podpis stranke

MM SVTK ¹
d.o.o.
Letališka cesta 27, SI-1000 Ljubljana

MM SVTK d.o.o.
direktor Blaž MIKLAVČIČ

Notarka Dragica Papež
zanjo notarska pomočnica
Veronika Feguš



-Stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana

ki jih sprejme.

investitor – prodajalec MM SVTK d.o.o., Letališka cesta 27 (sedemindvajset), 1000 (tisoč) Ljubljana, matična številka 6207731000 (šest-dve-nič-sedem-sedem-tri-ena-nič-nič-nič), ID za DDV: SI 77542061 (sedem-sedem-pet-štiri-dve-nič-šest-ena), ki jo zastopa direktor Blaž MIKLAVČIČ-----

1) poglavje: UVODNE DOLOČBE-

-Uvodne ugotovitve

- 1. člen-

Prodajalec izjavlja da:

1. je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin parc.št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, vse k.o. Prule; -
2. Predmetne nepremičnine v naravi predstavljajo zemljišče z novozgrajeno stanovanjsko poslovno stavbo s parkirišči in zunanjo ureditvijo;-----
3. Je za gradnjo predmetne stavbe UE Ljubljana-Center izdala gradbeno dovoljenje: št. 351-1127/2007-32 (tri-pet-ena-ena-ena-dve-sedem-dve-nič-nič-sedem-tri-dve) , z dne 21.9.2007 (enaindvajsetega septembra dvatisočsedem), ki je postalo pravnomočno dne 24.9.2007 (štiriindvajsetega septembra dvatisočsedem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 (tri-pet-ena-ena-štiri-osem-devet-dve-nič-nič-osem-ena-nič) z dne 25.7.2008 (petindvajsetega julija dvatisočosem), ki je postala pravnomočna 8.8.2008 (osmega avgusta dvatisočosem), spremembo gradbenega dovoljenja št. 351-2695/2009-16 (tri-pet-ena-dve-šest-devet-pet-dve-nič-nič-devet-ena-šest) z dne 7.4.2010 (sedmega aprila dvatisočdeset), ki je postala pravnomočna dne 8.4.2010 (osmega aprila dvatisočdeset) ter odločbo o spremembi investitorstva št. 351-490/2017-9 (tri-pet-ena-štiri-devet-nič-dve-nič-ena-sedem-devet) z dne 8.5.2017 (osmega maja dvatisočsedemnajst);-----
4. Je stavba v kateri se nahajajo stanovanja in poslovni prostori ter garažna mesta v fazi izvedbe finalnih del oz. zaključnih del;-----
5. Predmetne nepremičnine niso obremenjene s hipotekami oz. drugimi pravicami tretjih oseb;-----

Hagen



6. Je Mestna občina Ljubljana investitor izgradnje komunalne infrastrukture na katero bo priključena stanovanjsko poslovna stavba, in za katero je prodajalec plačal odmerjen komunalni prispevek;-----
7. Da prodaja stanovanj v stanovanjsko – poslovni stavbi Luwigana primarno poteka na podlagi postopka za izbiro najugodnejše ponudbe in bo prodajna pogodba za posamezno stanovanje, garažno mesto in poslovni prostor sklenjena s tistim kupcem, ki bo ponudil za predmet prodaje najvišjo ceno.-----
- V primeru, da bo več ponudnikov za isto nepremičnino ponudilo enako ceno bo imel prednost tisti, ki bo prej oddal ponudbo. Upošteval se bo podatek oddaje ponudbe na povratnici. Navodila za oddajo ponudbe so podrobno določena na obrazcu ponudbe.--
8. Se ti splošni pogoji prodaje skladno z Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju: ZVKSES – Ur.list RS št. 18/04 – uradno prečiščeno besedilo) uporabljajo za prodajne pogodbe sklenjene med investitorjem – prodajalcem in kupci, ki imajo položaj kupca po ZVKSES in položaj potrošnika po Zakonu o varstvu potrošnikov (Ur. list RS št. 98/04 – uradno prečiščeno besedilo 114/06 ZUE, 126/07, 86/09, 78/11, 38/1, 19/15)-----
9. Ima kupec, poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, tudi pravice določene z ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES-----
10. Da se posamezni deli stavbe »Luwigana« prodajajo po načelu sočasnosti spolnitve---

-----**Pomen uporabljenih pojmov in kratic**-----

-----**2. člen**-----

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

1. **splošni pogoji** so ti splošni pogoji prodaje,-----
2. postopek za izbiro najugodnejše ponudbe je postopek iz 7. tč. prvega člena teh splošnih pogojev, -----
3. investitor – prodajalec je MMSVTK d.o.o., Letališka cesta 27 (sedemindvajset), Ljubljana, matična številka 6207731000 (šest-dve-nič-sedem-sedem-tri-ena-nič-nič-nič), ki je zemljiškoknjižni lastnik predmetnega stanovanjsko – poslovnega objekta in investitor gradnje za dokončanje objekta, skladno z veljavnim gradbenim dovoljenjem, navedenim v 1. členu teh splošnih pogojev, MMSVTK d.o.o. je nosilec vseh pravic in obveznosti prodajalca iz teh Splošnih pogojev in iz sklenjenih prodajnih pogodb za posamezne dele stavbe,-----
4. GH HOLDING d.o.o., Letališka cesta 27 (sedemindvajset), Ljubljana, matična številka 2274469000 (dve-dve-sedem-štiri-štiri-šest-devet-nič-nič-nič), po pooblastilu investitorja – prodajalca izvaja postopek zbiranja najugodnejše ponudbe organizacijo prodaje z ogledi in sklepanje prodajnih pogodb ter izvaja



primopredajo nepremičnin ter organizira odpravo napak, vse po pooblastilu in za račun investitorja prodajalca,-----

5. **Kupec** je oseba (kupec), ki z investitorjem – prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela poslovno-stanovanjske stavbe s komercialnim imenom Luwigana.-----
6. Stavba je poslovno stanovanjski objekt Luwigana, s kletno etažo v kateri so podzemna parkirna mesta, servisni in tehnični prostori, vse kot je prikazano v načrtu etažne lastnine, ki je priloga teh splošnih pogojev-----
7. Posamezni deli stavbe so stanovanja, shrambe, parkirana mesta in drugi deli stavbe, ki so predmet prodaje v prodajnih pogodbah in so kot posamezni deli stavbe določeni v etažnem načrtu stavbe -----
8. Posamezna samostojna enota etažne lastnine je posamezen predmet prodaje, ki ga tvorijo posamezni deli stavbe za stanovanjske namene (stanovanje) posamezne shrambe in posamezna parkirna mesta, in je opredeljena kot predmet prodaje v prodajni pogodbi. Shrambe, ki so v etažnem načrtu opredeljene kot del stanovanja nimajo samostojne ID številke.-----

-----**Priloge splošnih pogojev**-----

-----**3. člen**-----

Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so naslednje priloge:-----

- PRILOGA 1 (ena): opis tehničnih lastnosti stavbe Luwigana-----
- PRILOGA 2 (dva): načrt etažne lastnine s seznamom posameznih delov stavbe s pripadajočimi solastniškimi deleži na skupnih delih-----
- PRILOGA 3 (tri): gradbeno dovoljenje s spremembami-----

-----**2) poglavje: PREDMET PRODAJE**-----

-----**Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje**-----

-----**4. člen**-----

- (1) V stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo posamezno samostojno enoto etažne lastnine tvorili posamezni deli stavbe za stanovanjske namene – stanovanje, posamezne shrambe in posamezna parkirna mesta ter atriji, na samostojnih zemljiških parcelah kot so opredeljeni v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem prodaje.-----



- (2) V stanovanjsko poslovni stavbi Luwigana je zagotovljeno predpisano število stanovanj namenjenih gibalno oviranim osebam. V primeru, da je kupec stanovanjske enote gibalno ovirana oseba, mora ob sklenitvi pogodbe zahtevati prilagoditve kopalnice, prodajalec pa mora na svoje stroške izvesti tiste prilagoditve (če so glede na izvedeno stanje potrebne), ki so predpisane z veljavnimi predpisi ali standardi.-----

Za čas prilagoditve se podaljša rok izročitve nepremičnine, kar vse bo podrobno določeno v prodajni pogodbi.-----

- (3) Samostojna enota etažne lastnine je v Prilogi št. 2 (dva) k tem Splošnim pogojem in skladno z prostorskim aktom določena tako, da sta v stavbi zgrajeni po 2 (dve) parkirni mesti na stanovanjsko enoto. K stanovanju pripada najmanj eno parkirno mesto v kletni garaži. Kupec se lahko odpove nakupu garažnega mesta, če ob sklenitvi prodajne pogodbe predloži prodajalcu notarsko overjeno izjavo, da ima zagotovljeno parkiranje izven poslovno – stanovanjske stavbe Luwigana in izven zunanjih parkirnih mest, ki pripadajo k stavbi Luwigana.-----

-----**Skupni deli stanovanjsko poslovne stavbe Luwigana**-----

-----**5. člen**-----

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so skupni deli stavbe ter naprave in oprema v skupnih delih, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, in so označeni v PRILOGI 2 (dva) k tem splošnim pogojem. V skupnem lastništvu je funkcionalno zemljišče na parcelah navedenih v 1. členu teh splošnih pogojev zmanjšano za površine atrijev, ki po etažnem načrtu spadajo v samostojne enote etažne lastnine.-----

-----**Površine**-----

-----**6. člen**-----

- (1) V prodajni pogodbi so upoštevane površine iz tehnične dokumentacije, ki je priloga tem splošnim pogojem.-----

Kot površine za ugotavljanje morebitnega poročila prodajnih površin se uporabljajo površine iz evidence Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS) – portal e-prostor.-----

- (2) Prodajalec prodaja na podlagi teh splošnih pogojev vsak predmet pogodbe kot posamezno samostojno enoto po ceni, ki sestoji iz cene za stanovanje s pripadajočo shrambo, cene za shrambo in cene za parkirno mesto. V ceni za stanovanje je všteta tudi cena za atrij, če je atrij določen v etažnem načrtu kot posebni del, ki pripada k stanovanju.-----

Cena za stanovanje je primarno določena na podlagi postopka zbiranja najugodnejše ponudbe tako, da zainteresirani kupci po informativnem ogledu stanovanja na podlagi prejete dokumentacije (ti splošni pogoji s prilogami, katalog stanovanj, obrazec ponudbe z navodili) prodajalcu ponudijo ceno, po kateri so pripravljeni skleniti prodajno pogodbo za predmet prodaje. Cena mora zajemati stanovanje in shrambo in





parkirno mesto (razen v primeru iz 4. člena tč. 3 teh pogojev). Kriterij za izbiro najugodnejše ponudbe je ponujena cena.-----

- (3) Po uspešno izvedeni primopredaji nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, ima kupec možnost v roku 14 (štirinajst) koledarskih dni, s priporočeno pošiljko naslovljeno na investitorja – prodajalca podati zahtevek za poračun površin, ki predstavljajo odstopanje od površin po evidenci GURS – portal e-prostor, pri čemer bo prodajalec zahtevek obravnaval le v primeru, če bo zahtevku priložena izmera celotnega predmeta pogodbe (v primeru oporekanja površin stanovanjske enote se opredeli površina brez parkirnega mesta, ki mora opravljena s strani pooblaščen geodetske družbe. Stroške predmetne izmere krije vlagatelj zahtevka sam, ne glede na to ali bo z zahtevkom uspel.-----
- (4) V primeru, da skupna površina posamezne stanovanjske enote s shrambo, ki je predmet posamezne prodajne pogodbe, odstopa od skupnih površin posamezne stanovanjske enote s shrambo v m² (dva) po podatkih etažnega načrta za več kot +/- 3 (tri)%, se za presežek teh tolerančnih mej v tem delu ustrezno spremeni pogodbeni cena. O znesku poračuna pogodbene kupnine se kupca pisno obvesti.-----
- (5) V kolikor bo po uspešno izvedeni primopredaji ugotovljena odstopanja v korist kupca ali prodajalca sta obe pogodbeni stranki obvezani skleniti dodatek k prodajni pogodbi o znižanju oziroma zvišanju pogodbene kupnine.-----
- (6) Solastniški deleži se zaradi odstopanja med pogodbenimi in dejanskimi površinami ne spremenijo. Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin iz prej navedenih razlogov ne more biti razlog kakršnih koli odškodninskih zahtevkov, razen iz razlogov iz tega člena. Solastniški deleži se lahko ustrezno spremenijo zaradi potreb upravnega ali zemljiškoknjižnega postopka za pridobitev ustreznih dovoljenj ter obveznosti do izvajalcev gospodarskih javnih služb.-----
- (7) Odstopanja v površini, ki nastanejo zaradi sprememb na željo kupca niso predmet poračunavanj oz. ne štejejo za spremembo predmeta pogodbe.-----

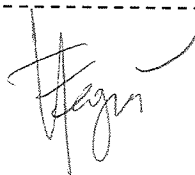
-----**Lastnosti poslovno stanovanjske stavbe Luwigana in posameznih delov stavbe**-----

-----**7. člen**-----

- (1) Stanovanjsko poslovna stavba Luwigana ter njeni posamezni deli so zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo in imajo tehnične lastnosti, določene v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem.-----
- (2) Shrambe in parkirna mesta kot posamezni deli stavbe bodo razporejeni, načrtani in oštevilčeni tako, kot je to razvidno iz tlorisov kletnih etaž v PRILOGI 2 (dva) tej splošnih pogojev.-----
- (3) Prodajalec jamči kupcem bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na predmetu prodaje na svojem lastniškem deležu skladno z določbami teh splošnih pogojev in prodajne pogodbe.-----
- (4) Kupcem bo izročena tudi energetska izkaznica stavbe, v kateri se nahaja kupljena posamezna samostojna enota, s podatki o energetske učinkovitosti stavbe.-----

-----**Lastnosti stanovanj kot posameznih delov**-----

-----**8. člen**-----





- (1) Stanovanja kot posamezni deli stavb bodo končana tako, kot bo opisano v prilogi k prodajni pogodbi, z lastnostmi, določenimi v PRILOGI 1 (ena) k tem splošnim pogojem in razporedom prostorov, določenim s komercialno skico, ki je priloga vsake prodajne pogodbe, pri čemer se obstoj napak ugotovljenih na primopredaji in katerih odprava je možna v roku kot je določen v ZVKSES, ne šteje za oviro pri bivanju oziroma za normalno rabo stanovanja.-----
- (2) Stanovanja v stavbi Luwigana bodo dokončana tako, da bodo primerna za vselitev. Kupec lahko, po pisni potrditvi prodajalca, da je prodajalec sprejel njegovo ponudbo za nakup stanovanja, izbere materiale za dokončanje stanovanja (barve keramike ipd.) iz liste možnih sprememb. Svoje zahteve mora kupec sporočiti prodajalcu v roku 10 (desetih) dni od obvestila o sprejemu ponudbe. Stranki se o obsegu sprememb in obračunu sprememb dogovorita do sklenitve prodajne pogodbe. V listi sprememb je navedeno, katera sprememba vpliva na prodajno ceno. O obračunu sprememb se prodajalec in kupec dogovorita v prodajni pogodbi.-----

3) poglavje: PLAČILO KUPNINE-----

-----Ara in kupnina-----

-----9. člen-----

- (1) Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe ob sklenitvi plačati aro v višini 10 (deset)% cene po prodajni pogodbi. Vplačan znesek, ki ga je kupec vplačal ob izstavitvi ponudbe za nakup stanovanja se všteva v aro.-----
- (2) Ara se všteje v kupnino kot prvi obrok.-----
- (3) Kupec mora v roku 8 (osem) dni od podpisa primopredajnega zapisnika s strani dobavitelja električne energije prejeta dva izvoda pogodbe o dobavi električne energije vrniti dobavitelju na način kot ga bo ta navedel. V primeru, da kupec podpisane pogodbe ne bo vrnil v zahtevanem roku, je dobavitelj električne energije dolžan o tem obvestiti pristojnega sistemskega operaterja, ki bo izvedel odklop električne energije na merilnem mestu. V ta namen bo prodajalec, dobavitelju sporočil kontaktne podatke kupca, navedene v primopredajnem zapisniku. Podatke lahko prodajalec sporoči tudi drugim dobaviteljem energentov.-----

-----Plačilo kupnine-----

-----10. člen-----

- (1) Kupec mora plačati obroke kupnine v naslednjih rokih:-----
- ara – 10 (deset)% v roku 8 (osem) dni po sklenitvi prodajne pogodbe-----
 - 90 (devetdeset)% kupnine najkasneje 3 (tri) dni pred predvidenim rokom izročitve predmeta pogodbe-----
 - skladno s 15. členom ZVKSES ima kupec v primeru, če se ob prevzemu nepremičnine ugotovijo napake, do odprave napak, ki so bile reklamirane ob prevzemu nepremičnine in dokler prodajalec ne zagotovi pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca, pravico zadržati plačilo po pet odstotkov kupnine. Kupec mora v tem primeru plačati zadržani del kupnine v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so razlog za

zadržanje oziroma hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. Prodajalec bo predvidoma ob podpisu pogodbe zagotovil vpis lastninske pravice na kupca, o čemer bodo kupci obveščeni.-----

- (2) Kupec mora kupnino plačati z nakazili na transakcijski račun in s sklicem, ki je naveden v prodajni pogodbi in o vsakokratnem plačilu v roku 3 (tri) dni po plačilu odposlati prodajalcu pisni dokaz o plačilu. Če tega kupec ne stori, ne bo vabljen na prevzem nepremičnine, pri čemer prodajalec zato ni odgovoren za morebitno zamudo roka izročitve po prodajni pogodbi.-----
- (3) Upoštevajoč določila teh splošnih pogojev se v primeru, da prodajalec do dne izročitve ne more zagotoviti pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe šteje, da sta se s sklenitvijo prodajne pogodbe prodajalec in kupec v skladu z določili 13. člena ZVKSES dogovorila, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine plačati še preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka 12. člena ZVKSES (pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine z lastnostmi določenimi v prodajni pogodbi). Prodajalec bo kupca o izpolnitvi pogojev obvestil v vabilu na prevzem predmeta pogodbe.-----
- (4) Z dogovorom iz prejšnjega odstavka tega člena se v primeru, da so izpolnjeni zakonski pogoji za zadržanje kljub določbam 1. in 2. odstavka tega člena ne izključuje pravic kupca do zadržanja dela kupnine skladno z določbami 15. člena ZVKSES.-----
- (5) V primeru, da kupec odstopi od prodajne pogodbe ali ne sklene prodajne pogodbe iz razloga na svoji strani, prodajalec v celoti zadrži vsa s strani kupca vplačana sredstva, ki jih je prejel od kupca za izvedbo sprememb in sicer dokler takšne spremenjene nepremičnine ne proda novemu kupcu. Sredstva iz naslova dodatnih sprememb se kupcu vrnejo brez obresti, pred tem pa si prodajalec poračuna (pobota) morebitno škodo, ki bi mu nastala zaradi takega kupčevega ravnanja in posledično primoranosti prodaje iste nepremičnine tretji osebi (morebitna prodaja za nižjo ceno). Če bi škoda, ki bi nastala prodajalcu, presegla znesek, ki ga je kupec plačal za spremembe, sme prodajalec terjati tudi razliko. Ta odstotek are ne zadeva – škoda se iz are ne poračunava.-----

-----**Zadržanje dela kupnine**-----

-----**11. člen**-----

- (1) Če se ob prevzemu nepremičnine, ki je predmet prodaje, v zapisniku o primopredaji ugotovijo in navedejo napake, ima kupec do odprave teh očitnih napak, pravico zadržati plačilo dela kupnine, vendar ne več kot 5 (pet) odstotkov. Prodajalec se zaveže očitne napake odpraviti v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. Prodajalec ali izvajalec del bo kupcu v podpis posredoval izjavo oziroma zapisnik o delni ali celoviti odpravi napak ugotovljenih v primopredajnem zapisniku.-----
- (2) Kupec mora plačati zadržani del kupnine v 5 (pet) delovnih dneh, šteto od dne, ko prodajalec odpravi napake, ki so bile razlog za zadržanje. V primeru, da kupec izjave oziroma zapisnika o delni ali celoviti odpravi ne bo podpisal, bo prodajalec izplačilo celote ali dela zadržanega dela kupnine zahteval na podlagi enostranske izjave oz. poročila izvajalca del o delni ali celoviti odpravi napak.-----





- (3) Če je na prevzemu navedena oziroma kasneje reklamirana napaka odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z (nekaterimi) izvedenimi deli ne strinja, za presojo kvalitete lahko pridobita prodajalec in kupec skupno mnenje izvedenca ustrezne stroke. Če strokovno mnenje, pridobljeno v soglasju prodajalca in kupca potrdi, da je izvedba del strokovno pravilna oziroma v skladu s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Če tako mnenje pridobi kupec brez predhodnega soglasja prodajalca, stroške pridobitve krije sam. -----
- (4) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 2. odstavka 15. člena ZVKSES v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje. V primeru, da kupec zadržani del kupnine ne plača v zg. navedenem roku se šteje, da je kupec v zamudi s plačilom dela kupnine. -----
- (5) Kupec je dolžan plačati nesporni del zadržane kupnine iz naslova 4. odstavka 15. člena ZVKSES v petih delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje in sicer hkrati z izpolnitvijo prodajalčeve obveznosti zagotoviti pogoje za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca. V primeru, da kupec zadržani del kupnine v 5 (petih) delovnih dneh, šteto od dne, ko preneha razlog za zadržanje, ne plača, prodajalec ravna v skladu z 12. členom teh splošnih pogojev. -----

-----**Zamuda s plačilom kupnine**-----

-----**12. člen**-----

- (1) Za zamujena plačila posameznih delov kupnine po prodajni pogodbi se kupcem obračunavajo zakonske zamudne obresti. -----
- (2) Predčasna plačila kupnine se obrestujejo. -----
- (3) Če bo kupec zamujal s plačilom za več kot 5 (pet) dni, ga prodajalec pisno opozori na nastalo zamudo in mu določi primeren dodatni rok za plačilo, ki ne sme biti krajši od 1 (enega) meseca dni. -----
- (4) Če kupec zamuja s plačilom posameznega dela kupnine več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec s pisno izjavo odstopi od prodajne pogodb, ne da bi kupcu dal dodaten rok za plačilo. -----
- (5) Prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe začne učinkovati, ko jo kupec prejme. Če kupec plača zamujeno kupnino, oziroma zamujeni del kupnine skupaj z zamudnimi obrestmi od dospelosti do plačila prej oziroma istega dne kot je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu od pogodbe, izjava o odstopu izgubi pravni učinek. -----
- (6) V primeru odstopa od pogodbe mora vplačano kupnino prodajalec kupcu vrniti, ko se izpolnita naslednja pogoja, vendar ne kasneje kot v 3 (treh) mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe: -----
- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem in-----
 - ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje alineje plača kupnino v višini, ki je najmanj enak znesek.-----
- (7) Če kupec redno izpolnjuje svoje pogodbene obveznosti, prodajalec ne more uveljavljati nikakršnih dodatnih stroškov financiranja in drugih dodatnih stroškov, razen stroškov, ki so po ZVKSES dovoljeni. -----
- (8) Pogodbena stranka mora izjavo o uresničitvi odstopne pravice oziroma drugo izjavo oziroma obvestilo poslati drugi pogodbeni stranki – naslovnik izjave oziroma





obvestila na njen naslov, naveden v prodajni pogodbi, oziroma na drug (spremenjen) naslov, o katerem jo naslovnik pisno obvesti po sklenitvi pogodbe. Če je pogodbeni stranka izjavo oziroma obvestilo poslala na naslov s priporočeno pošto pošiljko in če na tem naslovu dostave pošiljke ni mogoče opraviti, ker je naslovnik na tem naslovu neznan, se je preselil oziroma pošiljke ne prevzame, se šteje, da je druga pogodbeni stranka (naslovnik) obvestilo prejela z dnem, ko je bila izjava oziroma obvestilo oddano na pošto.

4) poglavje: IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

13. člen

- (1) Prodajalec bo izročil kupljeno nepremičnino kupcu najkasneje do 31.3.2019 (enaintridesetega marca dvatisočdevetnajst). Stavba bo dokončana tako, da bodo zaključena vsa gradbena dela do decembra 2018 (dvatisočosemnaest). Prodajalec lahko kupca pozove na prevzem kupljene nepremičnine tudi pred marcem 2019 (dvatisočdevetnajst), če bodo prej izpolnjeni pogoji za primopredajo po ZVKSES.
- Datum izročitve bo določen v prodajni pogodbi.
1. Rok za izročitev nepremičnine se podaljša:
 - Če upravna enota ne izda uporabnega dovoljenja za stavbo v 45 (petinštiridesetih) dneh po vložitvi popolne vloge znotraj predvidenega roka izročitve oz. je za izdajo uporabnega dovoljenja potrebno odpraviti pomanjkljivosti, za katere je potreben rok za odpravo daljši od 30 (trideset) dni. V tem primeru se rok za izročitev podaljša za potrebni rok za odpravo napake, vendar ne dalj kot 60 (šestdeset) dni.
 - Če kupec ni pravočasno poravnal kupnine, za čas do plačila celotne kupnine, plačila spremenjenih oz. dodatno naročenih del, obresti in stroškov, ki so prodajalcu nastali zaradi zamude.
 - V primeru višje sile zaradi naključnega poškodovanja stavbe ali dela stavbe, zaradi katerega je potrebno stavbo deloma ali v celoti sanirati.
 2. Pred izročitvijo nepremičnine kupcu morajo biti izpolnjeni sledeči pogoji na strani prodajalca:
 - Da je pridobljeno uporabno dovoljenje za stavbo.
 - Da je stavba zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh prodajnih pogodbah in v posamezni prodajni pogodbi.
 - Da je prodajalec sklenil z upravnikom pogodbo o opravljanju storitev.
 3. Šteje se, da je prodajalec pravočasno izročil kupcu kupljeno nepremičnino, če je do roka določenega v pogodbi kupcu omogočil montažo opreme v stanovanju.
 4. Šteje se, da kupec ni v zamudi s plačilom kupnine, če zadržuje del kupnine iz razlogov določenih v ZVKSES (do izpolnitve pogojev za vknjižbo lastnine v ZK, ali zaradi odprave grajanih napak).
- (2) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu:
1. Če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je konkretno določen v prodajni pogodbi, izpolnjeni vsi pogoji iz druge točke prvega odstavka in.
 2. Če je kupcu najkasneje v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine.



- (3) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, razen delov, ki jih po določbah teh splošnih pogojev lahko zadrži (zadržanje zaradi napak reklamiranih ob prevzemu nepremičnine in/ali napak zaradi ne zagotovitev pogojev za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini v korist kupca) -----

-----**Primopredaja nepremičnine**-----

-----**14. člen**-----

- (1) O točnem datumu izročitve/primopredaje nepremičnine prodajalec kupca pisno obvesti vsaj 8 (osem) dni pred predvidenim datumom prevzema na naslov iz prodajne pogodbe oziroma na drug naslov, ki ga kupec pisno sporoči prodajalcu. Kupec je dolžan prodajalca nemudoma obvestiti o spremembi naslova. V kolikor tega ne stori in pride v odnosu med prodajalcem in kupcem do neuresničevanja pogodbenih obveznosti, ima opustitev za posledico odločitev v korist prodajalca. -----
- (2) O izročitvi prevzema nepremičnine sestavita investitor – prodajalec in kupec primopredajni zapisnik, ki je enak za vse kupce in je sestavni del dokumentacije-----
- (3) Kupec je dolžan prevzeti nepremičnine v roku iz pisnega poziva na prevzem. Prodajalec za čas zamude pri prevzemu kupca zaračuna obratovalne in druge stroške npr. stroške organizacije in izvedbe prevzema v drugih rokih, stroške ogrevanja, itd.), ki jih je imel z nepremičnino.-----
- (4) Če kupec v roku ne prevzame kupljene nepremičnine iz neutemeljenega razloga, se šteje, da je v prevzemni zamudi, zaradi česar od tega dne dalje trpi nevarnost naključnega uničenja ali oškodovanja nepremičnine ter nosi tudi vse stroške varovanja in vzdrževanja predmeta te pogodbe ter rizik morebitne protipravne zasedbe nepremičnin, prav tako kot tudi sorazmerni del stroškov skupnih delov stavbe. Zavrnitev prevzema je dopustna iz razloga obstoja bistvenih napak, kar mora kupec izjaviti na zapisnik ob prevzemu. Kupec nima pravice odkloniti prevzema nepremičnine zaradi napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine. Morebitno sklicevanje in odklonitev iz razloga obstoja manjših napak se štejeta za odklonitev iz neutemeljenih razlogov. V primeru odklonitve prevzema s strani kupca brez utemeljenega razloga se skladno z določbami 5. odstavka 19. člena ZVKSES šteje, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec nista opravila izročitve in prevzema po pravem in drugem odstavku 19. člena ZVKSES.-----
- (5) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga prodajalec v pozivu kupca določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če investitor – 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 odkloni izročitev nepremičnine, ker kupec hkrati z izročitvijo in prevzemom nepremičnine ni pripravljen plačati neplačanega dela kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine-----
- (6) V primeru, da nastopi situacija iz 2. alineje prejšnjega odstavka in da je kupec na prevzemu na zapisniku izjavil, da ima nepremičnina napako, ki znatno ovira njeno normalno uporabo, s čimer pa se prodajalec ne strinja, se šteje, da hkrati s podano



izjavo kupec odklanja prevzem ter s tem dnem uveljavlja svojo pravico do odstopa od prodajne pogodbe, ne da bi prej zahteval odpravo napake oziroma znižanje kupnine. Prodajalec mora v tem primeru kupcu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi vse od dneva, ko mu je kupec plačal kupnino oziroma posamezen obrok kupnine skladno z določbami ZVKSES, določili splošnih pogojev prodaje in prodajno pogodbo, od katere je kupec odstopil.-----

- (7) S prevzemom nepremičnine preide na kupca tveganje naključnega uničenja ali poškodovanja.-----
- (8) Od prevzema nepremičnine dalje nosi kupec vse stroške, povezane z uporabo in lastništvom nepremičnine in tudi sorazmeren del stroškov skupnih delov stavbe.-----
- (9) Prodajalec bo izročil kupcu ob predaji nepremičnine navodila za uporabo in vzdrževanje in garancijske liste za opremo in naprave. Obveznost izročitve navodil, garancijskih listov in izjav o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe, bo prodajalec izpolnil tako, da bo predmetne listine namesto kupcu izročil upravniku stavbe.-----

-----**Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine**-----

-----**15. člen**-----

- (1) Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje, vendar pod pogojem, da je kupec do dneva izročitve prodajalcu v celoti poravnal svoje obveznosti, upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih - pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ za znesek, ki je enak 10 (deset)% pogodbene kupnine.-----
- (2) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine, pri tem upoštevajoč upravičena zadržanja po teh splošnih pogojih in prodajni pogodbi, ali izpolnil drugih obveznosti skladno z ZVKSES.-----
- (3) Prodajalec ne odgovarja za zamudo pri izročitvi kupljene nepremičnine, če je ta nastala iz razlogov, na katere prodajalec ni mogel vplivati – višja sila.-----
- (4) V primeru višje sile ali nastopa okoliščin iz 6. točke razpisa se pogodbeni roki ustrezno podaljšajo za čas trajanja višje sile, vendar le v primeru, če ti dogodki, ki predstavljajo višjo silo, vplivajo na neizpolnjevanje pogodbenih obveznosti.-----
- (5) Za primere višje sile veljajo le dogodki, ki jih ni mogoče predvideti ali se jim izogniti. Prodajalec, ki ga prizadene višja sila, se lahko sklicuje na višjo silo pod pogojem, da kupca takoj najkasneje pa v 14 (štirinajstih) dneh po nastanku višje sile s priporočenim pismom obvesti o pojavu in predvidenem trajanju ovire za izpolnjevanje pogodbenih obveznosti ter poda svoje stališče o vzroku in predvidenih posledicah, v kolikor tudi to zaradi višje sile ni onemogočeno.-----

-----**Način izročitve nepremičnine**-----

-----**16. člen**-----

- (1) prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodaje kupcu tako, da-----
 - omogoči posest enote, shrambe in parkirnega mesta;-----



- izroči fotokopijo uporabnega dovoljenja;-----
- izroči garancijski list z navodili za uporabo;-----
- izroči projekt izvedenih del za nepremičnino, ki je predmet prodaje;-----
- izroči kopijo sklenjene pogodbe o upravniških storitvah;-----
- potrdilo o deponiranju bančne garancije za odpravo napak v garancijski dobi;-----

-----Prevzem nepremičnine-----

-----17. člen-----

- (1) O izročitvi nepremičnine sestavita prodajalec in kupec zapisnik, ki mora obsegati:
 1. Stanje nepremičnine;-----
 2. Izjavo kupca o prevzemu nepremičnin;-----
 3. Izjavo kupca o prevzemu listin iz 15. člena teh splošnih pogojev;-----
 4. Morebitno zahtevo kupca za odpravo napak in rok za odpravo le-teh;-----
 5. Morebitno izjavo kupca o uveljavljanju pravice do pogodbene kazni zaradi prodajalčeve zamude;-----
 6. Izjavo kupca, da ga je prodajalec poučil o pravicah in pravni posledicah vezanih na prevzem nepremičnine, skladno določbam ZVKSES.-----
- (2) Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnin, temveč je v takem primeru upravičen zadržati del kupnine po 3. odstavku 11. člena teh splošnih pogojev.-----
- (3) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnine tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema po točkah od 1 do 6 prvega odstavka tega člena, v naslednjih primerih:-----
 - Če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove pozivu prodajalca na prevzem;-----
 - Če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oziroma podpis zapisnika iz drugega odstavka tega člena.-----
- (4) S prevzemom nepremičnin na kupca preidejo vsa tveganja v zvezi s predmetom pogodbe. Od prevzema dalje kupec nosi vse stroške, povezane z uporabo prevzete enote in parkirnega mesta in sorazmeren del strokov skupnih delov.-----
- (5) Zaradi uresnitve kupčeve pravice iz tretjega odstavka 11. člena teh splošnih pogojev, mora prodajalec kupcu najmanj tri delovne dni pred dnevom, določenim za izročitev in prevzem iz prvega odstavka tega člena omogočiti, da pregleda nepremičnine, ki bodo predmet prevzema.-----

-----Odprava očitnih napak-----

-----18. člen-----

- (1) Kupec mora zahtevati odpravo napak, ki jih je mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine, **nemudoma ob prevzemu nepremičnine**, sicer izgubi pravico uveljavljanja teh napak.-----





- (2) Prodajalec mora napake, katerih odpravo je kupec zahteval ob prevzemu nepremičnine, odpraviti najkasneje v roku 30 (trideset) dni od dne notifikacije napak.-----
- (3) Če prodajalec napak ne odpravi v roku iz drugega odstavka tega člena, lahko kupec bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca bodisi zahteva znižanje kupnine.-----

5) poglavje: ODGOVORNOST ZA SKRITE NAPAKE IN GARANCIJA ZA NAPRAVE IN OPREMO-----

-----Jamčevalni rok-----

-----19. člen-----

- (1) Prodajalec odgovarja za napake, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (v nadaljevanju: skrite napake), če se napake pokažejo **v dveh letih** od prevzema nepremičnine.-----
- (2) Prodajalec odgovarja za skrite napake, ki imajo naravo napak solidnosti gradnje, če se pokažejo **v desetih letih** od prevzema nepremičnine.-----

-----Obvestilo o skritih napakah-----

-----20. člen-----

- (1) Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje **v dveh mesecih**, šteto od dneva, ko je napako ugotovil, sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.-----
- (2) V obvestilu iz prvega odstavka tega člena mora kupec opisati v čem je napaka in proizvajalca pozvati, da jo odpravi.-----
- (3) Šteje se, da je kupec prodajalca pravočasno obvestilo o skriti napaki:-----
- Če je obvestilo o napakah poslal prodajalcu s priporočeno pošto pošiljko v roku iz prvega odstavka tega člena;-----
 - Če je prodajalec obvestilo o napaki, ki ni bilo poslano na način iz 1. alineje tega odstavka prejel do izteka roka iz prvega odstavka tega člena.-----

-----Odprava napak-----

-----21. člen-----

- (1) Prodajalec mora v roku 15 (petnajst) dni po prejemu obvestila pregledati nepremičnino in kupcu v nadaljnjih 15 (petnajstih) dneh dostaviti mnenje – poročilo o vzrokih za napako in o načinu, kako namerava odpraviti napako.-----
- (2) Prodajalec mora napako, o kateri je bil pravočasno obveščen, odpraviti v roku dveh mesecev po prejemu obvestila o napaki.-----
- (3) Če prodajalec v roku enega meseca po prejemu obvestila o napaki kupcu ne dostavi poročila iz prvega odstavka tega člena ali če v roku dveh mesecev ne odpravi napake, lahko kupec bodisi sam odpravi te napake na stroške prodajalca, bodisi zahteva znižanje kupnine, bodisi vztraja pri zahtevku za odpravo napak.---





-22. člen-

- Garancija za naprave in opremo**

-23. člen-

- 6) poglavje: ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO ETAŽNE LASTNINE V
KORIST KUPCA-----

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

-24. člen-

- (1) Prodajalec bo najkasneje v roku 30 (trideset) dni po pridobitvi uporabnega dovoljenja izdelal elaborat za vpis in predlagal vpis stavbe – Luwigana in njenih posameznih delov **v korist stavb.**-----
- (2) Prodajalec bo na podlagi **akta o oblikovanju etažne lastnine** vložil zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine za stavbo – stanovanjski objekt Luwigana **v zemljiško knjigo.**-----

-Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca-

-25. člen-

- (1) Prodajalec mora v roku iz teh splošnih pogojev na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine kupcu proti plačilu celotne kupnine (zmanjšane za morebitni upravičeno zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu teh splošnih pogojev (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti iz 11. člena teh splošnih pogojev (tretji odstavek 15. člena ZVKSES) izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca, na katerem je podpis zastopnika prodajalca notarsko overjen.-----
- (2) Prodajalec lahko obveznosti iz prvega odstavka tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarki Dragici Papež iz Ljubljane v korist kupca kot upravičenca, pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne

Hays



kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani del kupnine zaradi odprave napak po 11. členu teh splošnih pogojev (drugi odstavek 15. člena ZVKSES) oziroma zaradi neizpolnitve prodajalčeve obveznosti z 11. člena teh splošnih pogojev (tretji odstavek 15. člena ZVKSES) in kopijo podpisanega primopredajnega zapisnika.-----

- (3) V primeru iz 2. odstavka tega člena mora prodajalec s pozivom na prevzem nepremičnine, ki je predmet prodaje, kupca obvestiti o notarski hrambi.-----
- (4) Stroški vpisa lastninske pravice na predmetu vsakokratne prodajne pogodbe na kupca nosi kupec.-----

7) poglavje: RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI-----

-----Uporaba določb-----

-----26. člen-----

- (1) Določbe tega poglavja imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki oziroma solastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov stavbe.-----
- (2) Določbe tega poglavja učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela stavbe – poslovno stanovanjskega objekta Luwigana--
- (3) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka tega člena uredili s pogodbo o upravljanju stavbe – poslovno stanovanjskega objekta Luwigana:-----
1. Način upravljanja;-----
 2. Uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi;-----
 3. Delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov.-----

-----Upravljanje-----

-----27. člen-----

- (1) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov stavbe udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

-----Uporaba-----

-----28. člen-----

- (1) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. člena teh splošnih pogojev uporabljati za predvidene namene, na način in v obsegu tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.-----
- (2) Pri uporabi skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----
- (3) Zunanji izgled stavbe (fasada, funkcionalna zasnova objekta. ...) in zunanja ureditev so del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, zaradi česar so kakršnekoli spremembe, ki vplivajo na izgled objekta ali njegove okolice mogoče zgolj s soglasjem projektanta, pri čemer so edine dopustne spremembe primeroma opredeljene v navodilih iz 9. odstavka 14. člena teh splošnih pogojev.-----
- (4) Etažni lastnik mora skupne dele stavbe uporabljati tako, dane ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.-----



- (5) Pri uporabi skupnih delov stavbe in pri uporabi lastnih prostorov mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe.-----

-----**Stroški uporabe in vzdrževanje**-----

-----**29. člen**-----

- (1) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev v skladu s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13) oziroma vsakokratno veljavno zakonodajo.-----
- (2) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov iz 5. člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

-----**8) poglavje: UPORABA SPLOŠNIH PŠOGOJEV**-----

-----**Uporaba splošnih pogojev**-----

-----**30. člen**-----

- (1) Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se nanjo sklicujejo.-----
- (2) Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če predpogodba oziroma prodajna pogodba izrecno izključuje njihovo uporabo.-----

-----**9) poglavje: DRUGE DOLOČBE**-----

-----**Pristojnost za spor**-----

-----**31. člen**-----

- (1) Za vse spore med kupcem in prodajalcem iz prodajne pogodbe ter spore med kupci oziroma kasnejšimi etažnimi lastniki je pristojno Okrajno sodišče v Ljubljani.-----

-----**Zaupnost podatkov**-----

-----**32. člen**-----

- (1) Prodajalec se s temi splošnimi pogoji, kupec pa s sklenitvijo prodajne pogodbe, zavezujeta, da bosta vse podatke oziroma informacije v zvezi s predpogodbo oziroma prodajno pogodbo ter vse druge podatke in informacije, ki jih bosta pridobila v zvezi s prodajno pogodbo, varovala kot zaupne in da jih ne bosta sporočila tretjim osebam niti kako drugače omogočila, da bi tretje osebe lahko zvedele za te podatke.-----
- (2) Kupec dovoljuje, da se uporabi fotokopija njegovega osebnega dokumenta pri overovitvi prodajne pogodbe, morebitnih dodatkov k njej ter vknjižbenega dovolila v korist kupca.-----

-----**Veljavnost splošnih pogojev**-----

-----**33. člen**-----





(1) Ti splošni pogoji začnejo veljati z dnem 28.03.2018 (osemindvajsetega marca dvatisočosemnajst).-----

Prodajalec:

MM SVTK d.o.o.¹

Petaljska cesta 27, SI-1000 Ljubljana

MM SVTK d.o.o.

direktor Blaž MIKLAVČIČ



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Z' or 'S' shape.



Komercialno - tehnični opis

Priloga splošnim prodajnim pogojem

Lega objekta Luwigana

Objekt je umeščen na zemljišča s parcelnimi številkami :

3/1 del, 3/2 del, 3/3 del, 3/4 del, 3/5, 3/6, 3/7 del, 3/8, 3/9 del, 3/10, 4 del, 612/7, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, vse v k.o. Prule v Ljubljani.

Luwigana leži med Karlovško cesto na SV ter Zvonarsko in Tesarsko ulico, ki jo omejujeta na JV in SZ. Na JZ strani meji na zemljišče z večstanovanjskim objektom ob Prijateljevi ulici na Prulah.

Obe spodnji lameli objekta (z oznakama "A" in "B") sta v prostor umeščeni vzporedno s Karlovško cesto s tem, da se zahodni del lamele "B" prilagaja smeri objekta na Prijateljevi in poteka vzporedno z njim. Obe zgornji, t.j. prečni lameli objekta (z oznakama "C" in "D"), sta na njiju postavljeni tako, da potekata vzporedno s Tesarsko oz. Zvonarsko ulico.

Lokacija je odlično izhodišče tako za sprehode po starem mestnem jedru, hitro dostopna je tudi obvoznica.

(Križanke – 8 min peš, 3 min s kolesom, Osrednja tržnica – 12 min peš, 5 min s kolesom, Maximarket – 14 min peš, 5 min s kolesom, Tromostovje – 12 min peš, 4 min s kolesom, Špica – 10 min peš, 3 min s kolesom, Obvoznica – 7 min z avtom)

Arhitekturna zasnova objekta Luwigana

Objekt je oblikovan kot 4 prepletene lamele, pri čemer sta dve lameli (A in B) vzporedni s Karlovško cesto, med tem ko sta lameli C in D prečno položeni na spodnji dve lameli. Objekta A in B tvorita v spodnjih etažah odprt prostor v smeri vzhod – zahod, v zgornjih etažah se z objektoma C in D prostor odpira v smeri sever – jug, s pogledom na Grajski hrib.

Oblikovni princip, izbor barv in materialov je pri vseh objektih usklajen. Fasadi A in B sta zasnovani kot prezračevani kamniti fasadi, z vmesnimi ročno klesanimi elementi ter elementi brona na Zvonarski. Lamel A in B je oblikovana z nizom francoskih balkonov, ki se pa v smeri Prijateljeve ulice spremenijo v klasične balkone in lože. Pritlična stanovanja imajo kot podaljšek lastniške atrijske.

Fasadi zgornjih dveh lamel bosta izvedeni kot prezračevani fasadi katerih finalni material je veliko formatna, armirana tankoslojna keramika z različnimi obdelavami. Terasa so na stranskih krajših fasadah, strehah. Vzdolž

lamel imajo določena stanovanja lože. Vrhnja etaža je malenkost zamaknjena v notranjost, terase le-te so razširjene na območje bivalnega dela stanovanja.

Strehe objektov so ravne, pod blagim naklonom. Strehe zgornjih dveh lamel so delno ekstenzivno ozelenjene, delno nasute z rečnim prodcem, medtem ko sta strehi lamel A in B urejeni kot pohodni strehi, na katerih so lastniške terase stanovanj v 3. nadstropju, preostali del je pohoden za potrebe vzdrževanja ter evakuacije v primeru požara, pretežno lamela A. Teraso so od tega dela ločene z zeleno bariero.

Zasnova zunanje ureditve Luwigane

Notranji trg je urejen kot preplet zelenih, tlakovanih površin, igral, površin za druženje ter vodnega elementa. Trg je od okolice ločen in zaprt s transparentno ograjo; namenjen je izključno lastnikom stanovanj ter njihovim gostom.

V sklopu gradnje se uredi tudi ploščad na Karlovški cesti, stopnišča med Karlovško cesto in Zvonarsko ter Tesarsko ulico. Ob Karlovški cesti se izvede ploščad, ki služi tako za javni prehod, kot za dostop do poslovnega dela. Z glavno cesto jo razmejuje drevored.

Lastniški atriji pritličnih stanovanj so delno pokriti z leseno oblogo, delno ozelenjeni, z elementi rečnega prodca. Med seboj so ločeni s pregradami. Atriji na strani Prijateljeve ulice imajo predviden hodnik za vzdrževanje, ki je dostopen z zunanje strani.

Dostopi in dovozi

Uvoz v objekt za osebna vozila, ki se nato po enosmernih klančinah v objektu pripeljejo do kletnih parkirnih površin, je predviden s Tesarske ulice, izvoz iz objekta pa na Zvonarsko ulico. Promet po garaži poteka enosmerno, prav tako poteka promet enosmerno po dostopnih ulicah.

Vhodi v stanovanjski del objekta Luwigana so štirje, ker ima objekt predvidena štiri ločena stopniščna jedra. Vanje se vstopa z nadkritih delov notranjega dvorišča, dostopi na dvorišče pa so predvideni samo z Tesarske in Zvonarske ulice. Dostop s Tesarske je predviden po dostopni klančini, dostop z Zvonarske pa prav tako, vendar in sicer zaradi premostitve višinske razlike med nivojem ulice in nivojem notranjega dvorišča.

Vhodi v poslovne lokale so s ploščadi ob objektu, ki poteka vzporedno s Karlovško cesto in je od nje ločena z zelenim pasom. Ploščad je dvignjena nad nivo ceste za cca. 0 - 0,3m. Lokali nimajo možnosti dostopa z nivoja notranjega dvorišča.

Dostopi za pešce na ploščad ob objektu, ki poteka vzporedno s Karlovško, so z nivoja Zvonarske in Tesarske ulice predvideni po stopniščih na eni in drugi strani ploščadi.

PROGRAMSKA IN FUNKCIONALNA ZASNOVA LUWIGANE

Etaže pod terenom

V kletni etaži, pod lamelo „A“, so predvidene parkirne površine z uvozno in izvozno klančino, parkirne shrambe za motorna kolesa, prostori za shrambe stanovalcev v jedrih J1 in J2 (v manjši meri tudi za J3 in J4) ter vertikalni jedri s stopniščem, prostorom za čistila in dvigalom, ki jo povezujeta s preostalimi deli objekta. Del parkirnih površin bo narejenih z uporabo neodvisnih parkirnih sistemov Parklift.

V kletni etaži, pod lamelo „B“, so predvidene parkirne površine za vozila, parkirne shrambe za motorna kolesa, kolesarnica, poleg teh pa še tehnični prostor za vodovodne instalacije, shrambi za stanovanjske enote ter vertikalni jedri s stopniščem in dvigalom, ki jo povezujeta s preostalimi deli objekta. V vsakem od jeder je tudi

prostor za čistila ter predprostor. Del parkirnih površin bo narejenih z uporabo neodvisnih parkirnih sistemov Kombilift.

Skupaj je v kletnih etažah objekta predvidenih 137 parkirnih mest (PM), delno se lahko namenijo tudi za lokale, v katerih bo deloval mestni spa in wellness. Ostale parkirne površine za poslovne lokale so predvidene izven objekta na nivoju terena, tako na Tesarski, kot na Zvonarski ulici.

V kleti so zagotovljena tudi dodatna mesta za kolesarnice ter shrambe in shrambe za motorje, ki bodo lastniške.

Etaža na terenu

Kolesarnice se nahajajo na nivoju pritličja, pri vsakem stopniščnem jedru. Na tem nivoju je tudi v jedru J4 prostor za zbiranje posebnih odpadkov ter v jedru J2 skupni prostor s CNS-jem objekta. Preostali del je stanovanjski, z izjemo dela, ki gleda na Karlovško cesto in je namenjen poslovni dejavnosti.

Zunanje površine objekta

Na notranjem dvorišču, ki se nahaja znotraj gabaritov objekta, se izvede zasebni trg, ki je namenjen uporabi vseh stanovalcev in je zaprtega tipa. Varovan je s transparentno ograjo.

Na sredini notranjega dvorišča je vodni element (fontana), umeščen na zahodnem robu ploščadi. Drugi elementi in programi za igro, druženje in počitek se umestijo na ploščad med vhoda v jedri J2 in J4.

Pred stanovanji v pritličju, ki mejijo na notranji trg objekta, bodo izvedeni zasebni atriji, skladno z Predhodnim načrtom etažne lastnine tako, da je preprečen vpogled in dostop direktno pred stanovanji ostalim stanovalcem.

Ob lameli B, proti Prijateljevi ulici, ima vsako stanovanje lastniški atrij, ki je od sosednjega objekta ločen z AB zidom in dodatnim vzdrževalnim hodnikom, pogled napram stanovanju je kaskadno urejen vrt. Med atriji so izvedene pregrade. Atriji so prikazani v Predhodnem načrtu etažne lastnine.

Dostop na Karlovško cesto je urejen s stopnišči na Zvonarski in Tesarski ulici. Pred objektom s strani Karlovške ceste je pred poslovnimi prostori urejena ploščad z drevoredom, ki ustvarja ločnico med cesto in objektom.

Vzdolž Zvonarske in Tesarske ulice so urejena zunanja parkirna mesta namenjena poslovnim prostorom.

Etaže nad terenom

Program v etažah je pretežno stanovanjski, s pripadajočimi tehničnimi deli in skupnimi prostori, delno tudi posameznimi lastniškimi shrambami v lameli A in B.

KONSTRUKCIJA

Objekt je projektiran potresno varno, glede na potresno cono Ljubljane, v skladu z evropskimi in slovenskimi standardi.

Konstrukcijski raster

Raster nosilne konstrukcije objekta nad terenom (lameli A in B) izhaja iz rastra v kletnem delu, ki je podrejen čimboljši izbiri površin za parkiranje. V vzdolžni smeri (smer vzporedna s Karlovško) je zato predviden in izveden razpon ca. 8,0 m, v prečni smeri pa cca. 7,0 m.

Temelji

Temeljenje objekta je bilo predvideno in izvedeno skladno z rezultati raziskav in geotehničnega poročila o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja ter izgradnje objekta. Izvedeno je bilo globoko temeljenje na uvrstanih armiranobetonskih pilotih, izvedba AB temeljnih nosilcev in temeljne plošče $d = 40 - 50$ cm. Temeljna plošča in obodne kletne stene so izvedene kot AB stene po sistemu bele kadi.

Zaščita gradbene jame je bila izvedena z AB pilotno steno (t.i. berlinska stena), začasno sidrano v zaledno zemljino. Obodna kletna AB stena je od pilotne stene odmaknjena za cca. 10 cm. Stik med pilotno steno in AB zidom kleti je polno zalit.

Klet

Klet obsega celoten tloris pozidave objekta nad terenom, pri čemer na vseh straneh sega tudi izven njega. Nosilni elementi kleti so AB stene štirih komunikacijskih jeder $d=30\text{cm}$ in $d=20\text{cm}$, obodne $d=30\text{cm}$ in notranje $d=20\text{cm}$ armiranobetonske stene ter slopi oz. stebri različnih dimenzij. Stropne plošče so izvedene kot monolitne AB križnoarmirane plošče $d=\text{ca.}25\text{ cm}$, plošča nad 1. kletjo pod lamelama A in B je $d=\text{ca.}25\text{cm}$, robni del plošče nad 1.kletjo je $d=\text{ca.}25\text{ oz. }30\text{ cm}$, plošča središčne ploščadi je debeline $\text{ca.}40\text{ cm}$. Pod fasadnimi stenami objekta, ki padejo izven rastra nosilnih sten oz. stebrov v kleti so izvedeni AB nosilci različnih višin (20 – 85cm) in različnih debelin $d = 20 - 30\text{ cm}$ oz. več.

Temeljna plošča je enotne debeline z ojačitvami nad piloti. Jaški dvigal so poglobljeni za 1.15m od nivoja kleti.

Nadzemni del

Vertikalni nosilni elementi konstrukcije nadzemnega dela objekta (lameli A in B) so AB stene komunikacijskih jeder in AB stene v obeh pravokotnih smereh ($d=20\text{ cm}$). Stropne plošče so predvidene in delno izvedene kot AB križno armirane plošče ($d=20\text{ cm}$).

Vertikalni nosilni elementi premostitvenega dela objekta (lameli C in D) bodo predvidoma osrednji AB stenasti prednapeti nosilci z odprtinami ($d=30\text{cm}$), ki potekajo približno v vzdolžni osi lamel in fasadni prednapeti parapetni AB nosilci ($\text{š} = 20 - 30\text{cm}$) in AB slopi med njimi, ki na ta način tvorijo okvirni nosilec. Prečne stene bodo AB ($d=20\text{ cm}$). Stropne plošče bodo predvidoma AB križno armirane ($d=20\text{ cm}$ in $d=16\text{cm}$). Vertikalna nosilna konstrukcija terasnih etaž je skeletna kovinska iz HEA profilov.

Streha

Strešna plošča, ki leži v enem nivoju, se izvede kot monolitna AB križno armirana plošča $d=16\text{ cm}$. Enako velja za strešno ploščo dvigalnega jaška.

Balkoni na JZ fasadi lamele B

Nosilna konstrukcija balkonov je konzolna AB plošča ($d\text{ min.}=13\text{cm}$) s prekinjenim toplotnim mostom po sistemu SCHOCK.

Nosilna konstrukcija zastekljenih ograj in nadstreškov je kovinska.

Terase oz. balkoni v 3.nadstropju lamele D na JV fasadi objekta

Nosilna konstrukcija balkonov je predvidena kot kovinska jeklena sestavljena iz Fe profilov HEA 100., ki so na notranji strani horizontalno sidrani v AB stensko konstrukcijo, na mestu stopničastega zamika pa podprti s kovinskimi podstavki sidranimi vertikalno v AB steno spodnje lamele iz Fe profilov HEA 100.

KOMUNALNI VODI

Komunalna oprema bo v celoti zgrajena na novo tako na Tesarski kot Zvonarski ulici. Interna kanalizacija objekta je zasnovana v ločenem sistemu za fekalne in meteorne vode. Odpadne vode so priključene na javno kanalizacijo, delno na Tesarsko in delno na Zvonarsko ulico.

Za potrebe sanitarne pitne ter požarne vode je zgrajeno vodovodno omrežje. Za pripravo ogrevane vode in tople sanitarne vode bo objekt s toplotno postajo priključen na plinovodno omrežje.

Objekt je priključen na javno telekomunikacijsko in električno omrežje. Za potrebe objekta bo zgrajena nova transformatorska postaja.

Za TV, radijski program, telefon in dostop do interneta je predviden lokalni razdelilni sistem v vsa stanovanja (na izbiro bodo različni operaterji).

Javna razsvetljava Tesarske in Zvonarske ulice se izvede na novo, s tem da je objekt in notranji trg osvetljen z lastno razsvetljavo. Razsvetljava objektu pripadajočega zunanjega prostora je zasebna in je v lasti vseh lastnikov objekta.

ZBIRANJE ODPADKOV

Zbiranje komunalnih odpadkov se bo vršilo na javnih površinah v neposredni bližini objekta, zbiranje posebnih in kosovnih odpadkov pa v objektu na za to določenem prostoru v lameli B.

DVIGALA IN DVIŽNI MEHANIZMI

V objektu so v vseh stopniščnih jedrih predvidena dvigala, v vsakem po eno, proizvajalca OTIS, tip dvigal je GEN2 Comfort, nosilnosti 1000 kg oz. 13 oseb, ki omogočajo majhno porabo prostora, energetska učinkovitost ter visok nivo udobja za uporabnike ob številnih možnostih oblikovanja notranje opreme.

Dvižni parkirni sistemi so proizvajalca WOHR in sicer Combilift 543 in 551 s prilagojenimi dimenzijami za potrebe vgradnje na tem objektu, vsega skupaj je 51 PM na parkirnih prostorih.

TEHNIČNE LASTNOSTI STANOVANJ TER SKUPNIH DELOV

FASADA

Fasadi A in B sta zasnovani kot prezračevani kamniti fasadi, s toplotno izolacijo kamene volne s črnim voalom v debelini 18 cm, z vmesnimi ročno klesanimi elementi ter elementi bron na Zvonarski. Kamen je Galit, izvor kamna je kamnolom Marmor Hotavlje v BIH.

Lamela A in B je oblikovana z nizom francoskih balkonov, ki se v smeri Prijateljve ulice spremenijo v klasične balkone in lože. Pritlična stanovanja imajo kot podaljšek lastniške atrijske. Ograje francoskih balkonov, kot standardnih balkonov in lož so steklene, z varnostnim kaljenim steklom, skladno s zahtevanimi standardi in predpisi. Stekla so točkovno vpeta. Stekla so prosojna. Skladno z dogovorom bo možna izvedba tipizirane tiskane folije po predlogu projektanta za potrebe zagotavljanja intimnosti na zahtevo kupca.

Fasadi zgornjih dveh lamel bosta izvedeni kot prezračevani fasadi, katerih finalni material je veliko formatna, armirana tankoslojna keramika z različnimi obdelavami. Enako kot na spodnjih dveh lamelah je debelina in tip toplotne izolacije enak.

Obe ventilirani fasadi se vgrajujeta na tipsko aluminijasto podkonstrukcijo. Prezračevani sloj je zaščiten z mrežico proti mrčesu.

Vzdolž zgornjih dveh lamel imajo določena stanovanja lože, ki imajo za ograjo predvideno delno AB parapet, delno stekleno ograjo, da je skupno zagotovljena višina le-te minimalno 1 m od finalnega tlaka.

Vrhinja, (penthouse) etaža je malenkost zamaknjena v notranjost, terase le-te so razširjene na območju bivalnega dela stanovanja. Fasada v tem delu je pretežno steklena, z ustreznim zvočno izolativnim troslojnim termopan steklom, na manjših delih se pojavijo polnila, ki so z notranje strani oblečena v suho montažne plošče, vertikalni AB slopi so oblečeni v tankoslojno keramiko. Vrhinja etaža je obdana s koriti za rože.

OKNA, VRATA, ZASTEKLITVE NA FASADI

Okna

Vsa okna in balkonska vrata na objektu so dimenzionirana glede na namembnost in površino prostorov. Zasteklitev bo predvidoma odgovarjala zahtevam po potrebni toplotni in zvočni izolaciji (trooslojni termopan s plinom), predvidena so ustrezna senčila (žaluzije, stop sol steklo) na zunanji strani in samo deloma na notranji strani (zasteklena fasada poslovnih lokalov proti Karlovški).

Vsa okna in balkonska vrata so iz tipskih Alu profilov, proizvajalec profilov je Wicona.

Vse zunanje žaluzije so predvidene kot tip »Z« proizvajalca Sonal v izvedbi iz aluminija, profilirane, obrobljene in z gumiranimi tesnili vzdolž celotne dolžine vsake lamele, kar pripomore k boljši zatemnitvi prostora in dušenju hrupa.

Zunanja vrata na fasadi

Vsa zunanja vhodna vrata se obravnava v sklopu fasad oz. fasadnih zasteklitev in so prav tako izvedena v kombinaciji stekla ali rešetke (odvisno od namembnosti prostora) in tipskega Alu profila Wicona.

Zunanja vrata na uvozu in izvozu v in iz kleti

Predvidena so hitrotekoča turbo vrata v kovinski izvedbi z nosilnimi kovinskimi deli in vodili (oboje pocinkano in barvano) in zapiralno ploščo iz perforiranih in polnih Alu lamel, ki omogočajo dovod zraka v kletno etažo. Spirala je zaprta v pločevinasto škatlo, ustrezno zaščiteno in finalno lakirano.

Avtomatska drsna vrata v vetrolovih

Predvidena so avtomatska drsna steklena enokrilna. Krila sestavljajo 20mm sistemski profili, zasteklitev varnostno enojno steklo 10(8)mm v tipskih gumi tesnilih. Vrata bodo vgrajena na evakuacijski poti.

STREHA

Strehe vseh 4 lamel so ravne. Strehi lamele C in D sta izvedeni kot deloma pohodni, z minimalnim padcem in zaključnim slojem z ekstenzivno zazelenitvijo. Rob strehe je oblečen v barvano pločevino. Predvideno je električno ogrevanje strešnih odtokov. Po celotnem obodu zazelenjene strehe poteka servisna pot. Narejena je iz betonskih plošč. Na strehi so nameščeni strojni elementi, ki so ustrezno vidno zakriti, dilatirani od preostalega dela tako, da prenos hrupa in vibraciji ni mogoč.

Dostop na ti dve strehi je namenjen le za vzdrževalna dela in morebitna popravila.

Strehi lamel A in B sta v celoti pohodni. Na teh dveh strehah je del namenjen lastniškim terasam, del pa dostopu za vzdrževanje in v izrednih razmerah za evakuacijo stanovalcev. Ozelenitev teh streh je v koritih za rože, preostali finalni tlak je v lastniških terasah lesen (IPE Lapacho), javni del delno keramika in tartan obloge. Celoten tlak je položen na buzone. Strehi sta dostopni ali iz stanovanj ali iz stopnišč v 3. nadstropju.

Vsi odduhi na strehe so oblečeni v alu maske.

Za odvodnjavanje meteorne vode s streh v 5.nadstropju je predviden podtlačni sistem Geberit pluvia. Tudi ta sistem, enako kot klasični odtoki, vodi v zbirne jaške in sicer po štirih ločenih vejah za zgornje in za spodnje lamele (po dve v lameli C in D ter dve ob lameli A in dve ob lameli B).

Meteorana kanalizacija z obeh skupnih teras v 3. nadstropju vključno s tistimi deli teras, ki pripadajo posameznim stanovanjem ob njih, z lož v zgornjih lamelah ter s teras v 5. nadstropju je vodena klasično, delno kot Pluvia po vertikalah v podkonstrukciji oz. TI obešene fasade do pritličja in od tam v zbirne jaške.

Voda na terasah in ložah se zbira v »kanalete« in vodi nato v vertikalne odtoke različnih dimenzij. Kanalete na terasah v 5. nadstropju in ložah v ostalih nadstropjih se izvedejo s hidroizolacijo, na terasi v 3. nadstropju pa se izvede s hidroizolacijo in zaščiti s tipskimi elementi rešetk kot Dachfix standard proizvajalca HAURATON.

Voda z nadstreškov v 5.N se zbira v žlebove in vodi po odtočnih vertikalah v podkonstrukciji oz. TI obešene fasade do pritličja in od tam v zbirne jaške. Enako velja za vodo z nadstreškov nad balkoni in pritl. terasami v lameli B ter za vodo z balkonov v lameli B. Odtoki s teh se večinoma priključujejo na vertikale, ki odvajajo vodo s teras v 3.N.

STROP POD LAMELAMA

Strop pod lamelama bo izveden kot prezračevan strop, po principu prezračevane fasade, kot navedeno zgoraj. Pod stropom je vodena kanalizacija objekta. Preko stropa je osvetljen tudi dostop v objekt.

NOTRANJI TRG

Notranji trg objekta bo deloma ozelenjen (trava, grmovnice...), deloma peščene in z lesom (IPE Lapaco) tlakovane površine, v večini pa bo tlak v kamnu oz. imitaciji kamna višjega cenovnega razreda.

V sredini bo izvedena fontana, katere strojnica se nahaja v kletni etaži.

Na trgu bodo smiselno umeščena tudi igrala ter klopi. Trg bo ograjen s strani Tesarske in Zvonarske z ograjami do višine 1 m in bo namenjen izključno stanovalcem objekta.

LASTNIŠKI ATRIJI

Skladno s predhodnim načrtom etažne lastnine bo del notranjega trga namenjen lastnikom pritličnih stanovanj in bo od javnega dela ustrezno ločen z zeleno bariero (grmovnice). Tlak na tem delu bo lesen (IPE Lapaco).

Lastniški atriji na strani Prijateljeve ulice bodo napram sosednjim objektom ločeni z AB zidom in hodnikom za potrebe vzdrževanja atrijev. Hodnik je dostopen s Tesarske in Zvonarske ulice in ima kontrolo pristopa. Ob vzdrževalnem hodniku so terasasto razporejena korita za ozelenitev. 1. korito je ozelenjeno z naše strani, preostanek si zagotovi lastnik po lastnem izboru naknadno. V vsakem od atrijev je izveden priključek za vodo in elektriko ter izvedena diskretna ambientalna razsvetljava. Tlak je v večini lesen - IPE Lapacho, delno rečni prodec, atrije se lahko dodatno ozeleni. Atriji so med seboj pregrajeni.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

STENE

Klet

V garažnem delu kleti in na uvozno izvoznih klančinah so vse AB stene oblečene v perforirano pločevino, vidni deli AB plošč, stebri in slopi izvedeni v vidnem betonu, obrušeni in/ali opleskani z barvo za beton. Vse betonske in zidane stene iz opečnega votlaka v ostalih prostorih oz. delih kleti se omečejo s podaljšano cementno malto ter po predhodni izravnavi slikajo s poldisperzijskimi notranjimi barvami.

Stene dvigal so obložene s polirano kamnitim materialom (lahko umetni kamen ali granitogres višjega cenovnega razreda). Vse stene iz siporeksa se omečejo s strojnim mineralnim ometom, izravnavajo ter slikajo s poldisperzijsko notranjo barvo.

Pritličje in nadstropja

Vse betonske in zidane opečne stene objekta v stanovanjih se omečejo s podaljšano cementno malto in po predhodni izravnavi slikajo s poldisperzijskimi barvami ali obložijo s keramično oz. drugo oblogo po izboru



kupca oz. investitorja, ki je lepljena na podlago s slojem polimer cementnega lepila. Keramična obloga je predvidena v vseh kopalnicah do višine spuščene stropa, v vseh dnevnih WC-jih in utilitijah do enake višine.

V kuhinjah keramična obloga ni predvidena zaradi fleksibilnosti pri izbiri stenske obloge (s strani kupca ali investitorja) glede na izbor kuhinjskih elementov.

V kopalnicah se deli AB in zidanih sten okrog kopalne kadi oz. tuša se omečejo in po predhodni izravnavi obdelajo z enojnim slojem Mapelastic-a ter obložijo s keramiko lepljeno s slojem ustreznega lepila.

Vse stene iz siporeksa se omečejo s strojnim mineralnim ometom, izravnavajo ter slikajo s poldisperzijsko notranjo barvo ali obložijo s keramično oz. drugo oblogo po izboru kupca oz. investitorja, lepljeno s slojem fleksibilnega cementnega lepila. Montažne mavčno kartonske predelne stene se po predhodnem bandažiranju stikov in izravnavi z mavčno izravnalno maso prav tako slikajo s poldisperzijsko notranjo barvo ali obložijo s keramično oz. drugo oblogo po izboru kupca oz. investitorja lepljeno s slojem fleksibilnega cementnega lepila.

Vse betonske in zidane stene objekta v dostopnih hodnikih k stanovanjem in stopniščih, se omečejo podaljšano cementno malto in po predhodni izravnavi slikajo z lateks notranjimi barvami ali obložijo z oblogo.

Vse notranje stene dvigalnih jaškov so po predhodnem obdelane s protiprašnim premazom.

Portali dvigal so kamniti.

Montažna stena stopnišča na vmesnih podestih proti fasadi v 3.-5.nadstropju, se izvede kot tipska montažna stena z oblogo iz dvojnih mavčno kartonskih plošč (EI60), na notranji strani proti stopnišču je obložena s kaširano laminatno oblogo.

Montažna stena, ki zapira instalacijske jaške (plinska, električna in druga instalacija) ob sredinski nosilni steni v stopnišču, je predvidena v enaki izvedbi kot prej opisana montažna mavčno kartonska stena.

Stropi

Kleti

Za vse masivne stropne v garažnem delu kleti in na uvozno izvoznih rampah, velja enako kot za stene v tej etaži. Razen tistih delov stropov (pod lamelami A in B), ki se obložijo s plastjo TI. Stropi v stopniščih s predprostori, prostorih s shrambami, tehničnih in skupnih prostorih ter ostalih prostorih oz. delih kleti se omečejo s podaljšano cementno malto ter po predhodni izravnavi slikajo s poldisperzijskimi notranjimi barvami ali obložijo z drugo oblogo.

Pritličje in nadstropja

Vsi masivni stropi v stanovanjskem delu objekta, kjer ni predvidena izvedba stropnega hlajenja ali spuščene stropa, se omečejo s podaljšano cementno malto ter po predhodni izravnavi slikajo s poldisperzijskimi notranjimi barvami.

Na vse masivne stropne v stanovanjskem delu objekta, kjer je predvidena izvedba stropnega hlajenja, se najprej nanese gosti cementni obrizg v razmerju 1:2 (cement/pesek). Na popolnoma osušeni cementni obrizg se nanese sloj grobega ometa in sicer toliko, da prekrije registre stropnega hlajenja. Z maso za fini omet ali lepilom se nato vgradi steklena fasadna mrežica, nanjo izvede zaključni sloj finega ometa ter po predhodni izravnavi slika s poldisperzijskimi notranjimi barvami.

STROPOVI

Kleti



V kleti je predvidena izvedba spuščениh stropov v vseh daljših dostopnih hodnikih do stopniščnih jeder in do shramb za stanovalce (pod lamelo A ob jedrih 1 in 2). Višina spuščенega stropa se po potrebi prilagodi izvedenim instalacijam pod stropom. Izvedba stropa je pogojna – po predhodni potrditvi investitorja.

Pritličje in nadstropja

V stanovanjih spodnjih in zgornjih lamel je predvidena izvedba spuščениh stropov v predprostorih in hodnikih stanovanj, shrambah, v wc-jih in kopalnicah ter ponekod tudi v utility-jih. Potrebna je zaradi izvedbe priključkov prezračevanja ter razvoda drugih instalacij med nosilno ploščo in spuščениm stropom .

Spuščени stropi se izvedejo kot gladki mavčno kartonski stropi iz vlago odpornih plošč, ki se po predhodnem bandažiranju stikov in izravnavi z mavčno izravnalno maso (po navodilu proizvajalca) slikajo s pol disperzijsko notranjo barvo. Na mestih, kjer je potreben dostop do instalacij, se izvedejo tipske revizijske odprtine.

Na določenih podestih stopnišč (na nivoju etaž) in v vseh hodnikih posameznih lamel, je prav tako predvidena izvedba spuščениh stropov iz mavčno kartonskih plošč na tipski kovinski podkonstrukciji. Potrebna je zaradi poteka določenih instalacijskih vodov iz jaškov v jedru do stanovanj in izravnav nivojev. Na mestih, kjer je potreben dostop do instalacij, se izvedejo tipske revizijske odprtine.

Poleg tega je v posameznih prostorih stanovanja predvidena izvedba MK kaskad za potrebe razvoda prezračevalnih kanalov.

TLA

Sestava novih tlakov je v skladu z zahtevami po potrebni toplotni in zvočni zaščiti. Minimalna debelina tlaka v stanovanjskih delih objekta (stanovanja, hodniki, stopnišča) je prilagojena razvodu instalacij v tlaku t. j. min. 17 cm. Predvidene so talne pripire h=15mm na vseh vstopih v posamezne stanovanjske enote ter v kopalnicah oz. utilitijah v stanovanjih.

Kleti

Na povoznih površinah v kleti je predviden zaglajen betonski tlak. Na povoznih površinah je predvidena tudi izvedba talnih oznak (horizontalna talna signalizacija) z ustrezno barvo oz. materialom z ozirom na izbrano podlago.

V prostorih za čistila je predvidena obloga iz keramike, na stopnišču pa obloga iz naravnega kamna ali visokokakovostnega graitogresa, lepljenega na podlago.

V shrambah se izvede granitogres.

Pritličje in nadstropja

Na stopniščih in skupnih hodnikih je predvidena obloga iz naravnega kamna ali visokokakovostnega graitogresa lepljenega na podlago.

V shrambah in kolesarnicah je predvidena izvedba granitogresa.

V stanovanjih (bivalni prostori, sobe, kuhinja ...) je predvidena obloga iz troslojnega gotovega hrastovega parketa za talno ogrevanje lepljenega na liti armiran cementni estrih za talno ogrevanje in izravnalno maso.

V mokrih prostorih stanovanja je predvidena obloga iz keramike, lepljene na podlago s polimer cementnim lepilom.

Tlak na balkonih, ložah in terasah je lesen - IPE lapacho položen na buzone.



Vhodna vrata v stanovanja

Vsa vhodna vrata v stanovanja so v enotni izvedbi s tem, da so varnostna, zvočno izolativna, požarno varna EI 30-c in površinsko obložena z laminatom. Montaža se izvede na kovinski slepi podboj na notranji strani zidu, po montaži pa se izvede obloga špalete na zunanji strani. Vrata imajo pripiro h=15mm.

Notranja vrata

Notranja vrata imajo skrita nasadila, vratno krilo je poravnano z robom objemnega podboja, polnilo je iverokal.

Vhodna vrata v shrambe

Vsa vhodna vrata v shrambe so v enotni kovinski izvedbi s tem, da so varnostna s kovinskim okvirjem in krilom barvanim s pokrivno.

Vhodna vrata v stopnišča v kleti

Vsa vhodna vrata v stopnišča so v enotni izvedbi s tem, da so protipožarna (EI 30-c oz. EI 30).

Vrata v individ. garažo in v shrambe za motorje kleti

Vsa vrata so dvizna sekcijska v enotni izvedbi kot tip »LPU 40« proizvajalca HOERMANN s kovinskim okvirjem in krilom iz dvostranskih lamel iz pločevine, barvanih s pokrivno barvo. Ostali vratni elementi so iz Alu cevni profilov. Vrata so na motorni pogon.

STOPNIŠČNE OGRAJE

Ograje notranjih stopnišč so deloma steklene, deloma je nameščen leseni ročaj na AB steni s stalno indirektno osvetlitvijo stopnišča.

SISTEMI STROJNIH INSTALACIJ

Pri snovanju objekta Rezidenca Luwigana in strojnih instalacij so se predvideli energetsko racionalni in učinkoviti sistemi, ki zagotavljajo visoko stopnjo ugodja in varčevanja z energijo.

Visoka stopnja ugodja se v stanovanjskih enotah zagotavlja s sistemi strojnih instalacij, kot so talno ogrevanje v vseh prostorih stanovanja, vsi bivalni prostori so centralno pohlajevani in prezračevani. Rezidenca Luwigana ima kot prvi večstanovanjski objekt v Ljubljani v spalnih prostorih vgrajeno stropno pohlajenje za maksimalno ugodje v prostoru brez nadležnega ropota in prepiha.

ENERGENTI OBJEKTA REZIDENCA LUWIGANA:

Objekt Rezidenca Luwigana je priključen na razpoložljive komunalne vode in energente:

- priključek na zemeljski plin;
- priključek na pitno vodo;



- priključek na kanalizacijsko omrežje.

OGREVANJE

Priprava ogrevalne vode

Priprava tople ogrevalne vode se izvaja centralno s toplovodnimi plinskimi kondenzacijskimi kotli posebej za vsako stopnišče.

V ta namen se izvedejo plinske kotlovnice v medetaži nad 5. etažo, kjer se za posamezno stopnišče vgradita po dva plinska kondenzacijska kotla moči vsak po cca. 100 kW.

V kotlovnici bodo vgrajeni vsi potrebni varnostni sistemi za varno obratovanje plinske kotlovnice, prav tako pa bodo v kotlovnici vgrajeni potrebni distribucijski sistemi ter zalogovniki za zagotavljanje ogrevalne vode po stanovanjih.

Dodatno je možno v prehodnih obdobjih pripravljati ogrevalno vodo z reverzibilno toplotno črpalko, ki je nameščena nad kotlovnico na strehi objekta. Reverzibilna toplotna črpalka je prvenstveno namenjena za pripravo hladilne vode za pohlajevane stanovanj.

Glavno razdelilno ogrevalno omrežje

Glavno ogrevalno razdelilno omrežje zgradbe bo potekalo od kotlovnice v medetaži 5. etaže do dviznih jaškov, ki se nahajajo v stopnišču objekta. Glavno razdelilno omrežje bo poteklo v dviznih jaških vse do pritličja. Iz dviznih jaškov bodo priključne ogrevne cevi speljane pod stropom posamezne etaže do posameznega stanovanja.

Glavno razdelilno omrežje v objektu, kakor tudi instalacija stanovanj do instalacijske niše, bo izvedeno iz tenkostenskih vročecinkanih cevi iz ogljikovega jekla, ki se med seboj spajajo po sistemu press, uporabljene pa bodo cevi renomiranega evropskega proizvajalca.

Vse cevno razvodno omrežje bo izolirano z odgovarjajočo izolacijo skladno smernicam in standardom, veljavnim v R. Sloveniji.

Razdelilno omrežje v stanovanju

Pred vhodom v posamezno stanovanje bodo nameščeni zaporni ventili na stanovanjskem priključku ogrevalnih cevi. Od priključnega mesta stanovanjskega priključka ogrevalnega sistema bodo potekale cevi ogrevanja stanovanja v spuščenem stropu do instalacijske niše, kjer se ogrevalne cevi priključijo na ogrevalne sisteme stanovanja.

V instalacijski niši bo vgrajen tudi kalorimeter za merjenje porabe ogrevalne energije stanovanja.

Instalacija znotraj stanovanja bo izvedena iz večplastnih kompostnih cevi na zatiskanje ali za varjenje.

Cevna razvodna instalacija stanovanja bo prav tako izolirana z odgovarjajočo izolacijo skladno smernicam in standardom v R. Sloveniji.

Ogrevanje stanovanj

Bivalni in spalni prostori, kakor tudi pripadajoči prostori, se bodo ogrevali preko talnega ogrevanja z elektronsko regulacijo temperature posameznega prostora. Robne cone prostorov, še posebej ob steklenih površinah, ki so ogrevane s talnim ogrevanjem, imajo predvidene tudi zgoščitvene cone.

V prostorih, kjer so predvidene večje zunanje steklene stene v celotni višini prostora (dnevni prostori z izhodom na terase), je predvidena vgradnja talnih konvektorjev s prisilnim pretokom zraka.

V kopalnicah stanovanj je poleg talnega ogrevanja, ki bo imelo prav tako elektronsko regulacijo temperature, predviden tudi kopalniški radiator. Regulacija kopalniškega radiatorja bo izvedena neodvisno od elektronske regulacije, preko termostatskega ventila z ustrezno termostatsko glavo.

Sanitarni prostori (WC), nameščeni znotraj toplih con stanovanja, načeloma niso ogrevani - ogrevanje teh prostorov je odvisno od velikosti prostora in toplotnih potreb.

Za potrebe razdelitve ogrevne vode po zankah talnega ogrevanja bodo v stanovanjih vgrajene stenske razdelilne omarice. Število omaric in namestitev le teh je odvisna od velikosti stanovanja in razporeditve prostorov znotraj stanovanja. Osnovna razdelilna omarica talnega ogrevanja bo vgrajena v instalacijski niši in sestoji iz ustreznih razdelilnikov talnega ogrevanja, regulacijskega sklopa, sestoječega iz regulacijskega ventila in obtočne črpalke, ter elektro termo pogonov za consko zapiranje zank talnega ogrevanja v odvisnosti od temperature prostorov. Dodatna razdelilna omarica pa je pri večjih stanovanjih vgrajena na hodniku v odvisnosti od razporeditve prostorov, oprema omarice pa je identična osnovni razdelilni omarici.

Talno ogrevanje je predvideno kot sistemska rešitev znanega evropskega proizvajalca sistemov talnega ogrevanja. Cevi talnega ogrevanja bodo položene na odgovarjajoče sistemske plošče istega proizvoda kot so cevi talnega ogrevanja.

Ustrezno delovanje sistema talnega ogrevanja in vzdrževanja želene temperature posameznega prostora regulira CNS sistem stanovanja preko termičnih pogonov zank v posameznem prostoru.

Elektronski regulator temperature je predviden kot del CNS sistema posameznega stanovanja.

Ogrevanje hodnikov in stopnišč

Ogrevanje hodnikov pred stanovanji ter stopniščnih podestov je predvideno s talnim ogrevanjem. Regulacija ogrevanja je izvedena preko centralnega nadzornega sistema hiše.

POHLAJEVANJE PROSTOROV

Kakovost bivanja v letnem času je v objektu Rezidenca Luwigana zagotovljena s pohlajevanjem vseh bivalnih in spalnih prostorov stanovanj.

Zaradi različne uporabe prostorov in fleksibilnosti upravljanja sta se predvidela dva različna sistema pohlajevanja stanovanjskih prostorov. Tako je v bivalnem prostoru (kuhinja z dnevno sobo) predvidena vgradnja stenskega ventilatorskega konvektorja. Vgrajen bo "state of the art" ventilatorski konvektor, ki ga odlikuje tiho delovanje v tankem ohišju moderne brezčasne oblike. Izbrani sistem v bivalnem prostoru omogoča hitre odzive na temperaturne zahteve prostora, zagotavlja visoko hladilno moč in je po mnenju snovalcev objekta najbolj primeren za predmetne prostore.

Spalni prostori pa bodo opremljeni s sistemom stropnega hlajenja, ki bo izvedeno s sistemskimi registri znanega evropskega proizvajalca sistemov stropnega hlajenja. Stropno hlajenje spalnih prostorov po mnenju snovalcev objekta omogoča brezšumno pohlajevanje prostorov s primernim temperaturnim profilom in maksimalnim komfortom predmetnih prostorov.

Priprava hladilne vode / hladilnega medija

Za potrebe priprave hladilnega medija za pohlajevanje stanovanjskih prostorov je predvidena vgradnja hladilnega agregata/reverzibilne toplotne črpalke z rekuperacijo odpadne toplote v primeru hlajenja.

Predvidena je kompaktna toplotna črpalka s prigrajenim hidro modulom in potrebno regulacijsko in varnostno opremo za varno obratovanje.

Sistem hlajenja in ogrevanja preko toplotne črpalke bo izveden kot dvokrožni sistem z ločenim zunanjim in notranjim krogom. Za namen prenosa toplote med zunanjim in notranjim krogom bo v kotlovnici vgrajen ploščni prenosnik toplote. Zunanji hladilni/ogrevalni krog toplotne črpalke bo polnjen z mešanico glikola in vode za temperature do -20 °C.

V kotlovnici objekta bo tako vgrajena vsa potrebna oprema za transport medija ter potrebna varnostna oprema sistema hlajenja.

Glavno razdelilno omrežje hladilne vode

Razdelilno omrežje hladilnega sistema bo izvedeno identično kot bo izvedeno ogrevalno omrežje. Tako bo glavno hladilno razdelilno omrežje zgradbe potekalo od kotlovnice v medetaži 5. etaže do dviznih jaškov, ki se nahajajo v stopnišču objekta. Glavno razdelilno omrežje bo poteklo v dviznih jaških vse do pritličja. Iz dviznih jaškov bodo priključne hladilne cevi speljane pod stropom posamezne etaže do posameznega stanovanja.

Glavno razdelilno omrežje v objektu, kakor tudi instalacija stanovanj do instalacijske niše, bo izvedeno iz tankostenskih vroče cikanih cevi iz ogljikovega jekla, ki se med seboj spajajo po sistemu press, uporabljene pa bodo cevi renomiranega evropskega proizvajalca.

Vse cevno razvodno omrežje hlajenja bo izolirano z odgovarjajočo protikondenzno izolacijo skladno smernicam in standardom, veljavnim v R. Sloveniji.

Razdelilno omrežje hlajenja v stanovanju

Pred vhodom v posamezno stanovanje bodo nameščeni zaporni ventili na stanovanjskem priključku hladilnih cevi. Od priključnega mesta stanovanjskega priključka hladilnega sistema bodo potekale cevi pohlajevanja stanovanja v spuščnem stropu do instalacijske niše, kjer se hladilne cevi priključijo na pohlajevalne sisteme stanovanja.

V instalacijski niši bo vgrajen tudi kalorimeter za merjenje porabe hladilne energije stanovanja.

Instalacija znotraj stanovanja bo izvedena iz večplastnih kompozitnih cevi za varjenje.

Cevna razvodna instalacija stanovanja bo prav tako izolirana z odgovarjajočo protikondenzno izolacijo skladno smernicam in standardom v R. Sloveniji.

Hlajenje stanovanj

Kot že omenjeno, bodo v stanovanju pohlajevani vsi bivalni in spalni prostori. Načeloma se tako pohlajujejo prostori kot so dnevne sobe, kuhinje, spalnice, kabineti in otroške sobe.

Spalni prostori, kot so spalnice, kabineti in otroške sobe, so pohlajevani s stropnim hlajenjem, kjer bodo v ometanem stropu vgrajeni hladilni registri. Hladilni registri so povezani na razdelilnike stropnega hlajenja, ki so načeloma locirani v dvojnem stropu hodnikov ali kopalnic. Razdelilniki stropnega hlajenja so opremljeni z elektro termičnimi pogoni.

Regulacija temperature v prostoru s stropnim hlajenjem se vrši preko temperaturnega tipala, vgrajenega na steni prostora.

Dnevni prostori se pohlajujejo s stenskimi ventilatorskimi konvektorji, v določenih primerih pa s talnimi ventilatorskimi konvektorji.

Temperaturo prostora prav tako regulira centralni nadzorni sistem stanovanja.

VODOVOD IN KANALIZACIJA

Hladna pitna voda

Objekt Rezidenca Luwigana bo priključen na vodovodno omrežje Mestne občine Ljubljana.



V kleti objekta je tako predvidena izvedba glavnega vodovodnega merilnega mesta ločeno za stanovanjski del in ločeno za poslovni del. V predmetnem prostoru bo vgrajen tudi sistem za dvig tlaka hladne pitne vode.

Glavno razdelilno omrežje hladne sanitarne pitne vode

Glavno razdelilno omrežje hladne pitne vode bo izvedeno z nerjavnimi cevmi, primernimi za pitno vodo, ki se med seboj spajajo po sistemu press, uporabljene pa bodo cevi renomiranega evropskega proizvajalca.

Razvod glavnega vodovodnega omrežja v objektu tako poteka od vodomernega prostora po garaži do posameznega stopnišča, kjer se razvod nadaljuje v instalacijskih jaških, lociranih v posameznem stopnišču. V posameznem nadstropju se nato vodijo cevna instalacija pitne vode v dvojnem stropu do instalacijske niše posameznega stanovanja. V instalacijski niši bo nameščen tudi števec porabe hladne sanitarne vode.

Priprava tople sanitarne vode

Priprava tople sanitarne vode za stanovanja posameznega stopnišča se bo vršila v kotlovnici objekta. Predviden je sistem s pretočno pripravo sanitarne tople pitne vode, ki bo priključen na ogrevalne sisteme v kotlovnici posameznega jedra. Sistem priprave tople sanitarne vode ima tudi predviden sistem cirkulacije tople sanitarne vode, ki poteka od prenosnika za pretočno pripravo tople sanitarne vode do posameznega stanovanja, kjer se cirkulacija zaključi pred števcem porabe tople sanitarne pitne vode. Večja stanovanja imajo predvideno cirkulacijo tople sanitarne vode tudi znotraj stanovanja, tako bo v oddaljenih kopalnicah nameščen dodaten števec tople sanitarne vode, pred katerim se prav tako zaključi cirkulacijski vod tople sanitarne pitne vode.

Glavno razdelilno omrežje tople sanitarne pitne vode in cirkulacije

Glavno razdelilno omrežje tople sanitarne pitne vode in cirkulacije bo izvedeno z nerjavnimi cevmi, primernimi za pitno vodo, ki se med seboj spajajo po sistemu press, uporabljene pa bodo cevi renomiranega evropskega proizvajalca.

Razvod tople sanitarne vode in cirkulacije v objektu bo tako potekal od kotlovnice, locirane v medetaži 5. etaže v dvojnem stropu 5. etaže, do instalacijskega jaška, ter po instalacijskem jašku do kleti objekta.

V posamezni etaži se izvede razdelilno omrežje tople sanitarne pitne vode in cirkulacije od instalacijskega jaška do stanovanj v dvojnem stropu etaže.

Razdelilno omrežje hladne in tople pitne vode v stanovanju

Pred vstopom v stanovanje so tako predvideni zaporni ventili za hladno in toplo sanitarno pitno vodo ter cirkulacijo. Dodatno bo na cirkulacijskem vodu vgrajen tudi modularni termostatski regulacijski ventil za uravnoteženje cirkulacijskega voda.

Razvod hladne in tople sanitarne pitne vode v stanovanju, od instalacijske niše dalje, se predvidi iz difuzijsko tesnih večplastnih cevi na zatiskanje. Vse cevi razvodnega sistema hladne pitne vode bodo ustrezno izolirane s sistemsko izolacijo.

Kanalizacijsko omrežje

V objektu Rezidenca Luwigana bodo vgrajene najsodobnejše nizkošumne kanalizacijske cevi proizvajalca Geberit. Vgrajene bodo nizkošumne cevi tipa SILENT PRO z najvišjo stopnjo dušenja šumov kanalizacijske instalacije.

V garaži objekta pa bo horizontalno kanalizacijsko omrežje izvedeno s kanalizacijskimi cevmi iz nodularne litine, ki so med seboj spojene z nerjavnimi HKS spojkami.

Talni sifoni so višjega cenovnega razreda s protismradno zaporo in z nerjavečim pokrovom.

Sanitarni elementi

Sanitarni elementi (WC, umivalniki, tuš kadi, kadi, mešalne baterije...) so višjega cenovnega razreda, skrbno izbrani s strani investitorja.



Predvideni so WC izplakovalniki podometne suhomontažne izvedbe priznanega evropskega proizvajalca.

PREZRAČEVANJE STANOVANJ

Prezračevanje stanovanj

Vsi prostori stanovanja se prisilno prezračujejo. Tako je predvidena v instalacijski niši vgradnja individualne prezračevalne naprave z rekuperatorjem toplote priznanega evropskega proizvajalca.

Razvod zraka v stanovanju

Razvod zraka v stanovanju je izveden s plastičnimi fleksibilnimi prezračevalnimi cevmi, ki deloma potekajo v tleh prostorov, deloma pa v stropu.

Načeloma bodo fleksibilne prezračevalne cevi dovodnega svežega zraka potekale v tleh, saj so za dovod zraka predvideni talni vpihovalni elementi. Predmetne fleksibilne cevi dovodnega zraka se bodo tako v suhomontažni steni dvignile do spuščene stropa, kjer je predvidena vgradnja prezračevalne dovodne komore, na katero se priključijo prezračevalne plastične fleksibilne cevi. Razdelilna komora bo s pločevinastim kanalom priključena na rekuperatorsko prezračevalno napravo.

Odvod zraka iz prostorov je predviden na stropovih ali stenah prostorov. Prezračevalne fleksibilne cevi odvodnega zraka se bodo prav tako vodile do zbiralne komore, ki se nato priključi na rekuperatorsko napravo s pločevinastim kanalom.

Odvodni element, ki bo nameščen v kuhinji, pa je izveden z dodatnim zamenljivim filtrom za filtriranje zraka.

Razvod svežega in odpadnega zraka - dovod do prezračevalne enote

Glavni razvod svežega in odpadnega zraka bo izveden s prezračevalnimi kanali iz pocinkane pločevine, vodenimi do zunanjega zraka.

Kuhinjske nape

Objekt Rezidenca Luwigana nima predvidenih ločenih odvodnih kanalov za priključitev kuhinjskih nap. Tako je potrebno v primeru vgradnje kuhinjske nape predvideti kuhinjsko napo z recirkulacijo zraka in oglenim filtrom za eliminacijo vonjav in kuhinjskih par.

Dimniki

Dimniki v objektu Rezidenca Luwigana niso predvideni.

SISTEM ELEKTRO INŠTALACIJ

Električno napajanje je izvedeno iz transformatorske postaje v pritličju objekta, ločeno od stanovanjskega dela – ločen vhod. Napajanje dela porabnikov (predvsem razsvetljave in sistemov aktivne požarne zaščite) je izvedeno preko DEA, nameščenega v neposredni bližini objekta.

Elektro inštalacije zajemajo razsvetljavo, splošno moč, univerzalno ožičenje vseh prostorov in centralni nadzorni sistem bivanjskega dela – podrobneje opisan v ločenem poglavju.

NAPAJANJE OBJEKTA

Mrežno napajanje

Objekt se napaja iz novo zgrajene TP, priključene na SN 10/20kV omrežje. Lokacija je v pritličju objekta. TP vsebuje transformator moči 1000 in eno rezervno mesto. Transformator moči 1000kVA služi tako napajanju objekta, kot ostalim porabnikom – v skladu z zahtevami distributerja.

Pomožno napajanje

Kot pomožni vir napajanja služi dizel električni agregat (DEA), ki služi za napajanje porabnikov, kot na primer:

- Ventilatorji za ODT
- Požarne lopute in okna ODT
- Garažna vrata
- Videofon (skupna raba)
- Kontrola pristopa
- Video nadzor
- Požarna centrala
- ...
- Lokacija DEA je izven gabaritov objekta.

Meritve električne energije

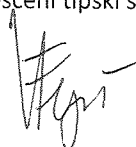
Meritve porabe električne energije so nameščene na dostopnem mestu – v števnih stikalnih blokih v kleti objekta, ob komunikacijskih jedrih.

Stikalni bloki

V objektu so nameščeni stikalni bloki:

- Merilna vozlišča (posluževanje – elektrodistribucija)
- Skupna raba
- Garaža
- Dvigala
- Stanovanjske enote
- Strojne naprave večjih moči
- Poslovne enote
- ...

Dodatno so nameščeni stikalni bloki za potrebe delovanja in krmiljenja manjših strojnih naprav, ogrevanja žlebov, odtokov in podobno. V stanovanjskih enotah so nameščeni tipski stikalni blok.



Razdelilne omare skupne rabe so nameščene v kleti poleg števnih omar.

Izvedeno je ogrevanje žlebov, kanalet in pluvije.

Razvod

Elektro energetski razvod po objektu je izveden z rastrsko mrežo in povezavami, ki potekajo po kabelskih policah ter dvignjenih lestvah. Posebno pozornost je namenjena fizični ločitvi jakotočnega in univerzalnega razvoda.

JAKI TOK

Skupna raba

Za vsak objekt (jedro J1 do jedro J4 in garaža) je nameščen razdelilnik skupne rabe.

Pod skupno rabo se štejejo prostori stopnišč, ostali skupni prostori objekta (kot npr. kolesarnica), tehnološki priključki (dvigala, ODT, ...). Vsi porabniki skupne rabe se napajajo iz razdelilnika skupne rabe.

V stopniščih / hodnikih so nameščene vtičnice za potrebe čiščenja.

Splošna in varnostna razsvetljava

Splošna razsvetljava zajema osvetlitev stopnišč ter ostalih skupnih prostorov. Prižiganje je izvedeno s tipkami in / ali senzorji v stopniščih; preko senzorjev na vhodih. Del ambientalne razsvetljave sveti permanentno. Prižiganje v garaži je izvedeno senzorsko – vklop na več delih sektorjev. V garaži je permanentno prižgana cca tretjina svetilk.

Razsvetljava v ostalih skupnih prostorih, ki niso frekventno zasedeni (tehnični prostori), se prižiga lokalno preko stikal.

Vsi skupni prostori imajo nameščeno varnostno razsvetljavo, ki je v skladu s študijo požarne varnosti.

Stanovanjske enote

Vse stanovanjske enote naj se napajajo iz lastnih stikalnih blokov. Vodniki so tipa NY-M, ustreznih presekov in števila žil, uvlečeni v PVC cevi v stene / strope / estrihe znotraj stanovanjske enote. Napajanje pripadajoče shrambe prostora je izvedeno iz stikalnega bloka stanovanja, kakor tudi napajanje za potrebe porabnikov v kleti (npr.: vtičnica na parkirnem mestu).

Prižiganje svetilk je izvedeno lokalno.

Kjer je možno, imajo parkirna na steni nameščeno vtičnico za potrebe vzdrževanja vozila. Izvedeno je kabliranje do spončne omare, kjer se posamezne vtičnice povežejo z napajanjem lastnika parkirnega mesta. Napajanje je izvedeno iz razdelilne omare stanovanja, kateremu parkirno mesto pripada.

V stanovanju je nameščena glavanska izenačitev potencialov.

Stanovanjske enote so opremljene z centralnim nadzorom delovanja CNS. Vsaka enota ima zaslon na dotik, ki omogoča krmiljenje in morebitno spreminjanje parametrov.

Klet – garaža

Splošni pogoji prodaje – priloga Tehnični opis objekta



Kletna etaža je predvidena za potrebe parkiranja in delno shrambam. Garažni del se napaja iz lastnega stikalnega bloka.

V garažnem delu so nameščene inštalacije za razsvetljavo, požarnega javljanja, splošne moči in kontrole pristopa ter video nadzora.

Shrambe stanovanjskih enot imajo 1p vtičnico in svetilko z lokalnim prižiganjem, ki se napajajo iz stikalnega bloka pripadajočega stanovanja.

UNIVERZALNO OŽIČENJE

TK dovod

Dovod signalov do objekta je izveden s povezavo do nadzorne sobe, od koder je izveden razvod do posameznih porabnikov z optično povezavo. V omari za povezavo ponudnikov in priključnimi točkami optične povezave stanovanj je omogočen enostaven preklap med najmanj dvema različnima ponudnikoma storitev. Napajanje aktivne opreme je izvedeno iz razdelilca skupne rabe.

Notranje inštalacije

V vsaki stanovanjski enoti je v delu elektro omare ločen segment, namenjen namestitvi opreme ponudnika. V tem delu so tudi zaključene in ustrezno označene vse interne povezave v stanovanju.

Interne inštalacije so izvedene z vodniki tipa cat.6, ki se zaključijo v ločenem delu elektro omare stanovanja. Do lokacij TV priključkov je dodatno izvedena povezava KOAX RG59.

Video domofon in kontrola pristopa

V objektu je nameščen sistem kontrole pristopa in video domofonije proizvajalca 2N. V stanovanju je komunikacija izvedena preko notranje enote (displeja), zunanja enota in električne ključavnice so nameščene pri vhodih v objekt, prehodih in skupnih prostorih, kot npr. kolesarnica.

Dostop v objekt je omogoča posedovanje magnetnih kartic, ki preko čitalca kartic odpirajo električne ključavnice. Kartice so programibilne. Za uvoz in izvoz iz garaže se uporabljajo RF kartice (daljši doseg – ni potrebno nasloniti na čitalec) z dislociranim čitalcem; dodatno je v tleh nameščena induktivna zanka.

Zagotovljena je usklajenost inteligentnih inštalacij (CNS SAUTER) ter video domofonskega sistema.

Video nadzor

Za varovanje objekta je nameščen video nadzor. Kamere so nameščene na glavnih vseh vstopih v objekt ter pri vstopu in izstopu iz garaže.

V kontrolni sobi je nameščena snemalna naprava z ustreznim avtonomnim napajanjem ter delovnim mestom z monitorjem, tipkovnico in miško.

Sistem je samostojen in ločen od ostalih sistemov v objektu.



CNS – krmiljenje CNS stanovanj

V stanovanjih je izveden nadzorni sistem / krmiljenje:

- Regulacija ogrevanja
- Regulacija pohlajevanja
- Krmiljenje žaluzij
- Prezračevanje
- Kontrola pristopa z video komunikacijo
- Integracija podatkov iz vremenske postaje

Krmiljenje omogoča daljinski nadzor nad delovanjem sistemov, kakor tudi upravljanje do določene globine.

Za optimalno delovanje je izveden enoten sistem za celoten objekt. Tip, oziroma dobavitelj opreme je SAUTER. Nadzor s sistemom vodenja omogoča dostop preko aplikacij na najmanj dveh vrstah operacijskega sistema pametnih telefonov. Glavna dostopna točka v sistem CNS je zaslon na dotik, prav tako pa je krmiljenje in vpogled v delovanje omogočen tudi preko pametnih telefonov, tablic in e-dostopa.

GSM signal

Zaradi slabše pokritosti z GSM signalom je bil izveden pregled objekta in izdelana študija pokritosti. Zaradi zagotavljanje pokritosti so v skupnih prostorih objekta (klet objekta, stopnišča, ...) nameščeni repetitorji, ki zagotavljajo pokritost z GSM signalom. Sistem je samostojen in ločen od ostalih sistemov v objektu.

Javljanje požara

Izvedena je vsa inštalacija in ukrepi, zahtevani s ŠPV, kot npr. avtomatsko javljanje in detekcija požara, varnostna razsvetljava, mehanski odvod dima in toplote, ...

Centrala CJP! je nameščena v nadzorni sobi, kjer je zaščitena pred nepooblaščenimi posegi ter vandalizmom.

Ozemljitve in izenačitev potencialov

V glavni razdelilni omari je nameščena GIP, v vsaki omari skupne rabe pa DIP.

Strelovod

Na objektu je nameščena strelovodna zaščita v obliki Faradayeve kletke. Rastrsko mrežo sestavlja Al vodnik. Izvedeni so priklopi na ozemljilne izvode iz prve faze gradnje, kjer je bila predvidena temeljna ozemljitev objekta. Lokacije merilnih so na strehi objekta. Odvodi potekajo pod fasado v zaščitnih ceveh.



Investitor si pridržuje pravico do sprememb.

Vris opreme prostorov je informativen.

Prodajna cena ne vključuje priklopa na električno omrežje, plinovod, stroškov priklopa tv, radia, interneta, telefona..





GEKOM
geodetske storitve

NAROČNIK: MM SVTK D.O.O., Letališka cesta 27, 1000 Ljubljana

PROJEKT: K.O. PRULE(2677), PARCELNA ŠTEVILKA 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72

ŠTEVILKA PROJEKTA: GEK - 58/2018

VRSTA DOKUMENTACIJE: PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE

IZDELOVALEC GEODETSKE DOKUMENTACIJE:

GEKOM d.o.o., Nanoška ulica 6, 1000 Ljubljana

GEODETSKO DOKUMENTACIJO IZDELAL:

MARKO FLIS, dipl. inž. geod.

POLONA BITENC, strokovna sodelavka

DIREKTOR PODJETJA:

IZTOK LAMPIČ, inž. grad.

GEKOM d.o.o.
L j u b l j a n a
1111 Ljubljana

KRAJ IN DATUM:

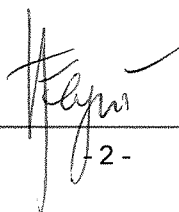
LJUBLJANA, 20.3.2018

STANOVANJSKA ETAŽNA LASTNINA

TABELA 1 – STANOVANJA

Oznaka	Šifra stanovanja	POVRŠINA STANOVANJA (m2)				Skupaj površina (m2)
		bivalni prostor	loggia	balkon/terasa	klet/shramba	
1	ST1	61,9	/	/	3,0	64,9
2	ST2	65,8	/	/	5,1	70,9
3	ST3	160,3	/	5,5	4,3	170,1
4	ST4	162,5	/	9,9	3,5	175,9
5	ST5	94,3	/	/	3,2	97,5
6	ST6	98,9	/	/	/	98,9
7	ST7	51,8	/	/	5,8	57,6
8	ST8	46,7	/	/	3,1	49,8
9	ST9	44,1	/	/	2,8	46,9
10	ST10	61,9	/	/	3,0	64,9
11	ST11	65,8	/	/	5,2	71,0
12	ST12	86,8	7,0	/	3,4	97,2
13	ST13	53,6		/	3,0	56,6
14	ST14	58,6	4,2	/	3,3	66,1
15	ST15	52,8	/	7,3	4,2	64,3
16	ST16	46,6	/	3,6	4,0	54,2
17	ST17	44,5	/	4,7	3,2	52,4
18	ST18	64,6	/	/	3,0	67,6
19	ST19	70,2	/	/	3,3	73,5
20	ST20	52,2	/	/	4,3	56,5
21	ST21	58,0	/	/	3,2	61,2
22	ST22	61,6	/	/	6,5	68,1
23	ST23	52,1	/	/	5,0	57,1
24	ST24	50,9	/	/	4,6	55,5
25	ST25	54,4	/	/	5,6	60,0
26	ST26	83,3	/	/	4,6	87,9
27	ST27	106,3	/	6,6	3,5	116,4
28	ST28	74,8	6,4	4,7	3,4	89,3
29	ST29	89,2	7,2	/	3,3	99,7
30	ST30	53,5	/	/	3,0	56,5
31	ST31	63	/	3,6	3,0	69,6
32	ST32	52,8	/	7,3	4,2	64,3
33	ST33	46,5	/	3,6	3,2	53,3
34	ST34	44,7	/	4,7	3,3	52,7
35	ST35	112,3	/	19,5 48,0	4,0	183,8
36	ST36	65,7	/	/	3,0	68,7
37	ST37	139,2	6,9	/	3,8	149,9
38	ST38	101,5	3,9	/	4,5	109,9
39	ST39	61,8	/	/	5,0	66,8
40	ST40	168,0	/	29,5 52,6	8,4	258,5
41	ST41	121,9	6,9	/	4,3	133,1

42	ST42	152,8	/	79,8	6,8	239,4
43	ST43	180,2	/	29,5 52,4	7,2	269,3
44	ST44	77,6	3,8	/	5,7	87,1
45	ST45	82,0	3,9	/	5,7	91,6
46	ST46	122,4	/	19,5	3,0	144,9
47	ST47	58,8	5,5	/	3,0	67,3
48	ST48	141,3	5,1	/	4,0	150,4
49	ST49	122,9	3,9	/	7,0	133,8
50	ST50	81,4	/	/	6,3	87,7
51	ST51	109,6	/	25,1	6,9	141,6
52	ST52	85,8	6,5	/	7,0	99,3
53	ST53	69,6	/	/	3,0	72,6
54	ST54	101,0	/	25,6	7,0	133,6
55	ST55	120,6	/	25,3	6,5	152,4
56	ST56	82,2	/	/	6,3	88,5
57	ST57	124,2	3,9	/	7,0	135,1
58	ST58	125,5	/	41,5	3,9 - shramba 20,2 - garaža	191,1
59	ST59	154,9	7,0 10,5	/	6,9 - shramba 12,9 - garaža	192,2
60	ST60	186,7	3,2 5,6 10,0	/	7,7	213,2
61	ST61	157,8	3,3	45,5	5,3	211,9
62	ST62	214,9	6,1 7,0	51,3	9,5	288,8
63	ST63	201,0	2,7 3,4	55,5	9,0	271,6


2 -



NESTANOVANJSKA ETAŽNA LASTNINA

TABELA 2 – POSLOVNI PROSTORI

Oznaka	Šifra poslovnega prostora	POVRŠINA		Skupaj površina (m ²)
		Dejavnost	skladišče	
64	POSLOVNI PRSTOR 1	141,7	24,0	165,7
65	POSLOVNI PRSTOR 2	53,6	32,5	86,1
66	POSLOVNI PRSTOR 3	53,6	/	53,6
67	POSLOVNI PRSTOR 4	33,1	18,0	51,1
68	GOSTINSKI LOKAL 1	109,2	48,8	158,0

TABELA 3 – SHRAMBE

Oznaka	Šifra shrambe	POVRŠINA (m ²)
69	SHRAMBA 57	4,3
70	SHRAMBA ZA MOTOR 6	5,5
71	SHRAMBA ZA MOTOR 5	5,5
72	SHRAMBA ZA MOTOR 4	4,3
73	SHRAMBA ZA MOTOR 3	4,4
74	SHRAMBA ZA MOTOR 2	7,0
75	SHRAMBA ZA MOTOR 1	4,2
76	SHRAMBA ZA MOTOR	4,3
77	SHRAMBA ZA MOTOR	4,3

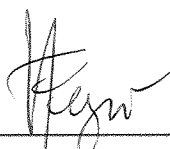

- 3 -



TABELA 4 – PARKIRNI PROSTORI

Oznaka parkirišč	Šifra parkirišča	POVRŠINA (m ²)
78	Prk. 1	17.3
79	Prk. 2	16.8
80	Prk. 3	13.4
81	Prk. 4	13.4
82	Prk. 5	16.3
83	Prk. 6	16.3
84	Prk. 7	14.2
8	5Prk. 8	14.2
86	Prk. 9	14.0
87	Prk. 10	16.7
88	Prk. 11	16.7
89	Prk. 12	13.4
90	Prk. 13	13.5
91	Prk. 14	14.4
92	Prk. 16, 17	30.3
93	Prk. 18, 19	30.7
94	Prk. 20, 21	33.2
95	Prk. 23, 24	36.1
96	Prk. 25, 26	27.4
97	Prk. 27, 28	26.4
98	Prk. 29, 30	28.4
99	Prk. 31	15.1
100	Prk. 32	14.5
101	Prk. 33	13.9
102	Prk. 34	15.3
103	Prk. 85	15.3
104	Prk. 86	13.9
105	Prk. 87	14.5
106	Prk. 88	15.1
107	Prk. 89	12.7
108	Prk. 90	20.5
109	Prk. 91	12.5
110	Prk. 92	14.3
111	Prk. 93	12.3
112	Prk. 94	12.4
113	Prk. 95	14.0
114	Prk. 96	12.3
115	Prk. 97	12.4
116	Prk. 98	14.6
117	Prk. 99	12.9
118	Prk. 100	12.9
119	Prk. 101	12.8

120	Prk. 102	12.8
121	Prk. 103	14.8
122	Prk. 104	13.9
123	Prk. 105	12.4
124	Prk. 106	12.5
125	Prk. 107	14.4
126	Prk. 108	20.6
127	Prk. 109	12.8
128	Prk. 110	14.1
129	Prk. 111	13.2
130	Prk.112	13.2
131	Prk.113	13.2
132	Prk. 114	13.3
133	Prk. 115	13.2
134	Prk. 116	13.2
135	Prk. 117	13.3
136	Prk. 118	13.2
137	Prk. 119	12.6
138	Prk. 120	12.5
139	Prk. 121	14.1
140	Prk. 122	14.1
141	Prk. 123	12.7
142	Prk. 124	12.8
143	Prk. 125	12.9
144	Prk. 126	12.9
145	Prk. 127	12.9
146	Prk. 128	12.9
147	Prk. 129	12.9
148	Prk. 130	13.8
149	Prk. 131	19.1
150	Prk. 132	14.1
151	Prk. 133	12.5
152	Prk. 61	13.8
153	Prk. 60	13.2
154	Prk. 59	15.9
155	Prk. 58	16.1
156	/	13.7
157	/	13.7
158	/	13.7
159	/	13.7
160	/	13.7
161	/	13.7
162	/	13.7
163	/	13.7
164	/	13.7
165	/	13.7
166	/	13.7
167	/	13.7
168	/	13.7
169	/	13.7




171	/	13.7
172	/	13.7
173	/	13.7
174	/	13.7
175	/	13.7
176	/	13.7
177	/	13.7
178	/	13.7
179	/	13.7
180	/	13.7
181	/	13.7
182	/	13.7
183	/	13.7
184	/	13.7
186	/	13.7
187	/	13.7
188	/	13.7
189	/	13.7
190	/	13.7
191	/	13.7
192	/	13.7
193	/	13.7
194	/	13.7
195	/	13.7
196	/	13.7
197	/	13.7
198	/	13.7
199	/	13.7
201	/	13.4
202	/	13.4
203	/	13.4
204	/	13.4
205	/	13.4
206	/	13.4
207	/	13.4
208	/	13.4
209	/	13.4

TABELA 5

Oznaka	Šifra poslovnega prostora	POVRŠINA (m ²)
251	TRAFO	12,8




POSEBNA SKUPNA LASTNINA

TABELA 6 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE – JEDRO 1

OPIS POVRŠINE	HODNIK STOPNIŠČE DVIGALO	ČISTILA	KOLESARNICA	HODNIK- SHRAMBE		HODNIK- STANOVANJA		KOTLOVNICA
OZNAKA	211	212	215	213	214	216	217	218
KLET	19,9	3,6	/	8,6	/	/	/	/
PRITLIČJE	52,3	/	29,9	/	4,9	/	/	/
NADSTROPJE	40,2	/	/	/	/	/	/	/
2. NADSTROPJE	45,0	/	/	/	/	/	/	/
3. NADSTROPJE	37,6	/	/	/	/	4,0	/	/
4. NADSTROPJE	28,8	/	/	/	/	/	3,8	/
5. NADSTROPJE	28,4	/	/	/	/	/	/	/
6. NADSTROPJE		/	/	/	/	/	/	12,1
SKUPAJ (m2)	251,4	3,6	29,9	13,5		7,8		12,1

TABELA 7 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE – JEDRO 2

OPIS POVRŠINE	HODNIK STOPNIŠČE DVIGALO	ČISTILA	KOLESARNICA	HODNIK- SHRAMBE		HODNIK- STANOVANJA		KOTLOVNICA
OZNAKA	219	220	222	221	223	224	225	226
KLET	39,4	3,5	/	8,4	/	/	/	/
PRITLIČJE	58,5	/	49,2	/	/	/	/	/
1. NADSTROPJE	42,4	/	/	/	15,0	/	/	/
2. NADSTROPJE	48,3	/	/	/	/	/	/	/
3. NADSTROPJE	36,5	/	/	/	/	2,4	/	/
4. NADSTROPJE	28,1	/	/	/	/	/	2,4	/
5. NADSTROPJE	27,9	/	/	/	/	/	/	/
6. NADSTROPJE		/	/	/	/	/	/	11,9
SKUPAJ (m2)	281,1	3,5	49,2	23,4		4,8		11,9

TABELA 8 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE – JEDRO 3

OPIS POVRŠINE	HODNIK STOPNIŠČE DVIGALO	ČISTILA	KOLESARNICA		HODNIK- SHRAMBE	HODNIK- STANOVANJA	KOTLOVNICA
OZNAKA	227	228	229	230	231	/	232
KLET	15,0	3,6	8,9	/	/	/	/
PRITLIČJE	69,1	/	/	24,0	/	/	/
1. NADSTROPJE	59,6	/	/	/	7,3	/	/
2. NADSTROPJE	60,1	/	/	/	/	/	/
3. NADSTROPJE	41,4	/	/	/	/	/	/
4. NADSTROPJE	29,3	/	/	/	/	/	/
5. NADSTROPJE	29	/	/	/	/	/	/
6. NADSTROPJE	/	/	/	/	/	/	12,1
SKUPAJ (m2)	303,5	3,6	32,9		7,3	/	12,1

TABELA 9 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE – JEDRO 4

OPIS POVRŠINE	HODNIK STOPNIŠČE DVIGALO	ČISTILA	KOLESARNICA	HODNIK-SHRAMBE			HODNIK- STANOVANJA		KOTLOVNICA
OZNAKA	233	234	236	235	237	238	239	240	241
KLET	19,7	3,6	/	/	/	/	/	/	/
PRITLIČJE	58,7	/	19,6	5,1	/	/	/	/	/
1. NADSTROPJE	47,3	/	/	/	14,7	/	/	/	/
2. NADSTROPJE	47,2	/	/	/	/	14,6	/	/	/
3. NADSTROPJE	37,6	/	/	/	/	/	2,6		/
4. NADSTROPJE	28,1	/	/	/	/	/	/	2,6	/
5. NADSTROPJE	28,8	/	/	/	/	/	/	/	/
6. NADSTROPJE	/	/	/	/	/	/	/	/	12,0
SKUPAJ (m2)	266,4	3,6	19,6	34,4			5,2		12,0



TABELA 10 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE - TERASE

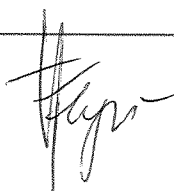
OPIS POVRŠINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
TERASA - JEDRO 1, 2	242	65,4
TERASA - JEDRO 3, 4	243	99,8

TABELA 11 – SKUPNE NOTRANJE POVRŠINE - PARKIRIŠČA

OPIS POVRŠINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
PLOŠČAD ZA PARKIRIŠČA OD 156 DO 169	170	13,7
PLOŠČAD ZA PARKIRIŠČA OD 171 DO 184	185	13,7
PLOŠČAD ZA PARKIRIŠČA OD 186 DO 199	200	13,7
PLOŠČAD ZA PARKIRIŠČA OD 201 DO 209	210	13,4

SPLOŠNA SKUPNA LASTNINA**TABELA 12 – SPLOŠNI SKUPNI DELI**

LEGA	OPIS POVRŠINE	OZNAKA	POVRŠINA (m ²)
KLET	VOZNE POVRŠINE	244	1733,6
	PROSTOR ZA STROJNE INSTALACIJE	245	8,4
	STROJNICA FONTANE	246	8,1
PRITLIČJE	NN PROSTOR	247	12,1
	NADZORNA SOBA	248	16,3
	INSTALACIJE	249	4,0
	ODPADKI	250	21,1



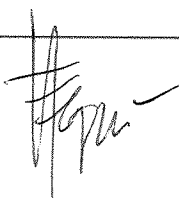

ZUNANJE POVRŠINE

TABELA 13 – SEZNAM LASTNIŠKIH ZUNANJIH POVRŠIN - ATRIJI

OPIS POVRŠINE	ŠT. PARCELE (po parcelaciji)	POVRŠINA(m2)
ATRIJ	4/4	52
ATRIJ	4/5	46
ATRIJ	4/6	35
ATRIJ	4/7	22
ATRIJ	4/8	115
ATRIJ	4/9	84
ATRIJ	4/10	85
ATRIJ	4/11	40
ATRIJ	4/13	39
ATRIJ	4/14	39
ATRIJ	4/15	28

TABELA 14 – SEZNAM SKUPNIH ZUNANJIH POVRŠIN

OPIS POVRŠINE	POVRŠINA(m2)
FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE	2153
FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE	5
SKUPAJ	2158



TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH

Merilo 1: 500

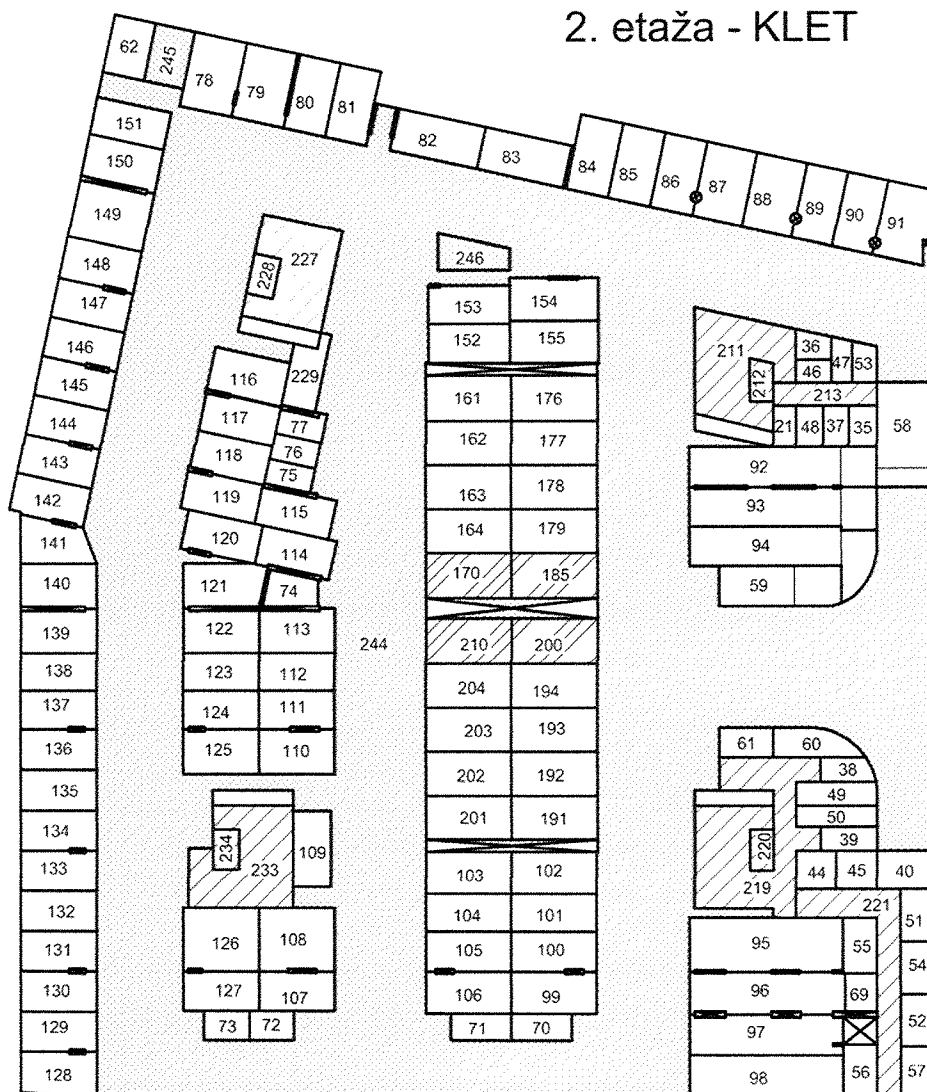
1. etaža - MEDETAŽA - parkirišča - sistem Combilift

156	171
157	172
158	173
159	174
160	175
	190
	189
	188
	187
	186

Hagen

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

2. etaža - KLET



-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4
-  skupni prostori stavbe
-  skupni prostori - parkirišča(ploščad)

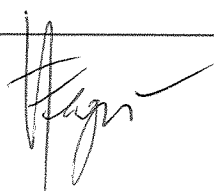
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

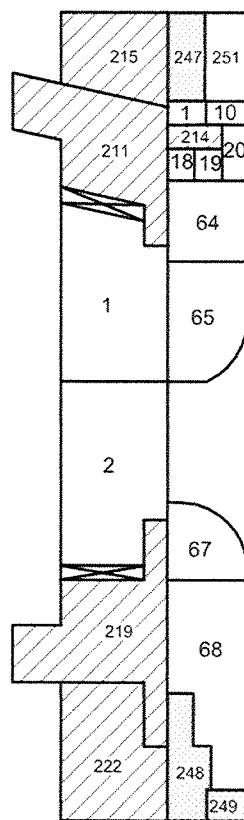
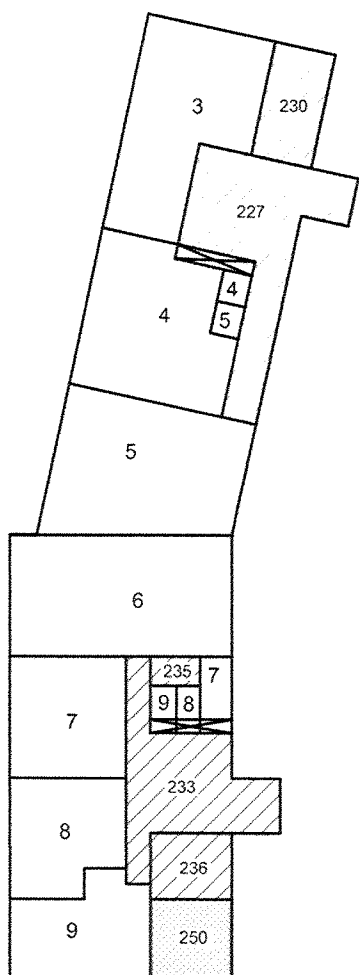
3. etaža - MEDETAŽA - parkirišča - sistem Combilift

165	180
166	181
167	182
168	183
169	184
	
209	199
208	198
207	197
206	196
205	195



TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

4. etaža - PRITLIČJE



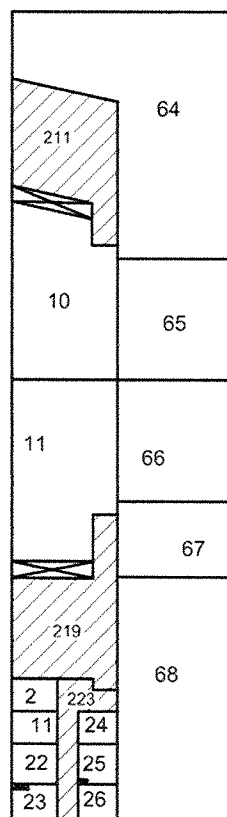
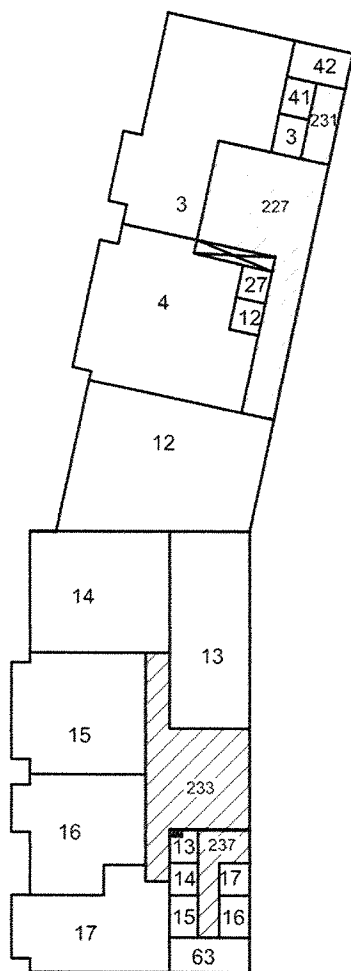
-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4
-  skupni prostori stavbe

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

5. etaža - 1. NADSTROPJE



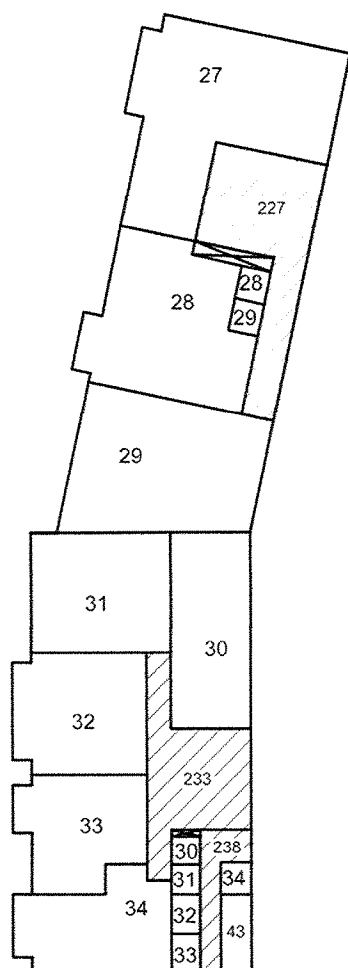
-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4

[Signature]

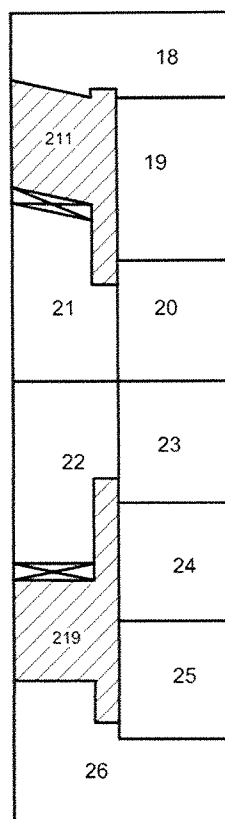
[Signature]

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

6. etaža - 2. NADSTROPJE

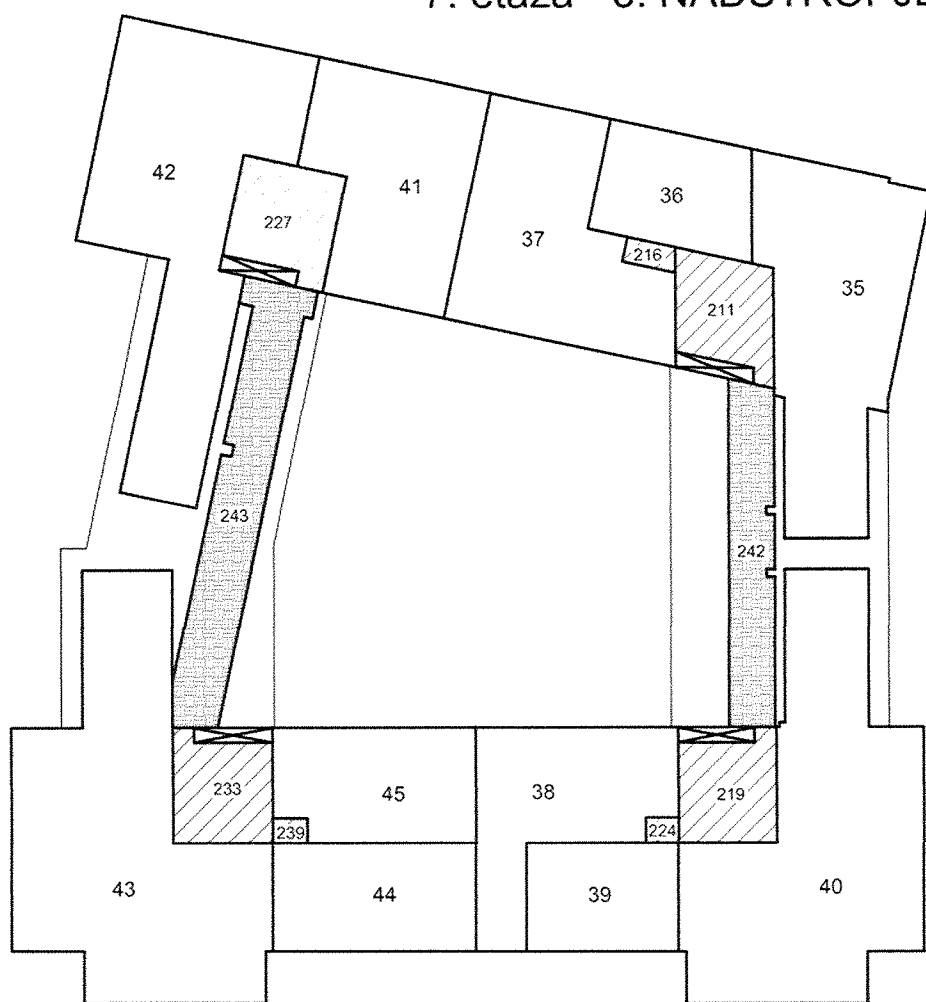


-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4



TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

7. etaža - 3. NADSTROPJE



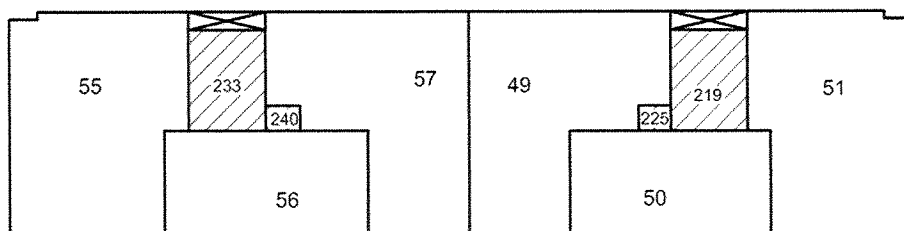
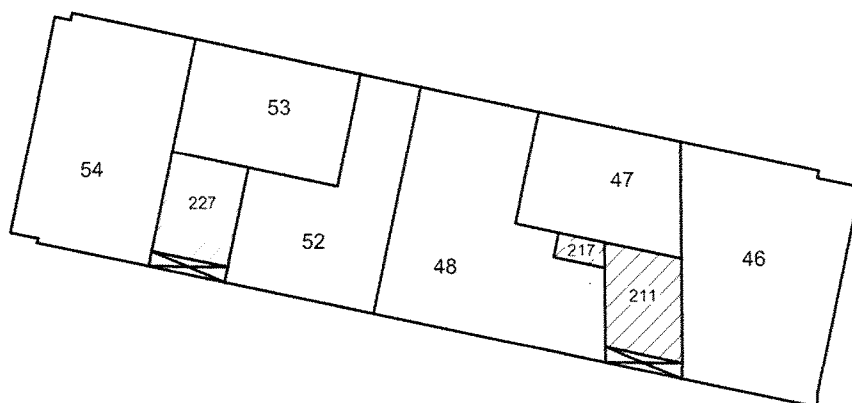
-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4
-  skupni prostori - terase

Handwritten signature

Handwritten mark

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

8. etaža - 4. NADSTROPJE



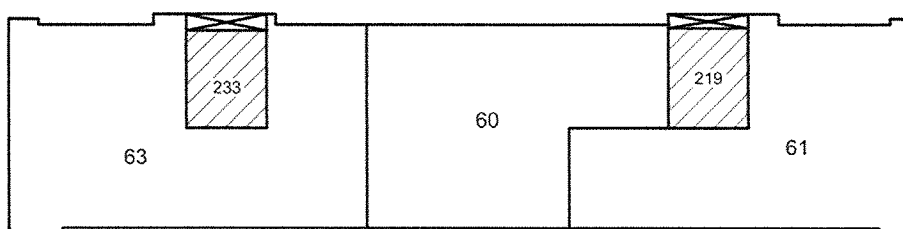
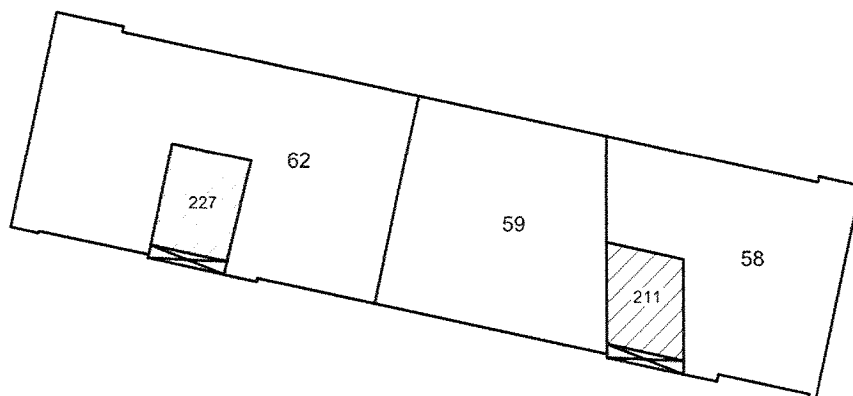
-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4

Handwritten signature

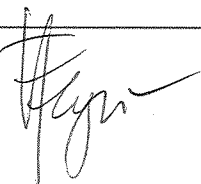
Handwritten mark

TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

9. etaža - 5 NADSTROPJE

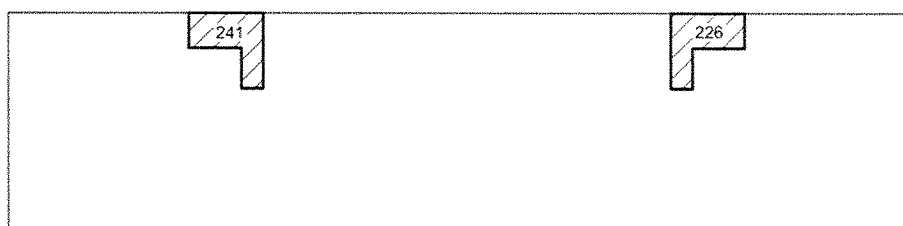
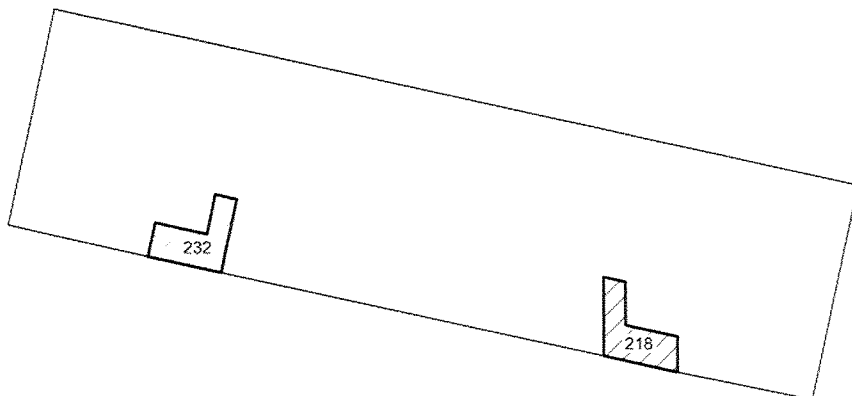


-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4

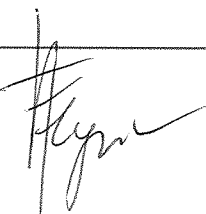


TLORISI OBJEKTA PO ETAŽAH
Merilo 1: 500

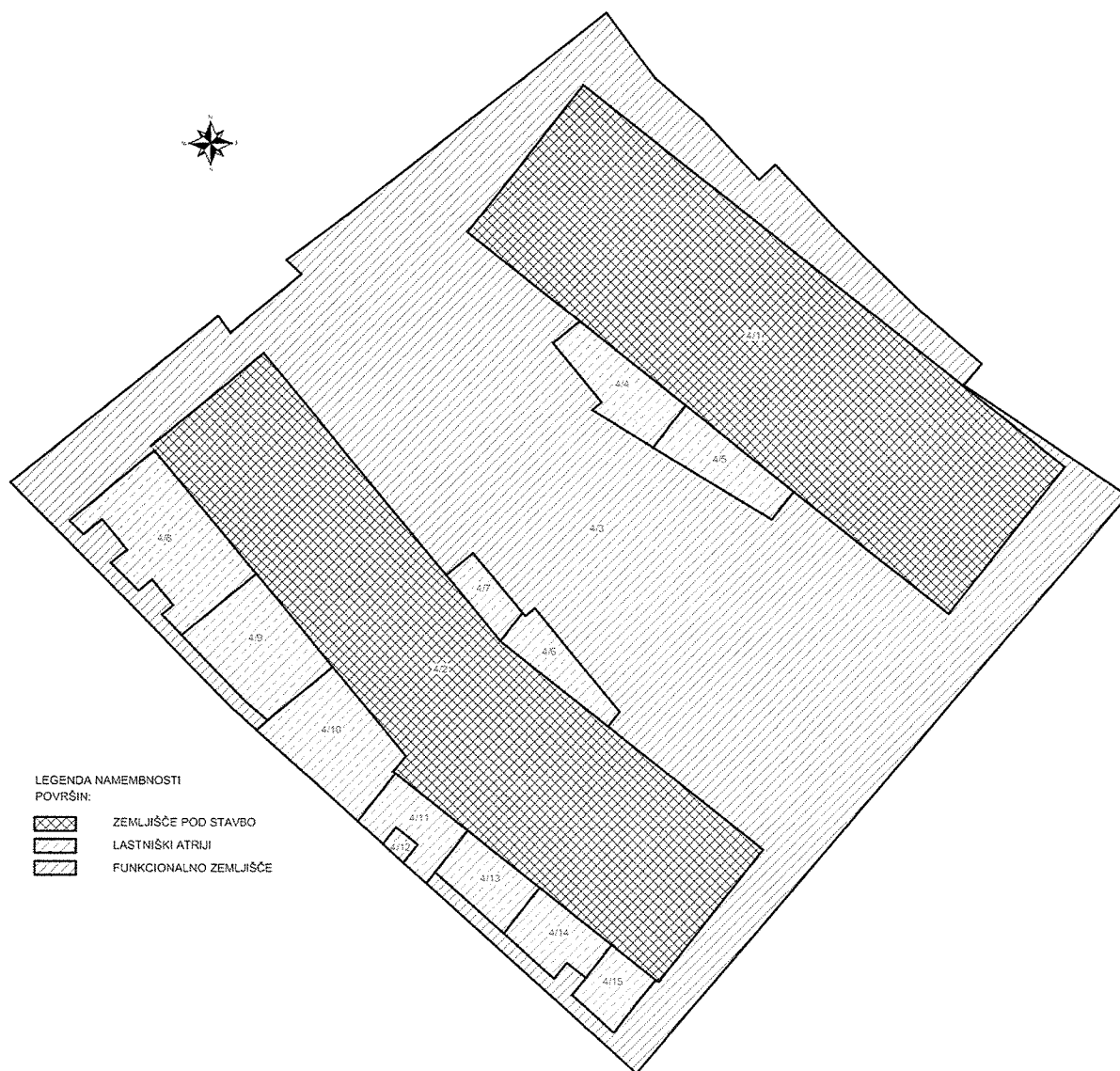
10. etaža - 6. NADSTROPJE



-  skupni prostori - jedro 1
-  skupni prostori - jedro 2
-  skupni prostori - jedro 3
-  skupni prostori - jedro 4



ZUNANJA UREDITEV
MERILO 1: 500



[Handwritten signature]





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA CENTER

Adamič-Lundrovo nabrežje 2
1000 LJUBLJANA
Tel: 306 30 00; Faks: 231 83 57

Številka: 351-1127/2007-32
Datum: 21. 9. 2007

RS, Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center potrjuje,

da je odločba sklop številka 351-1127/2007-32
(ustrezno označi)

izdan/a dne 21. 9. 2007 poslat/a

- dokončena dne

- pravnomoden na dne 24. 9. 2007
(ustrezno označi)

Številka 351-1127/2007-32 podpis uradne osebe



Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, 14/05 - popravek, 92/05, 93/05, 111/05-odločba US), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo na zemljišču s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, na zahtevo investitorja družbe KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, ki ga po pooblastilu zastopa CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- Investitorju KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule. Gradnja bo izvedena v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga sestavljajo vodilna mapa in načrti oziroma elaborati:
 - 0 - Vodilna mapa, št. projekta 754/05, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,
 - 1 - Načrt arhitekture, št. načrta API - 396/550, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
 - 10/2 Elaborat gradbene fizike za področje toplotne in hidro zaščite, št. elaborata 233 DN 2001529, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal Gradbeni inštitut ZRMK, d.o.o., Dimičeva 12, Ljubljana,
 - 1.5.5. Elaborat gradbene akustike in protihrupne zaščite, št. elaborata E 1335/05-510-1, Ljubljana, dne 19. 7. 2007, ki ga je izdelal ZAG Ljubljana, Dimičeva 12, Ljubljana,
 - 1.2 - načrt arhitekture, št. načrta 396/550-A, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
 - 2 - Krajinska arhitektura, št. načrta CS 754/05, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomočeva ulica 7, Ig,
 - 3 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,

- 4 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta E124/06-40, Ljubljana, dne 26. 10. 2006, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 5 - Strojne instalacije, št. načrta S124-05/139, Ljubljana, dne 15. 5. 2007, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 6 - Telekomunikacije (TK omrežje Zvonarska ulica), št. načrta 0409680/1, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 6 - Telekomunikacije (TK priključki OLN Tribuna), št. načrta 0409680/2, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 4.1 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 777/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana
- 4.2 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 778/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana,
- 4.3 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme: Javna razsvetljava, št. načrta 01-30-1971/2041, Ljubljana, februar 2007, ki ga je izdelal JRS, d.d., Ljubljana, Litijska cesta 263, Ljubljana – Dobrunje,
- 8/1 - Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/2 - Načrt izkopa in osnovne podgradnje, Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – Razporna konstrukcija, št. načrta 06-129, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal IB-program, Turnše 42, Dob,
- 10/1 - Geotehnično poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja ter izgradnje, št. načrta 139-3/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/3 - Načrt zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 9/1 - Drugi gradbeni načrti: Kanalizacijsko omrežje, št. načrta 1203/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/2 - Drugi gradbeni načrti: hišni kanalizacijski priključki, št. načrta 1203-HPK/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/3 - Drugi gradbeni načrti: vodovodno omrežje, št. načrta 1204/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/4 - Drugi gradbeni načrti: hišni vodovodni priključki, št. načrta 1204-HPV/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/5 - Drugi gradbeni načrti: elektrokabelska kanalizacija - gradbeni del, št. načrta 1205/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/6 - Izgradnja plinovodnega omrežja na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta N 14250/41077, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,
- 9/7 - Izgradnja priključnih plinovodov na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta P-7381/41078, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,
- 9/8 - Drugi gradbeni načrti: zbirni načrt komunalnih vodov, št. načrta 1206/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/9 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta CS 845-07, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,




- Študija požarne varnosti, št. študije 21/06, Hrastnik, avgust 2006, ki jo je izdelal Sinet d.o.o., Grajska pot 8, Hrastnik.
2. Z gradnjo se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.
 3. Sestavni del gradbenega dovoljenja je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, naveden v 1. točki izreka te odločbe.
 4. Gradbeno dovoljenje neha veljati, če investitor ne prične z gradnjo v treh letih po njegovi pravnomočnosti. V času veljavnosti gradbenega dovoljenja lahko upravni organ na zahtevo investitorja podaljša veljavnost takšnega dovoljenja, vendar največ dvakrat in to skupaj največ za dve leti.
 5. Stroški postopka niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v

Družba CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova ulica 2, Ljubljana, ki po pooblastilu zastopa investitorja družbo KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, je dne 24. 5. 2007 vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta "Tribuna", Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ter prometno in komunalno infrastrukturo, na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9 vse k.o. Prule. K vlogi je pooblaščenec investitorja priložil dva izvoda v 1. točki izreka navedenega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja in pooblastilo investitorja družbe KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana družbi CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, za zastopanje v upravnem postopku izdaje gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je pooblaščenca investitorja z dopisom št. 351-1127/2007-5 z dne 13. 6. 2007 pozval, da v roku 15 dni od prejema tega dopisa dopolni vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja z dokazilom o pravici graditi na zemljiščih s parc. št. 612/15 in 612/16 k.o. Prule. Postavljeni rok za dopolnitev vloge je bil na prošnjo pooblaščenca investitorja s sklepom tukajšnjega upravnega organa št. 351-1127/2007-11 z dne 29. 6. 2007 podaljšan za 15 dni od prejema sklepa.

Dne 13. 8. 2007, 21. 8. 2007 in 20. 9. 2007 je stranka dopolnila projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja s splošnimi podatki o nameravani gradnji ter s povzetkom revizijskega poročila, vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja pa je dopolnila:

- s kopijo zemljiškoknjižnega predloga z dne 27. 7. 2007
- s kopijo pogodbe o opremljanju za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA z dne 21. 8. 2007
- z odločbo Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Odelka za gospodarjenje z zemljišči, Ambrožev trg 7, Ljubljana, št. 354-869/2006 z dne 14. 6. 2007
- s kopijo sklepa Okrožnega sodišča v Ljubljani P134/2007-II z dne 5. 3. 2007

Zakon o graditvi objektov v prvem odstavku 66. člena določa, da preden izda pristojni upravni organ za gradbene zadeve gradbeno dovoljenje preveri, ali je projekt izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, ali je projekt izdelala pravna oziroma fizična oseba, ki

izpolnjuje s tem zakonom predpisane pogoje za projektanta, ali so k predvideni gradnji pridobljena vsa predpisana soglasja, ali ima projekt vse s tem zakonom predpisane sestavine, ali je bila opravljena revizija projektne dokumentacije, kadar je predpisana, ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti in ali ima investitor pravico graditi.

V 56. členu Zakona o graditvi objektov je določeno, da za dokazilo o pravici graditi po tem zakonu velja:

1. izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega izhaja, da ima investitor na določeni nepremičnini lastninsko ali kakšno drugo stvarno oziroma obligacijsko pravico, ki mu omogoča gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini,
2. notarsko overjena pogodba z dokazilom o vložitvi predloga za vpis pogodbe o pridobitvi lastninske ali kakšne druge stvarne oziroma obligacijske pravice na določeni nepremičnini v zemljiško knjigo, ki investitorju dovoljuje gradnjo oziroma izvajanje del na takšni nepremičnini, ali
3. druga listina, ki v skladu z zakonom izkazuje pravico graditi oziroma izvajati dela na določeni nepremičnini.

Upravni organ je dne 20. 9. 2007 preko elektronskega dostopa do zemljiške knjige pridobil zemljiškoknjižna izpiska za zk. vložka št. 68 in 95 k.o. Prule v katerem sta vpisani nepremičnini s parc. št. 612/15 in 612/16 k.o. Prule ter nepremičnina s parc. št. 4 k.o. Prule. Kot lastnik navedenih nepremičnin je vknjižen investitor KRAŠKI ZIDAR, d.d. Iz zemljiškoknjižnega izpiska za zk. vložek št. 173 k.o. Prule, v katerem so vpisane nepremičnine s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 612/13, 612/14, 612/70, 612/71 in 612/72, vse k.o. Prule izhaja, da sta kot lastnika navedenih nepremičnin vknjižena Franc LAZAR, Pot k studencu 6, Ljubljana in družba ARENDA, d.d., Zvonarska 1, Ljubljana. Upravni organ je iz upravne zadeve št. 351-231/2006 pridobil kopijo notarskega zapisa kupoprodajnih pogodb št. SV-3217/2004 z dne 11.10.2004 in SV-3214/2004 z dne 11.10.2004, skupaj z dokazilom o vložitvi predloga za vpis teh dveh pogodb, o pridobitvi lastninske pravice investitorja SGP Kraški zidar d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/70, 612/71 in 612/72, vse k.o. Prule, v zemljiško knjigo. Investitor je upravnemu organu predložil tudi kopijo pogodbe o opremljanju za del območja urejanja CS 10/1 TRIBUNA, sklenjene med Mestno občino Ljubljana in družbo KRAŠKI ZIDAR, d.d. z dne 21. 8. 2007. Iz citirane pogodbe izhaja, da se bo komunalna infrastruktura gradila tudi na zemljišču, ki je v lasti MOL in sicer po Tesarski ulici, parc. št. 19/1-del, Karlovski cesti, parc. št. 612/1-del in Zvonarski ulici, parc. št. 612/9-del, vse k.o. Prule.

Na podlagi navedenega, tukajšnji upravni organ ugotavlja, da je investitor KRAŠKI ZIDAR d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, dokazal, da ima na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule lastninsko pravico oziroma, da v skladu z zakonom izkazuje pravico, ki mu skladno s prvim, drugim in tretjim odstavkom 56. člena Zakona o graditvi objektov omogoča nameravano gradnjo oziroma izvajati dela na teh nepremičninah.

Zakon o graditvi objektov v prvem odstavku 62. člena določa, da je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja z državnim ali občinskim lokacijskim načrtom, samo investitor. V drugem odstavku 205. člena tega zakona pa je določeno, da se določbe prvega odstavka 60. člena in prvega odstavka 62. člena tega zakona pričnejo uporabljati za izdajo gradbenih dovoljenj, ko je za takšno območje, na katerem se naj bi izvajala gradnja, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja, sprejet državni lokacijski

načrt oziroma občinski lokacijski načrt po določbah zakona o urejanju prostora. Ker se zemljišča na katerih se bo izvajal poseg nahajajo v območju, ki se ureja z občinskim lokacijskim načrtom za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, je stranka v tem postopku izdaje gradbenega dovoljenja samo investitor, to je družba KRAŠKI ZIDAR d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana.

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št 33/07) v 3.odstavku 55. člena določa, da je občinski podrobni prostorski načrt podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. Isti zakon v 1. odstavku 110. člena določa, da se za potrebe gradbenega dovoljenja in za potrebe izvajanja drugih predpisov z dnem uveljavitve tega zakona šteje, občinski lokacijski načrt po Zakonu o urejanju prostora za občinski podrobni lokacijski načrt.

Skladno z določili prvega odstavka 58. člena Zakona o graditvi objektov, ki določa vsebino posebnega dela projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom je investitor dostavil:

1. zazidalno situacijo iz lokacijskega načrta
2. mnenja, ki so jih pristojni projektni soglasodajalci dali k lokacijskemu načrtu
3. vodilno mapo in načrte navedene v 1. točki izreka te odločbe.

Stanovanjsko poslovni objekt »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo je lociran na zemljišču s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule in se ureja na podlagi Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06 - v nadaljevanju: odlok).

Občinski lokacijski načrt obsega severo vzhodni del območja urejanja CS 10/1 Tribuna ter prometne površine obodnih cest na severozahodni in jugovzhodni strani, ki se nahajajo v območjih urejanja z oznakami CS 1/49 Vožarski pot in CS 10/2 Prule – Praprotnikova. Na severovzhodni strani sega do pločnika ob Karlovški cesti v območju urejanja CT 56 Karlovška cesta. Občinski lokacijski načrt obsega tudi del območja urejanja CS 10/6 Prule – KS.

Namembnost v območju urejanja je pretežno stanovanjska.

V območju je predvidena gradnja štirih med seboj povezanih objektov A, B, C in D. Objekta A in B ležita vzporedno s Karlovško cesto, nanju sta v prečni smeri položena objekta C in D. Objekta A in B tvorita v spodnjih etažah odprt prostor v smeri vzhod – zahod, v zgornjih etažah se z objektoma C in D prostor odpira v smeri sever – jug s pogledom na Grajski hrib. Pritličje (N1) objekta A proti Karlovški cesti ter pritličje (P) objekta A proti Zvonarski ulici se lahko nameni tudi drugim dejavnostim. Dopustne so gostinska, trgovinska, nastavitvena in storitvena dejavnost ter družbene dejavnosti, kot so kultura, izobraževanje in podobno. V kletnih etažah ter v severovzhodnem delu pritličja (P) objekta A so predvidene garaže oziroma parkirišča za potrebe stanovalcev in drugih uporabnikov objekta, shrambe in kolesarnice ter tehnični in energetski prostori.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv je pri vseh objektih usklajen.

Fasade objektov C in D so zasnovane kot lahke montažne s kombinacijo profilirane fasadne mreže nosilnega sistema in polnil iz tipskih fasadnih plošč ter zasteklitvami med njimi.

Fasada objekta A proti Karlovški cesti je zasnovana kot zvočno izolativna fasada z vmesnim prezračevalnim slojem.

Fasada objekta B proti jugozahodu je zasnovana kot niz »francoskih balkonov« oziroma lož z zasteklitvijo z drsnimi vrati pri balkonih oziroma krilnimi vrati pri ložah.

Konstrukcija balkonov objektov ter pergol oziroma senčil na terasah objektov, je kovinska.

Strehe so ravne ali pod blagim naklonom, nad objektoma A in B so urejena kot terase.

Tlorisni gabariti objektov:

Objekt A: 53,00 x 14,60 m.

Objekt B: lomljene oblike, 29,30 m x 14,60 m in 35,00 m x 12,60 m.

Objekt C: 55,20 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 4,80 m.

Objekt D: 60,40 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 3,20 m in preko objekta A za 2,20.

1. klet: 63,40 m x 70,10 m

2. klet: 66,10 m x 31,20 m.

Višinski gabariti objektov:

Objekt A: etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt B: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt C: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Objekt D: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Podzemni del: ena do dve etaži, absolutna kota spodnjega dela temeljne plošče 2.kleti je 287,45 m.

Dopustna je gradnja tretje kletne etaže.

Dovoz do ureditvenega območja je predviden po Tesarski ulici. Na Tesarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz juga proti severu.

Izvoz iz ureditvenega območja je predviden po Zvonarski ulici. Na Zvonarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz severa proti jugu. Za potrebe uporabnikov je dopusten dovoz do objektov Zvonarska 4.

Površine za mirujoči promet so za potrebe novogradnje predvidene v dveh kletnih etažah in na nivoju terena.

Skupno število parkirnih mest je 198, od tega 190 v kletnih etažah objektov in 8 na Zvonarski ulici.

Predvidenih je 8 parkirnih mest za javno uporabo na Tesarski ulici.

Površina za pešce potekajo ob Karlovški cesti in Tesarski ulici ter na Zvonarski ulici.

Dostopi do vhodov stanovanjskega dela objekta so z notranjega dvorišča. Dostopi na dvorišče so zaradi višinskih razlik urejeni s klančinami in stopnišči.

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih pristojnih upravljavcev.

Kanalizacijsko omrežje:

Kanalizacijsko omrežje je predvideno po projektni nalogi za obnovo kanalizacije št. 2294V, 2970K-rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije zaradi stanovanjske gradnje v območju urejanja CS 10/1 Tribuna, junij 2005, JP Vodovod-Kanalizacija.

Kanalizacijsko omrežje je mešanega sistema, Kanalizacijo, ki poteka po Tesarski in Prijateljevi ulici, je treba obnoviti ter zaradi znižanja nivelete Zvonarske ulice na odseku med Prijateljevo in Karlovško cesto poglobiti.

Vodovodno omrežje:

Vodovodno omrežje je predvideno po projektni nalogi. Rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije zaradi stanovanjske gradnje v območju urejanja CS 10/1 Tribuna, št. Projekta 2294, JP Vodovod – Kanalizacija, junij 2005.

Predvideni objekti se priključujejo na vodovoda NL DN 100 v Zvonarski in Tesarski ulici.

Plinovodno omrežje:

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje, in kuhanje.

Glavni plinovod JE 150 N 14260, ki poteka po Zvonarski ulici je treba nivojsko prilagoditi Zvonarski ulici in povečati na dimenzijo DN 200.

Elektroenergetsko omrežje:

Za priključevanje novih objektov na električno omrežje je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, ki bo locirana na severozahodni strani objekta in bo dostopna z Zvonarske ulice.

Telekomunikacijsko omrežje:

Na območju urejanja je zgrajeno telekomunikacijsko kabelsko omrežje, ki poteka ob Zvonarski ulici. Ta del omrežja je potrebno prestaviti.

Za potrebe napajanja novih objektov je treba zgraditi novo TK in KKS omrežje.

Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava je predvidena ob Zvonarski in Tesarski ulici in se napaja iz obstoječega prižigališča. Predvidene so tipske svetilke.

Območje urejanja je del območja mestnega središča, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 328 Ljubljana mestno jedro in pod evidenčno številko enote 8792 Karlovško predmestje ter spada v kategorijo naselbinske kulturne dediščine.

Nove objekte ob Karlovški cesti je treba uskladiti s sosednjimi objekti. Ohraniti je potrebno obstoječi niz stanovanjskih hiš ob Prijateljevi ulici in se podrediti njihovem gabaritu. Ohraniti je treba obdajajoči ulični raster območja.

Območje je del večjega arheološkega spomenika, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 329 Arheološko najdišče Ljubljana.

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave oziroma arheološki nadzor.

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede v eni etapi. Ureditev Zvonarske ulice se lahko izvede v dveh etapah.

- 1. etapa: z obstoječim vzdolžnim profilom in

- 2. etapa: z novim vzdolžnim profilom, ki omogoča izvedbo podhoda Karlovške ceste med Zvonarsko ulico in Gornjim trgom.

V 2. etapi je niveleta Zvonarske ulice znižana glede na obstoječo niveleto terena, tako da se omogoči izvedba podhoda pod Karlovško cesto. Sočasno se mora uskladiti niveleta izvozne klančine, ki poteka v objektu A.

Širina vseh objektov lahko odstopa do $\pm 0,5$ m v smeri proti notranjemu dvorišču.

Višinska odstopanja so lahko do $\pm 0,50$ m.

Višinska regulacija terena: odstopanja so lahko do $\pm 0,50$ m.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Haga

X

Po pregledu projektne dokumentacije upravni organ ugotavlja, da je predloženi projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, to je Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06)

Upravni organ je po pregledu dokazil, ter z vpogledom v uradne evidence ugotovil, da so projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelale osebe, ki izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 28. člena Zakona o graditvi objektov.

Skladno z 2. točko prvega odstavka 58. člena in v povezavi z 206 členom Zakona o graditvi objektov so bila k projektnim rešitvam pridobljena vsa potrebna soglasja.

Skladno s 53. členom Zakona o graditvi objektov, ki v 1. odstavku določa, da je za projektno dokumentacijo, ki se nanaša na zahtevne objekte, za projektno dokumentacijo, ki je bila izdelana v tujini in za projektno dokumentacijo, za katero je tako določeno s posebnimi predpisi obvezna revizija projektne dokumentacije, je investitor dostavil revizijsko poročilo št. REV.001bb.07, Ljubljana, maj 2007 z izjavami odgovornih revidentov za posamezne načrte projektne dokumentacije, ter izjavo odgovornega koordinatorja revidiranja, ki potrjuje, da iz posamičnih revizij in iz skupnega revizijskega poročila izhaja, da projekt izpolnjuje vse bistvene zahteve, da so načrti med seboj skladni, da so k projektu pridobljena vsa predpisana soglasja in da je projekt kot celota skladen s pogoji, ki izhajajo iz prostorskega akta.

V postopku je bilo ugotovljeno, da se lokacija predmetnega objekta nahaja na območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom, ter da ima projekt vse predpisane sestavine po 57. in 58. členu Zakona o graditvi objektov.

Na podlagi prvega odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanca ali zavezanec plača občini komunalni prispevek. V skladu z 80. členom Zakona o prostorskem načrtovanju, je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto florisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost. V 6. odstavku 79. člena tega zakona je navedeno, da kadar se komunalni prispevek odmerja za potrebe gradnje, ga odmeri pristojni organ občinske uprave z odločbo na zahtevo zavezanca ali ko od upravne enote v zavezančevem imenu prejme obvestilo o popolnosti vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja. Rok za izdajo odločbe je 15 dni, o izdani odločbi pa občina obvesti tudi upravno enoto.

Zakon o prostorskem načrtovanju v prvem odstavku 78. člena določa, da se s pogodbo o opremljanju lahko investitor ali investitor (v nadaljnjem besedilu: investitor) in občina dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi, ne glede na to, ali je gradnja te komunalne opreme predvidena v programu opremljanja.

Drugi odstavek 78. člena tega zakona določa, da občina lahko sklene pogodbo o opremljanju z investitorjem, če ima sprejet program opremljanja ali podlage za odmero komunalnega prispevka za vso obstoječo komunalno opremo na območju celotne občine.

V četrtem odstavku 78. člena istega zakona je določeno, da stroške izgradnje v pogodbi predvidene komunalne opreme nosi investitor. Šteje se, da je investitor na ta način v naravi plačal komunalni prispevek za izvedbo komunalne opreme, ki jo je sam zgradil. Investitor je

dolžan plačati še preostali del komunalnega prispevka, v kolikor bo obremenil že zgrajeno komunalno opremo, na katero bo investitor priključil komunalno opremo iz 3. točke prejšnjega odstavka.

Investitor je upravnemu organu dostavil odločbo Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarjenje z zemljišči, Ambrožev trg 7, Ljubljana, št. 354-869/2006 z dne 14. 6. 2007 o odmeri preostalega komunalnega prispevka in kopijo potrdila o izvedeni transakciji z dne 12. 9. 2007, kot dokazilo, da je komunalni prispevek plačan.

Upravni organ ugotavlja, da so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo, zato je odločil kot je razvidno iz 1. točke izreka te odločbe.

Zakon graditvi objektov v 1. odstavku 3. člena določa, da se gradnja novega objekta, rekonstrukcija objekta, nadomestna gradnja in odstranitev objekta, lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja. Na tem določilu temelji tudi 2. točka izreka te odločbe. V 2. odstavku istega člena Zakona o graditvi objektov pa je določeno, da lahko investitor, ne glede na določbo prejšnjega odstavka, na lastno odgovornost začne z gradnjo tudi po dokončnosti gradbenega dovoljenja.

V primeru zahtevnega objekta na podlagi 1. točke 1. odstavka 71. člena Zakona o graditvi objektov, gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne prične z gradnjo v treh letih po njegovi pravnomočnosti, zato je upravni organ odločil, kot je razvidno iz 4. točke izreka te odločbe.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, je tukajšnji upravni organ izdal odločbo o zadevi, ki je predmet postopka, skladno z prvim odstavkom 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo).

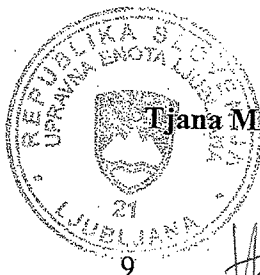
V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 5. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana. Pritožbo se vloži pisno neposredno ali pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Center, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožba mora biti kolkovana po tar. št. 2, Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 114 – uradno prečiščeno besedilo, 14/07) s 14,18 EUR upravne takse.

Upravna taksa za vlogo in odločbo po tarifni številki 1 in 39 Zakona o upravnih taksah v znesku 1784,25 EUR je plačana.

POSTOPEK JE VODIL:
Boštjan NOVAK, dipl.upr.org.
Svetovalec II

[Signature]



[Signature]
Matjaž MATJAŠIČ PRIJIČ, univ.dipl.prav.
VODJA IZPOSTAVE

[Signature]

[Signature]

VROČITI:

1. City studio, Vurnikova 2, 1000 Ljubljana
2. RS, Ministrstvo za okolje in prostor,
Inšpektorat RS za okolje in prostor,
Območna enota Ljubljana,
Vilharjeva cesta 33, 1000 Ljubljana,
3. Mestna občina Ljubljana,
Mestna uprava,
Oddelek za urejanje prostora,
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
4. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto,
Kotnikova 9, 1000 Ljubljana;
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
6. Ministrstvo za obrambo,
Uprava RS za zaščito in reševanje,
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
7. Mestna občina Ljubljana,
Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet,
Trg MDB 7, 1000 Ljubljana
8. JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.,
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1000 Ljubljana
9. Energetika Ljubljana d.o.o.,
Verovškova 70, p.p. 2374, 1000 Ljubljana
10. RS, Ministrstvo za obrambo,
Uprava RS za zaščito in reševanje,
Oddelek za prostorske, urbanistične in druge tehnične ukrepe
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA
IZPOSTAVA CENTER
Adamič - Lundrovo nabrežje 2
1000 LJUBLJANA

Telefon: (01) 306 3000; Telefax: (01) 231 8357

Številka: 351-1489/2008-10

Datum: 25. 7. 2008

RS, Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center potrjuje,

da je odločba sklep številka 351-1489/2008-10
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 25. 7. 2008 postal/a

- dokončen/na dne

pravnomočen/na dne 8. 8. 2008
(ustrezno označi)

Številka 21-508/2008



podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, izdaja na podlagi drugega odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, popr. 14/05, 92/05, 93/05, 111/05 - odl. US in 126/07), v upravni zadevi izdaje spremembe gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, na zahtevo investitorja KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, naslednjo

ODLOČBO

1. Gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, izdano investitorju KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, se spremeni skladno s spremenjeno projektno dokumentacijo, ki jo sestavljajo vodilna mapa in načrti:
 - vodilna mapa št. projekta 24-01/2008, Ljubljana, maj 2008, ki jo je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
 - načrt arhitekture št. 396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
 - načrt krajinske arhitekture št. LAN_396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomčeva ulica 7, Ig,
 - načrt gradbenih konstrukcij št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
 - načrt električnih in inštalacij in električne opreme št. načrta E228/08, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
 - strojne inštalacije št. načrta S228/08-42, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
 - študija požarne varnosti št. P.ŠT. 21/06-A – SPREMEMBA, Hrastnik, november 2007, Sinet, d.d., Grajska pot 8, Hrastnik.

2. Spremembe se nanašajo na povečanje površine v 2. kleti objekta, na lokacijo objekta (zasuk za 0,4675° z ozirom na vrtilišče v SV vogalu objekta), na nosilno konstrukcijo v kletnih etažah objekta, ter na delne spremembe namembnosti prostorov v posameznih etažah.

Ostali pogoji gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 ostanejo v veljavi.

3. Sestavni del odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, naveden v 1. točki izreka te odločbe.
4. Z izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja, ostane čas veljavnosti gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, šifra 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, nespremenjen.
5. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana je dne 22. 5. 2008 pri tukajšnjem upravnem organu vložil zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007.

K vlogi je investitor priložil spremembo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja ki ga sestavljajo:

- vodilna mapa št. projekta 24-01/2008, Ljubljana, maj 2008, ki jo je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt arhitekture št. 396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt krajinske arhitekture št. LAN_396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomčeva ulica 7, Ig,
- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- načrt električnih in inštalacij in električne opreme št. načrta E228/08, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- strojne inštalacije št. načrta S228/08-42, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,

Dne 27. 6. 2008, 3. 7. 2008 in 22. 7. 2008 je stranka dopolnila vlogo za izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja:

- s študijo požarne varnosti št. P.ŠT. 21/06A-sprememba, projektant Sinet, d.d., Hrastnik
- s požarnim soglasjem Ministrstva za obrambo, Uprave za zaščito in reševanje, Oddelka za prostorske, urbanistične in druge tehnične ukrepe št. 351-2267/2008-2 z dne 4. 6. 2008
- z izjavo Marjana Čerina, odgovornega revidenta načrta gradbenih konstrukcij z dne 23. 6. 2008

- z izjavo Borisa Briškega, odgovornega revidenta vodilne mape in načrta arhitekture z dne 23. 6. 2008
- z obvestilom Ministrstva za okolje, Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami št. 35506-2428/2008-3 z dne 1. 7. 2008 in
- z odločbo Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za ravnanje z nepremičninami št. 354-1496/2008-4 z dne 21. 7. 2008.

Upravni organ je ugotovil, da je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, dne 21. 9. 2007 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-1127/2007-32 investitorju KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo, na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga sestavljajo vodilna mapa in načrti oziroma elaborati :

- 0 - Vodilna mapa, št. projekta 754/05, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,
- 1 - Načrt arhitekture, št. načrta API – 396/550, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
- 10/2 Elaborat gradbene fizike za področje toplotne in hidro zaščite, št. elaborata 233 DN 2001529, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal Gradbeni inštitut ZRMK, d.o.o., Dimičeva 12, Ljubljana,
- 1.5.5. Elaborat gradbene akustike in protihrupne zaščite, št. elaborata E 1335/05-510-1, Ljubljana, dne 19. 7. 2007, ki ga je izdelal ZAG Ljubljana, Dimičeva 12, Ljubljana,
- 1.2 - načrt arhitekture, št. načrta 396/550-A, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
- 2 - Krajinska arhitektura, št. načrta CS 754/05, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomčeva ulica 7, Ig,
- 3 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- 4 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta E124/06-40, Ljubljana, dne 26. 10. 2006, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 5 - Strojne instalacije, št. načrta S124-05/139, Ljubljana, dne 15. 5. 2007, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 6 – Telekomunikacije (TK omrežje Zvonarska ulica), št. načrta 0409680/1, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 6 - Telekomunikacije (TK priključki OLN Tribuna), št. načrta 0409680/2, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 4.1 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 777/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana
- 4.2 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 778/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana,
- 4.3 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme: Javna razsvetljava, št. načrta 01-30-1971/2041, Ljubljana, februar 2007, ki ga je izdelal JRS, d.d., Ljubljana, Litijska cesta 263, Ljubljana – Dobrunje,

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- 8/1 - Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/2 – Načrt izkopa in osnovne podgradnje, Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – Razporna konstrukcija, št. načrta 06-129, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal IB-program, Turnše 42, Dob,
- 10/1 – Geotehnično poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja ter izgradnje, št. načrta 139-3/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/3 - Načrt zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 9/1 - Drugi gradbeni načrti: Kanalizacijsko omrežje, št. načrta 1203/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/2 - Drugi gradbeni načrti: hišni kanalizacijski priključki, št. načrta 1203-HPK/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/3 - Drugi gradbeni načrti: vodovodno omrežje, št. načrta 1204/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/4 - Drugi gradbeni načrti: hišni vodovodni priključki, št. načrta 1204-HPV/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/5 - Drugi gradbeni načrti: elektrokabelska kanalizacija - gradbeni del, št. načrta 1205/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/6 – Izgradnja plinovodnega omrežja na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta N 14250/41077, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,
- 9/7 - Izgradnja priključnih plinovodov na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta P-7381/41078, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,
- 9/8 - Drugi gradbeni načrti: zbirni načrt komunalnih vodov, št. načrta 1206/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/9 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta CS 845-07, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,
- Študija požarne varnosti, št. študije 21/06, Hrastnik, avgust 2006, ki jo je izdelal Sinet d.o.o., Grajska pot 8, Hrastnik.

V prvem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov je določeno, da se gradbeno dovoljenje lahko spremeni. Investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. Drugi odstavek 73. člena Zakona o graditvi objektov določa, da če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja. Nadalje je v tretjem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov

Hegri

X

določeno, da če se nova odločba iz prejšnjega odstavka omeji na predlagane spremembe, jo pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja.

Gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 je postalo pravnomočno dne 24. 9. 2007. Investitor je vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja vložil dne 22. 5. 2008, to je v času veljavnosti predmetnega gradbenega dovoljenja.

Stanovanjsko poslovni objekt »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo je lociran na zemljišču s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule in se ureja na podlagi Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06 - v nadaljevanju: odlok).

Občinski lokacijski načrt obsega severovzhodni del območja urejanja CS 10/1 Tribuna ter prometne površine obodnih cest na severozahodni in jugovzhodni strani, ki se nahajajo v območjih urejanja z oznakami CS 1/49 Vožarski pot in CS 10/2 Prule – Praprotnikova. Na severovzhodni strani sega do pločnika ob Karlovški cesti v območju urejanja CT 56 Karlovška cesta. Občinski lokacijski načrt obsega tudi del območja urejanja CS 10/6 Prule – KS.

Namembnost v območju urejanja je pretežno stanovanjska.

V območju je predvidena gradnja štirih med seboj povezanih objektov A, B, C in D. Objekta A in B ležita vzporedno s Karlovško cesto, nanju sta v prečni smeri položena objekta C in D. Objekta A in B tvorita v spodnjih etažah odprt prostor v smeri vzhod – zahod, v zgornjih etažah se z objektoma C in D prostor odpira v smeri sever – jug s pogledom na Grajski hrib.

Pritličje (N1) objekta A proti Karlovški cesti ter pritličje (P) objekta A proti Zvonarski ulici se lahko nameni tudi drugim dejavnostim. Dopustne so gostinska, trgovinska, nastavitvena in storitvena dejavnost ter družbene dejavnosti, kot so kultura, izobraževanje in podobno.

V kletnih etažah ter v severovzhodnem delu pritličja (P) objekta A so predvidene garaže oziroma parkirišča za potrebe stanovalcev in drugih uporabnikov objekta, shrambe in kolesarnice ter tehnični in energetske prostori.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv je pri vseh objektih usklajen.

Fasade objektov C in D so zasnovane kot lahke montažne s kombinacijo profilirane fasadne mreže nosilnega sistema in polnil iz tipskih fasadnih plošč ter zasteklitvami med njimi.

Fasada objekta A proti Karlovški cesti je zasnovana kot zvočno izolativna fasada z vmesnim prezračevalnim slojem.

Fasada objekta B proti jugozahodu je zasnovana kot niz »francoskih balkonov« oziroma lož z zasteklitvijo z drsnimi vrati pri balkonih oziroma krilnimi vrati pri ložah.

Konstrukcija balkonov objektov ter pergol oziroma senčil na terasah objektov, je kovinska.

Strehe so ravne ali pod blagim naklonom, nad objektoma A in B so urejena kot terase.

Tlorisni gabariti objektov:

Objekt A: 53,00 x 14,60 m.

Objekt B: lomljene oblike, 29,30 m x 14,60 m in 35,00 m x 12,60 m.

Objekt C: 55,20 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 4,80 m.

Objekt D: 60,40 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 3,20 m in preko objekta A za 2,20.

1. klet: 63,40 m x 70,10 m

2. klet: 66,10 m x 31,20 m.

Višinski gabariti objektov:

Objekt A: etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt B: tri etaže, absolutna kot strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt C: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Objekt D: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Podzemni del: ena do dve etaži, absolutna kota spodnjega dela temeljne plošče 2.kleti je 287,45 m.

Dopustna je gradnja tretje kletne etaže.

Dovoz do ureditvenega območja je predviden po Tesarski ulici. Na Tesarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz juga proti severu.

Izvoz iz ureditvenega območja je predviden po Zvonarski ulici. Na Zvonarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz severa proti jugu. Za potrebe uporabnikov je dopusten dovoz do objektov Zvonarska 4.

Površine za mirujoči promet so za potrebe novogradnje predvidene v dveh kletnih etažah in na nivoju terena.

Skupno število parkirnih mest je 198, od tega 190 v kletnih etažah objektov in 8 na Zvonarski ulici.

Predvidenih je 8 parkirnih mest za javno uporabo na Tesarski ulici.

Površina za pešce potekajo ob Karlovški cesti in Tesarski ulici ter na Zvonarski ulici.

Dostopi do vhodov stanovanjskega dela objekta so z notranjega dvorišča. Dostopi na dvorišče so zaradi višinskih razlik urejeni s klančinami in stopnišči.

Kolesarski promet se odvija na vozišču.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih pristojnih upravljavcev.

Kanalizacijsko omrežje:

Kanalizacijsko omrežje je predvideno po projektni nalogi za obnovo kanalizacije št. 2294V, 2970K-rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije zaradi stanovanjske gradnje v območju urejanja CS 10/1 Tribuna, junij 2005, JP Vodovod-Kanalizacija.

Kanalizacijsko omrežje je mešanega sistema, Kanalizacijo, ki poteka po Tesarski in Prijateljevi ulici, je treba obnoviti ter zaradi znižanja nivelete Zvonarske ulice na odseku med Prijateljevo in Karlovško cesto poglobiti.

Vodovodno omrežje:

Vodovodno omrežje je predvideno po projektni nalogi Rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije zaradi stanovanjske gradnje v območju urejanja CS 10/1 Tribuna, št. Projekta 2294, JP Vodovod – Kanalizacija, junij 2005.

Predvideni objekti se priključujejo na vodovoda NL DN 100 v Zvonarski in Tesarski ulici.

Plinovodno omrežje:

Zemeljski plin je predviden kot vir energije za ogrevanje prostorov in sanitarne vode, hlajenje, in kuhanje.

Glavni plinovod JE 150 N 14260, ki poteka po Zvonarski ulici je treba nivojsko prilagoditi Zvonarski ulici in povečati na dimenzijo DN 200.

Elektroenergetsko omrežje:

Za priključevanje novih objektov na električno omrežje je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, ki bo locirana na severozahodni strani objekta in bo dostopna z Zvonarske ulice.

Telekomunikacijsko omrežje:

Na območju urejanja je zgrajeno telekomunikacijsko kabelsko omrežje, ki poteka ob Zvonarski ulici. Ta del omrežja je potrebno prestaviti.

Za potrebe napajanja novih objektov je treba zgraditi novo TK in KKS omrežje.

Javna razsvetljava:

Javna razsvetljava je predvidena ob Zvonarski in Tesarski ulici in se napaja iz obstoječega prižigališča. Predvidene so tipske svetilke.

Območje urejanja je del območja mestnega središča, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 328 Ljubljana mestno jedro in pod evidenčno številko enote 8792 Karlovško predmestje ter spada v kategorijo naselbinske kulturne dediščine.

Nove objekte ob Karlovški cesti je treba uskladiti s sosednjimi objekti. Ohraniti je potrebno obstoječi niz stanovanjskih hiš ob Prijateljevi ulici in se podrediti njihovem gabaritu. Ohraniti je treba obdajajoči ulični raster območja.

Območje je del večjega arheološkega spomenika, ki je vpisano v Register nepremičnine kulturne dediščine pod evidenčno številko enote 329 Arheološko najdišče Ljubljana.

Pred vsemi posegi v zemeljske plasti je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave oziroma arheološki nadzor.

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede v eni etapi. Ureditve Zvonarske ulice se lahko izvede v dveh etapah.

- 1. etapa: z obstoječim vzdolžnim profilom in

- 2. etapa: z novim vzdolžnim profilom, ki omogoča izvedbo podhoda Karlovške ceste med Zvonarsko ulico in Gornjim trgom.

V 2. etapi je niveleta Zvonarske ulice znižana glede na obstoječo niveleto terena, tako da se omogoči izvedba podhoda pod Karlovško cesto. Sočasno se mora uskladiti niveleta izvozne klančine, ki poteka v objektu A.

Širina vseh objektov lahko odstopa do $\pm 0,5$ m v smeri proti notranjemu dvorišču.

Višinska odstopanja so lahko do $\pm 0,50$ m.

Višinska regulacija terena: odstopanja so lahko do $\pm 0,50$ m.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Po pregledu projektne dokumentacije upravni organ ugotavlja, da je predložen projekt za spremembo gradbenega dovoljenja izdelan v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, to je Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2

Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06).

Investitor je predložil izjavo Borisa BRIŠKEGA, univ.dipl.inž.arh., Arhé, d.o.o., odgovornega revidenta vodilne mape in načrta arhitekture z dne 23. 6. 2008, da ob dopolnitvi projekta s preureditvijo kleti pod objektom ni prišlo do bistvenih sprememb v zasnovi objekta, etažnih gabaritih, tlorskih gabaritih, oblikovanju fasade, kapacitetah objekta in vplivov na okolje. V izpolnjevanju bistvenih zahtev, skladnosti s pogoji, ki izhajajo iz prostorskih aktov in ustreznosti prikaza vplivnega območja ni prišlo do sprememb. Dopolnitev projektne dokumentacije PGD upošteva vsa določila OLN in je z njimi skladna. Dopolnitev projektne dokumentacije ne vpliva na izhodiščne ugotovitve revizijskega poročila iz leta 2007.

Iz izjave mag. Marjana ČERINA, u.d.i.g., odgovornega revidenta načrta gradbenih konstrukcij z dne 23. 6. 2008, ki jo je investitor predložil upravnemu organu, izhaja, da je načrt gradbenih konstrukcij pregledan ter da so ob dopolnitvi projekta s širitvijo 2. kleti pod objektom, opravljeni ustrezni statični izračuni potrebni za izpolnjevanje bistvenih zahtev. V fazi izdelave PZI dokumentacije pa naj projektant uskladi kvaliteto betona in dimenzije prerezov v vertikalnih nosilnih konstrukcijah v skladu s predpisi, ter ustrezno razporedi pilote glede na statični izračun nosilne konstrukcije.

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Oddelek za prostorsko, urbanistične in druge tehnične ukrepe je izdalo požarno soglasje št. 351-2267/2008-2 z dne 4. 6. 2008

Iz obvestila Ministrstva za okolje, Agencije RS za okolje, Urada za upravljanje z vodami št. 35506-2428/2008-3 z dne 1. 7. 2008 izhaja, da je gradnja na območju urejanja CS 10/1 Tribuna k.o. Rudnik v Mestni občini Ljubljana možna brez predhodno pridobljenih pogojev.

Na podlagi 5. točke prvega odstavka 66. člena Zakona o graditvi objektov mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve preden izda gradbeno dovoljenje preveriti tudi, ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti. Na podlagi prvega odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanka ali zavezanec plača občini, komunalni prispevek. V skladu z 80. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorsko površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Investitor je upravnemu organu predložil odločbo Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za ravnanje z nepremičninami št. 354-1496/2008-4 z dne 21. 7. 2008 o odmeri komunalnega prispevka in potrdilo o izvedeni transakciji z dne 22. 7. 2008, kot dokazilo, da je odmerjeni prispevek v celoti plačan.

Upravni organ ugotavlja, da je iz priloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je naveden v prvi točki izreka te odločbe, razvidno, da se regulacijski elementi objekta in vplivi objekta na okolje ne spremenijo, zato se ne spremenijo tudi lokacijski pogoji določeni gradbenem dovoljenju Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007. V skladu z drugim odstavkom 73. člena Zakona o graditvi objektov se zato nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave

Center, št. 351-1127/2008-32 z dne 21. 9. 2007, omeji na predlagane spremembe. Ker se nova odločba omejuje na predlagane spremembe in ker te spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, je upravni organ, na podlagi tretjega odstavka 73. člena Zakona o graditvi objektov, odločil, kot je to razvidno iz prve točke izreka te odločbe.

Četrta točka izreka temelji na petem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov, ki določa, da če se gradbeno dovoljenje spremeni, ostane z izdajo odločbe o njegovi spremembi čas njegove veljavnosti nespremenjen.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da je zahtevana sprememba gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 skladna z drugim in četrtem odstavkom 73. člena Zakona o graditvi objektov. Ker je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za spremembo gradbenega dovoljenja, zaradi spremenjenega projekta za izvedbo je tukajšnji upravni organ izdal odločbo o spremembi pravnomočnega gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 v obsegu, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, je tukajšnji upravni organ izdal odločbo o zadevi, ki je predmet postopka, skladno z prvim odstavkom 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo).

V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 5. točke izreka te odločbe.

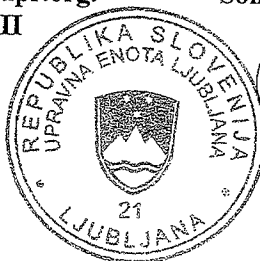
POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, Ljubljana. Pritožbo se vloži pisno neposredno ali pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Center, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Pritožba mora biti kolkovana po tarifni št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 42/07 – uradno prečiščeno besedilo) s 14,18 EUR upravne takse.

Upravna taksa za vlogo in odločbo po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah v skupnem znesku 17,73 EUR je bila plačana.

POSTOPEK JE VODIL:

Boštjan NOVAK, dipl.upr.org.
SVETOVALEC II

B. Novak



9

Sonja KOSTRIČ ŠTEBLAJ, univ.dipl.inž.arh.
Vodja oddelka za okolje in prostor ter
premoženjsko pravne zadeve

S. Kostrič Šteblaj

[Signature]

Vročiti:

1. KRAŠKI ZIDAR, d.d., Kolodvorska ulica 1, 6210 Sežana
2. RS, Ministrstvo za okolje in prostor
Inšpektorat RS za okolje in prostor
Območna enota Ljubljana
Vilharjeva cesta 33, 1000 Ljubljana
3. Mestna občina Ljubljana
Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana
4. Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto
Kotnikova 9, 1000 Ljubljana
5. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije
Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
6. RS, Ministrstvo za obrambo
Uprava RS za zaščito in reševanje,
Oddelek za prostorske, urbanistične in druge tehnične ukrepe
Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana
7. Mestna občina Ljubljana
Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet
Trg MDB 7, 1000 Ljubljana
8. JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1000 Ljubljana
9. Energetika Ljubljana d.o.o.
Verovškova 70, p.p. 2374, 1000 Ljubljana.



REPUBLIKA
SLOVENIJA

UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

IZPOSTAVA CENTER

www.upravneenote.gov.si/ljubljana, e:ue.ljubljana@gov.si
1000 Ljubljana, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, t: 01 306 30 00, f: 01 231 83 57



RS, Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center potrjuje,

da je odločba sklep številka 351-2695/2009-16
(ustrezno abkroži)

izdan/a dne 7.4.2010 postal/a

Številka: 351-2695/2009-16

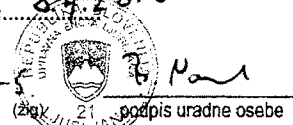
Datum: 7. 4. 2010

U. p.: MOP-UE0014-P2

- dokončen/a dne

pravnomočen/a dne 8.4.2010
(ustrezno označi)

Številka: 021-2801/2010-5
(zapis uradne osebe)



Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, izdaja na podlagi drugega odstavka 24. člena v zvezi s 73. členom Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS št. 102/04 - uradno prečiščeno besedilo, popr. 14/05, 92/05, 93/05, 111/05 - odl. US, 126/07 in 108/09), v upravni zadevi spremembe gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, na zahtevo investitorja Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, ki ga po pooblastilu zastopa odvetnica Avrelija Barle, Slovenska cesta 55a, 1000 Ljubljana, naslednjo

ODLOČBO

1. Gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, izdano investitorju Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, ki je bilo spremenjeno z odločbo Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008, se spremeni skladno s spremenjeno projektno dokumentacijo, ki jo sestavljajo:

- vodilna mapa št. projekta PG 01-02/2009, Domžale, december 2009, ki jo je izdelal LD 2000, d.o.o., Ljubljanska 76, Domžale,
- revizijsko poročilo št. RP-bb 01/2010, januar 2010, Arhe, d.o.o., Židovska steza 4, Ljubljana
- načrt arhitekture št. API-494/550, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt krajinske arhitekture št. LAN_396/550_2, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Jurčkova cesta 231, Ljubljana,
- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta CS 845/07-02, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal City studio, d.o.o. Vurnikova 2, Ljubljana,
- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta 05-065/2, Domžale, december 2009, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- načrt izkopa in osnovne podgradnje št. načrta gp-pr-036/09, Ljubljana, december 2009, Geoportal, d.o.o., Tehnološki park 21, Ljubljana
- študija požarne varnosti št. EKO-09-0064-C, Celje, december 2009, SiEKO, d.o.o., Kidričeva 25, Celje
- načrt električnih in inštalacij in električne opreme št. načrta E240/09, Ljubljana, dne 11.12. 2009, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- strojne inštalacije in strojna oprema št. načrta S124-05/139, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

2. S to odločbo se gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 spremeni tako, da se:
- * v celoti ukine 2. klet
 - * zmanjša število parkirnih mest v kletnem delu objekta
 - * v 1. kleti dodajo trije neodvisni dvizni parkirni sistemi, ki omogočajo razporejanje večjega števila vozil po vertikali in horizontali – skupaj 62 parkirnih mest ter pet odvisnih parkirnih sistemov z dve vozili, skupaj 10 parkirnih mest
 - * zmanjša število shramb v kletnem delu objekta v jedrih pod lamelo B, ki se nadomestijo na površinah lamele B v pritličju, 1. in 2. nadstropju
 - * zmanjšajo površine shramb za lokale, ker se del teh površin namení za kolesarnice in shrambe
 - * zmanjša število stanovanjskih enot zaradi združevanja manjših ali srednjih enot v večje. Opustijo se duplex stanovanja v 4. in 5. nadstropju lamele C, površine duplexov pa se povezujejo horizontalno po etažah v nove večje enote
 - * opustijo dimniki za plinske kotličke, ki so bili do sedaj predvideni v vsaki stanovanjski enoti in predvidijo nove skupne kotlovnice, po ena v vsakem stopnišču
 - * spremeni pozicija vhodov v določene stanovanjske enote, ki se nahajajo v lamelah B, C in D, zaradi združevanja posameznih stanovanjskih enot in opustitve dimnikov ter spremeni lokacija prostora za diesel agregat.
 - * spremeni zasnova parka na notranjem dvorišču objekta tako, da se povezovalna pot preko parka umesti na amebasto oblikovano vzpetino in po stopniščih preko nje povezuje tlakovani ploščadi pred vhodi
3. Ostali pogoji gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 ostanejo v veljavi.
4. Sestavni del te odločbe je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, naveden v 1. točki izreka te odločbe.
5. Z izdajo te odločbe ostane čas veljavnosti gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, nespremenjen.
6. Stroškov postopka ni.

O b r a z l o ž i t e v:

Investitor Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana je dne 21. 12. 2009 pri tukajšnjem upravnem organu vložil zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, ki je bilo spremenjeno z odločbo Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008.

K vlogi je investitor priložil projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja št. projekta PG 01-02/2009, Domžale, december 2009, ki ga je izdelal LD 2000, d.o.o., Ljubljanska 76, Domžale.

Dne 21. 1. 2010 je investitor predložil dopolnjen projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga tako sestavljajo:

- vodilna mapa št. projekta PG 01-02/2009, Domžale, december 2009, ki jo je izdelal LD 2000, d.o.o., Ljubljanska 76, Domžale,
- revizijsko poročilo št. RP-bb 01/2010, januar 2010, Arhe, d.o.o., Židovska steza 4, Ljubljana
- načrt arhitekture št. API-494/550, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt krajinske arhitekture št. LAN_396/550_2, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Jurčkova cesta 231, Ljubljana,



- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta CS 845/07-02, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal City studio, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,
- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta 05-065/2, Domžale, december 2009, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- načrt izkopa in osnovne podgradnje št. načrta gp-pr-036/09, Ljubljana, december 2009, Geoportal, d.o.o., Tehnološki park 21, Ljubljana
- študija požarne varnosti št. EKO-09-0064-C, Celje, december 2009, SiEKO, d.o.o., Kidričeva 25, Celje
- načrt električnih in inštalacij in električne opreme št. načrta E240/09, Ljubljana, dne 11.12. 2009, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- strojne inštalacije in strojna oprema št. načrta S124-05/139, Ljubljana, december 2009, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,

Dne 12. 1. 2010 je Miha Sedej, Prijateljeva 1, Ljubljana pri tukajšnjem upravnem organu vložil zahtevo za priznanje statusa stranke v postopku izdaje odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007. K vlogi je priložil skico pilotov, skico sider in izvedeniško poročilo z dne 30. 11. 2009, ki ga je izdelal Robert Gradišar, Lovre Klemenčiča 6, Ljubljana. Dne 20. 1. 2010 je Miha Sedej vlogo dopolnil s dodatnima skicama pilotov. Upravni organ Mihi Sedeju, Prijateljeva 1, Ljubljana s sklepom št. 351-2695/2009-7 z dne 25. 1. 2010 ni priznal lastnosti stranke in s tem pravice do sodelovanja kot stranke v tem postopku. Zoper navedeni sklep je Miha Sedej dne 4. 2. 2010 vložil pritožbo, ki jo je Ministrstvo za okolje in prostor z odločbo št. 35108-71/2010-5 RS z dne 29. 3. 2010 zavrnilo. Odločba Ministrstva za okolje in prostor je bila strankam vročena dne 1. 4. 2010. Z vročitvijo te odločbe, je sklep Upravne enote, Izpostave Center 351-2695/2009-7 z dne 25. 1. 2010 postal dokončen.

V prvem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov je določeno, da se gradbeno dovoljenje lahko spremeni. Investitor lahko vloži zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja samo v času njegove veljavnosti. Drugi odstavek 73. člena Zakona o graditvi objektov določa, da če se po izdaji pravnomočnega gradbenega dovoljenja projekt za izvedbo tako spremeni, da pomeni to za objekt, ki se gradi oziroma rekonstruira, spremembo pogojev, določenih z gradbenim dovoljenjem in elementov, ki lahko vplivajo na zdravstvene pogoje, okolje, varnost objekta ali spremembo predpisanih bistvenih zahtev, je investitor dolžan vložiti zahtevo za spremembo gradbenega dovoljenja. V tem primeru se gradbeno dovoljenje lahko spremeni samo po enakem postopku, kot je bilo to dovoljenje izdano. Nova odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje, se omeji na predlagane spremembe, če zaradi predlaganih sprememb, ki vplivajo na lokacijske pogoje, ni potrebno izdati novega gradbenega dovoljenja. Nadalje je v tretjem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov določeno, da če se nova odločba iz prejšnjega odstavka omeji na predlagane spremembe, jo pristojni upravni organ za gradbene zadeve izda v skrajšanem ugotovitvenem postopku in brez zaslišanja strank, vendar samo, če takšne spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja.

Upravni organ je ugotovil, da je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center, dne 21. 9. 2007 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-1127/2007-32 investitorju Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana, za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo, na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, po projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki ga sestavljajo vodilna mapa in načrti oziroma elaborati :

- 0 - Vodilna mapa, št. projekta 754/05, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,




- 1 - Načrt arhitekture, št. načrta API – 396/550, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
- 10/2 Elaborat gradbene fizike za področje toplotne in hidro zaščite, št. elaborata 233 DN 2001529, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal Gradbeni inštitut ZRMK, d.o.o., Dimičeva 12, Ljubljana,
- 1.5.5. Elaborat gradbene akustike in protihrupne zaščite, št. elaborata E 1335/05-510-1, Ljubljana, dne 19. 7. 2007, ki ga je izdelal ZAG Ljubljana, Dimičeva 12, Ljubljana,
- 1.2 - načrt arhitekture, št. načrta 396/550-A, april 2007, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska 62, Ljubljana,
- 2 - Krajinska arhitektura, št. načrta CS 754/05, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomčeva ulica 7, Ig,
- 3 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- 4 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta E124/06-40, Ljubljana, dne 26. 10. 2006, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 5 - Strojne instalacije, št. načrta S124-05/139, Ljubljana, dne 15. 5. 2007, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- 6 – Telekomunikacije (TK omrežje Zvonarska ulica), št. načrta 0409680/1, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 6 - Telekomunikacije (TK priključki OLN Tribuna), št. načrta 0409680/2, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Dekatel, d.o.o., Dunajska 22, Ljubljana,
- 4.1 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 777/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana
- 4.2 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta ELR2 778/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Elektro Ljubljana, d.d., Slovenska cesta 58, Ljubljana,
- 4.3 - Načrt električnih inštalacij in električne opreme: Javna razsvetljava, št. načrta 01-30-1971/2041, Ljubljana, februar 2007, ki ga je izdelal JRS, d.d., Ljubljana, Litijska cesta 263, Ljubljana – Dobrunje,
- 8/1 - Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/2 – Načrt izkopa in osnovne podgradnje, Načrt in zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – Razporna konstrukcija, št. načrta 06-129, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal IB-program, Turnše 42, Dob,
- 10/1 – Geotehnično poročilo o sestavi temeljnih tal in pogojih temeljenja ter izgradnje, št. načrta 139-3/06, Ljubljana, december 2006, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 8/3 - Načrt zaščite gradbene jame s sidranimi in razprtimi AB piloti – geotehnični del, št. načrta 139-2/06, Ljubljana, april 2007, ki ga je izdelal Vojmir Šterk, s.p., grafika geomehanika, Zaloška 143, Ljubljana,
- 9/1 - Drugi gradbeni načrti: Kanalizacijsko omrežje, št. načrta 1203/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/2 - Drugi gradbeni načrti: hišni kanalizacijski priključki, št. načrta 1203-HPK/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/3 - Drugi gradbeni načrti: vodovodno omrežje, št. načrta 1204/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/4 - Drugi gradbeni načrti: hišni vodovodni priključki, št. načrta 1204-HPV/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/5 - Drugi gradbeni načrti: elektrokabelska kanalizacija - gradbeni del, št. načrta 1205/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/6 – Izgradnja plinovodnega omrežja na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta N 14250/41077, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,

- 9/7 - Izgradnja priključnih plinovodov na območju CS 10/1, Tribuna, št. načrta P-7381/41078, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal Energetika Ljubljana, Področje inženiring, Verovškova 70, Ljubljana,
- 9/8 - Drugi gradbeni načrti: zbirni načrt komunalnih vodov, št. načrta 1206/07, Ljubljana, marec 2007, ki ga je izdelal KONO-B, d.o.o., Grablovičeva 30, Ljubljana,
- 9/9 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. načrta CS 845-07, Ljubljana, maj 2007, ki ga je izdelal CITY STUDIO, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana,
- Študija požarne varnosti, št. študije 21/06, Hrastnik, avgust 2006, ki jo je izdelal Sinet d.o.o., Grajska pot 8, Hrastnik.

Nadalje je upravni organ ugotovil, da je bilo gradbeno dovoljenje z dne 21. 9. 2007, z odločbo Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008 spremenjeno, in sicer skladno s projektno dokumentacijo, ki jo sestavljajo:

- vodilna mapa št. projekta 24-01/2008, Ljubljana, maj 2008, ki jo je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt arhitekture št. 396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal API, d.o.o., Barjanska cesta 62, Ljubljana,
- načrt krajinske arhitekture št. LAN_396/550, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal Landscape, d.o.o., Vodomčeva ulica 7, Ig,
- načrt gradbenih konstrukcij št. načrta 05-065, Ljubljana, maj 2008, ki ga je izdelal IB-program, d.o.o., Turnše 42, Dob,
- načrt električnih in inštalacij in električne opreme št. načrta E228/08, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- strojne inštalacije št. načrta S228/08-42, Ljubljana, dne 15. 5. 2008, ki ga je izdelal Klimaterm, d.o.o., Podmilščakova 57a, Ljubljana,
- študija požarne varnosti št. P.ŠT. 21/06-A – SPREMEMBA, Hrastnik, november 2007, Sinet, d.d., Grajska pot 8, Hrastnik.

Spremembe so se nanašale na povečanje površine v 2. kleti objekta, na lokacijo objekta (zasuk za 0,4675° z ozirom na vrtišče v SV vogalu objekta), na nosilno konstrukcijo v kletnih etažah objekta, ter na delne spremembe namembnosti prostorov v posameznih etažah. Ostali pogoji gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 so ostali v veljavi. Čas veljavnosti gradbenega dovoljenja pa je z izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja ostal nespremenjen.

Gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 je postalo pravnomočno dne 24. 9. 2007. Iz odločbe Ministrstva za okolje in prostor, Inšpektorata RS za okolje in prostor št. 06122-1456/2009 z dne 24. 6. 2009 izhaja, da mora Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana odpraviti nepravilnosti, ki so nastale pri gradnji stanovanjsko poslovnega objekta "Tribuna" v Ljubljani. Investitor je pričel z gradnjo pred pretekom treh let po pravnomočnosti gradbenega dovoljenja, zato veljavnost predmetnega gradbenega dovoljenja ni prenehala.

Stanovanjsko poslovni objekt »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ter prometno in komunalno infrastrukturo je lociran na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule in se ureja na podlagi Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06 - v nadaljevanju: odlok).

Odlok v 9. členu določa, da je namembnost v območju urejanja pretežno stanovanjska. Pritličje (N1) objekta A proti Karlovski cesti ter pritličje (P) objekta A proti Zvonarski ulici se lahko nameni tudi drugim dejavnostim. Dopustne so gostinska, trgovinska, nastavitvena in storitvena dejavnost ter družbene dejavnosti, kot so kultura, izobraževanje in podobno.




V kletnih etažah ter v severovzhodnem delu pritličja (P) objekta A so predvidene garaže oziroma parkirišča za potrebe stanovalcev in drugih uporabnikov objekta, shrambe in kolesarnice ter tehnični in energetski prostori.

V območju je predvidena gradnja štirih med seboj povezanih objektov A, B, C in D. Objekta A in B ležita vzporedno s Karlovško cesto, nanju sta v prečni smeri položena objekta C in D. Objekta A in B tvorita v spodnjih etažah odprt prostor v smeri vzhod – zahod, v zgornjih etažah se z objektoma C in D prostor odpira v smeri sever – jug s pogledom na Grajski hrib.

V 11. členu odloka je določeno, da je oblikovni princip, izbor materialov in barv pri vseh objektih usklajen.

Fasade objektov C in D so zasnovane kot lahke montažne s kombinacijo profilirane fasadne mreže nosilnega sistema in polnil iz tipskih fasadnih plošč ter zasteklitvami med njimi.

Fasada objekta A proti Karlovški cesti je zasnovana kot zvočno izolativna fasada z vmesnim prezračevalnim slojem.

Fasada objekta B proti jugozahodu je zasnovana kot niz »francoskih balkonov« oziroma lož z zasteklitvijo z drsnimi vrati pri balkonih oziroma krilnimi vrati pri ložah.

Konstrukcija balkonov objektov ter pergol oziroma senčil na terasah objektov, je kovinska.

Strehe so ravne ali pod blagim naklonom, nad objektoma A in B so urejena kot terase.

Nadalje odlok v 13. členu določa lokacijske pogoje in usmeritve za projektiranje in gradnjo in sicer:

Tlorisni gabariti objektov:

Objekt A: 53,00 x 14,60 m.

Objekt B: lomljene oblike, 29,30 m x 14,60 m in 35,00 m x 12,60 m.

Objekt C: 55,20 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 4,80 m.

Objekt D: 60,40 m x 15,40 m, previs preko objekta B za 3,20 m in preko objekta A za 2,20.

1. klet: 63,40 m x 70,10 m

2. klet: 66,10 m x 31,20 m.

Višinski gabariti objektov:

Objekt A: etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt B: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 304,55 m.

Objekt C: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Objekt D: tri etaže, absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 313,00 m.

Podzemni del: ena do dve etaži, absolutna kota spodnjega dela temeljne plošče 2.kleti je 287,45 m.

Dopustna je gradnja tretje kletne etaže.

V 15. členu odloka je določeno, da je dovoz do ureditvenega območja predviden po Tesarski ulici. Na Tesarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz juga proti severu.

Izvoz iz ureditvenega območja je predviden po Zvonarski ulici. Na Zvonarski ulici je motorni promet urejen enosmerno in poteka iz severa proti jugu. Za potrebe uporabnikov je dopusten dovoz do objektov Zvonarska 4.

Površine za mirujoči promet so za potrebe novogradnje predvidene v dveh kletnih etažah in na nivoju terena.

Skupno število parkirnih mest je 198, od tega 190 v kletnih etažah objektov in 8 na Zvonarski ulici.

Predvidenih je 8 parkirnih mest za javno uporabo na Tesarski ulici.

Površina za pešce potekajo ob Karlovški cesti in Tesarski ulici ter na Zvonarski ulici.

Dostopi do vhodov stanovanjskega dela objekta so z notranjega dvorišča. Dostopi na dvorišče so zaradi višinskih razlik urejeni s klančinami in stopnišči.

Višinska odstopanja so lahko do +/- 0,50 m.

Višinska regulacija terena: odstopanja so lahko do +/- 0,50 m.

Komunalni vodi, objekti in naprave:

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Odlok v 25. členu določa, da se lahko število stanovanj poveča z razdruževanjem načrtovanih velikih stanovanjskih enot oziroma zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot. Največje število stanovanj v tem primeru je 95.

Obseg stanovanjskih površin se lahko poveča z zmanjšanjem oziroma zmanjša s povečanjem površin za ne stanovanjske dejavnosti. Spremembe so dopustne samo v objektu A. Objekt A je dopustno v celoti nameniti ne stanovanjskim dejavnostim. V pritličju ob Zvonarski ulici se predvidene površine za ne stanovanjske dejavnosti lahko spremenijo v stanovanjske površine.

Pri tem je treba upoštevati izhodišča za izračun potrebnih parkirnih mest iz 15. člena tega odloka

Po pregledu projektne dokumentacije upravni organ ugotavlja, da je predložen projekt za spremembo gradbenega dovoljenja izdelan v skladu s prostorskim aktom, to je Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za dele območij urejanja CS 10/1 Tribuna, CS 10/2 Prule – Praprotnikova, CS 1/49 Vožarski pot, CS 10/6 Prule – KS in CT 56 Karlovška, (Uradni list RS, št. 76/06). Prostorski akt dopušča izvedbo ene do dveh etaž v podzemnem delu objekta. Dopustno je tudi zmanjšati število stanovanjskih enot z združevanjem manjših v večje stanovanjske enote. Število predvidenih parkirnih mest je v skladu s pogoji, ki so določeni v 15. členu odloka.

Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje je izdalo požarno soglasje št. 351-2267/2008-7 z dne 11. 1. 2010.

Na podlagi 5. točke prvega odstavka 66. člena Zakona o graditvi objektov mora pristojni upravni organ za gradbene zadeve preden izda gradbeno dovoljenje preveriti tudi, ali je investitor predložil dokazilo, da so dajatve in prispevki, določeni z zakonom, plačani oziroma, da so na drug zakonit način izpolnjene takšne njegove obveznosti. Na podlagi prvega odstavka 79. člena Zakona o prostorskem načrtovanju je plačilo dela stroškov gradnje komunalne opreme, ki ga zavezanec ali zavezanec plača občini, komunalni prispevek. V skladu z 80. členom Zakona o prostorskem načrtovanju je zavezanec za plačilo komunalnega prispevka investitor oziroma lastnik objekta, ki se na novo priključuje na komunalno opremo, ali ki povečuje neto tlorisno površino objekta ali spreminja njegovo namembnost.

Upravni organ ugotavlja, da je investitor pred izdajo gradbenega dovoljenja št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 in odločbe o spremembi tega gradbenega dovoljenja št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008 plačal takrat odmerjeni komunalni prispevek. S predmetno spremembo gradbenega dovoljenja pa niso predvideni novi priključki na komunalno opremo, prav tako pa se ne povečuje neto tlorisna površina in namembnost objekta. Na podlagi navedenega investitor ni zavezanec za plačilo komunalnega prispevka zaradi predmetne spremembe gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007.

Upravni organ nadalje ugotavlja, da je iz priloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki je naveden v prvi točki izreka te odločbe, razvidno, da se regulacijski elementi objekta in vplivi objekta na okolje ne spremenijo, zato se ne spremenijo tudi lokacijski pogoji, določeni z gradbenim dovoljenjem Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007. V skladu z drugim odstavkom 73. člena Zakona o graditvi objektov se zato ta odločba, ki deloma nadomesti gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2008-32 z dne 21. 9. 2007, omeji le na predlagane spremembe. Ker se ta odločba omejuje le na predlagane spremembe in ker te spremembe ne poslabšujejo pogojev rabe sosednjih zemljišč in objektov, pogojev za varovanje kulturne dediščine in pogojev za ohranjanje narave oziroma se z njimi ne spreminjajo pogoji, ki so veljali ob izdaji gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, je upravni organ, na podlagi tretjega odstavka 73. člena Zakona o graditvi objektov, odločil, kot je to razvidno iz prve točke izreka te odločbe.



Peta točka izreka temelji na petem odstavku 73. člena Zakona o graditvi objektov, ki določa, da če se gradbeno dovoljenje spremeni, ostane z izdajo odločbe o njegovi spremembi čas njegove veljavnosti nespremenjen.

Upravni organ je v postopku ugotovil, da je zahtevana sprememba gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 skladna z drugim in četrtem odstavkom 73. člena Zakona o graditvi objektov. Ker je investitor izpolnil vse predpisane zahteve za spremembo gradbenega dovoljenja, zaradi spremenjenega projekta za izvedbo, je tukajšnji upravni organ izdal odločbo o spremembi veljavnega gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center, št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007 v obsegu, kot je navedeno v izreku te odločbe.

Na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, je tukajšnji upravni organ izdal odločbo o zadevi, ki je predmet postopka, skladno z prvim odstavkom 207. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 126/07, 65/08 in 8/10).

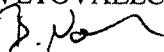
V skladu s 5. odstavkom 213. člena Zakona o splošnem upravnem postopku je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka. Glede na to, da v tem postopku stroški niso nastali, je bilo odločeno, kot izhaja iz 6. točke izreka te odločbe.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana. Pritožbo se vloži pisno neposredno ali pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Center, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana v roku 8 dni od dneva vročitve odločbe. Za pritožbo se plača upravna taksa po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 14/07) v višini 14,18 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača v gotovini ali z bančno kartico v tukajšnji Glavni pisarni. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana, št. 01100-8450001482; sklicna št. 00 240300-200-02.

Upravna taksa za vlogo in to odločbo po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah v znesku 17,73 EUR je plačana.

Postopek vodil:
Boštjan Novak, dipl. upr. org.
SVETOVALEC II




Tjana Matjašič Prijič, univ. dipl. prav.
VODJA IZPOSTAVE

Vročiti:

- Odvetnica Avrelija Barle, Slovenska cesta 55a, 1000 Ljubljana – osebno

Odpremiti:

- RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Ljubljana, Vilharjeva cesta 33, 1000 Ljubljana – s povratnico
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana – s povratnico
- Elektro Ljubljana, d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto, Kotnikova 9, 1000 Ljubljana – s povratnico
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana – s povratnico



- RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana – s povratnico
- Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana – s povratnico
- JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., Vodovodna cesta 90, p.p. 3233, 1000 Ljubljana – s povratnico
- Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova 70, p.p. 2374, 1000 Ljubljana – s povratnico
- RS, Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Ljubljana, Prule 27, 1000 Ljubljana – s povratnico





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana

T: 01 306 31 11

F: 01 306 31 02

E: ue.ljubljana@gov.si

www.upravneenote.gov.si/ljubljana/

Številka: 351-490/2017-9
Datum: 8. 5. 2017
u.p.: MOP-UE0003-P2

Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center izdaja na podlagi 2. odstavka 24. člena Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04 – uradno prečiščeno besedilo, 14/05 – popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odločba US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11 – odločba US in 57/12, 101/13-ZDavNepr, 110/13 in 19/15 – v nadaljevanju ZGO-1) v zadevi spremembe gradbenega dovoljenja, na zahtevo gospodarske družbe MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, Ljubljana, naslednjo

ODLOČBO

- I. V izreku gradbenega dovoljenja št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, v izreku odločbe št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008 ter v izreku odločbe št. 351-2695/2009-16 z dne 7. 4. 2010, ki jih je Upravna enota Ljubljana, Izpostava Center izdala investitorki gospodarski družbi Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica, Sežana se 1. točka spremeni tako, da je investitorka gradnje **gospodarska družba MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, Ljubljana**.
- II. Vse ostale določbe citiranih odločb ostajajo nespremenjene v veljavi.
- III. Posebni stroški postopka za izdajo te odločbe niso zaznamovani.

Obrazložitev

Gospodarska družba MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, Ljubljana je dne 10. 3. 2017 pri tukajšnjem upravnem organu vložila vlogo za spremembo gradbenega dovoljenja Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1127/2007-32 z dne 21. 9. 2007, ki je bilo izdano investitorki gospodarski družbi Kraški zidar, d.d., Kolodvorska ulica 1, Sežana za gradnjo stanovanjsko poslovnega objekta »Tribuna«, Prule v Ljubljani s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno in komunalno infrastrukturo na zemljiščih s parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule, in ki je bilo spremenjeno z odločbama Upravne enote Ljubljana, Izpostave Center št. 351-1489/2008-10 z dne 25. 7. 2008 in št. 351-2695/2009-16 z dne 7. 4. 2010. V zahtevi je navedla, da je investitorka med gradnjo prenesla pravico graditi na gospodarsko družbo MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, Ljubljana, kar izkazuje z zk izpiski ID 3516088, ID 1332848, ID 325105, ID 1500600, ID 2508564, ID 325106, ID 2003432, ID 325107, ID 1835779, ID 325108, ID 2984699, ID 5362609, ID 2003433, ID 2407930, ID 4088347, ID 4355445, ID 4859649, ID 2003434, ID 2328348, ID 6335760, ID 3105336 in ID 4952236.

Upravni organ je gospodarsko družbo MM SVTK, d.o.o., z dopisom št. 351-490/2017-4 z dne 10. 4. 2017 pozval, da v roku 15 dni od prejema dopisa predloži dokazilo o pravici graditi na zemljiščih s parc. št. 19/1, 612/1 in 612/9, vse k.o. Prule. Dne 5. 5. 2017 je gospodarska družba MM SVTK, d.o.o. predložila soglasje Mestne občine Ljubljana, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-507/2017-2-IV z dne 26. 4. 2017, za izvedbo gradnje po Pogodbi o opremljanju za del območja CS 10/1 Tribuna št. 354-869/2007-7-NS z dne 21. 8. 2007, aneksu št. 1 k tej pogodbi z dne 5. 3. 2009 in aneksu št. 2 k tej pogodbi z dne 18. 11. 2010 v cestnem telesu na parc. št. 19/1 (sedaj parc. št. 19/8), parc. št. 612/1 (sedaj parc. št. 612/6) in parc. št. 612/9, vse k.o. Prule.

ZGO-1 v 4. odstavku 73. člena določa, da če investitor, ki mu je bilo izdano gradbeno dovoljenje, pred začetkom gradnje ali med gradnjo prenese pravico graditi na drugo osebo, se sme na zahtevo te osebe gradbeno dovoljenje spremeniti. Novi investitor mora zahtevi za spremembo predložiti dokazilo o pravici graditi. V tem primeru se gradbeno dovoljenje spremeni po skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank. Z izdajo odločbe o spremembi gradbenega dovoljenja ostane čas njegove veljavnosti nespremenjen (5. odstavek 73. člena ZGO-1).

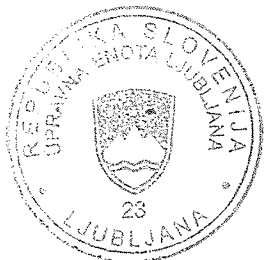
Upravni organ je na osnovi podane zahteve in prilog ter na osnovi vpogleda v e-ZK ugotovil, da nova investitorica gospodarska družba MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, Ljubljana izkazuje pravico do gradnje na zemljiščih parc. št. 3/1, 3/2, 3/3, 3/4, 3/5, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4, 612/13, 612/14, 612/15, 612/16, 612/70, 612/71, 612/72, 19/1 (sedaj parc. št. 19/8), 612/1 (sedaj parc. št. 612/6) in 612/9, vse k.o. Prule. Glede na navedeno je bilo zato v skrajšanem postopku in brez zaslišanja strank odločeno tako, kot izhaja iz I. in II. točke izreka te odločbe.

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

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo okolje in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vloži pri Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Center neposredno pisno, pošlje po pošti ali da ustno na zapisnik. Za pritožbo je potrebno plačati upravno takso po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16 – v nadaljevanju ZUT) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnje izpostave. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. 00 62243-7111002-20002.

Postopek vodil:
Boštjan Novak
svetovalec I



Matjaž Prijič
Tjana Matjašič Prijič, univ. dipl. prav.
vodja Izpostave Center

Vročiti:

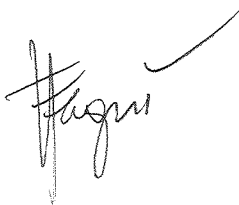
- MM SVTK, d.o.o., Letališka cesta 27, 1000 Ljubljana - osebno

Hajsi

[Signature]

Odpremiti:

- Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana mesto, info@elektro-ljubljana.si – po e-pošti
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Ljubljana, tajnistvo.oeljubljana@zvkds.si – po e-pošti
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si – po e-pošti
- JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., voka@vo-ka.si – po e-pošti
- Energetika Ljubljana, d.o.o., posta@energetika-lj.si – po e-pošti
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si – po e-pošti
- Ministrstvo za okolje in prostor, Inšpektorat za okolje in prostor, OE Ljubljana, gp.irsop@gov.si – po e-pošti



3