



NOTAR JERNEJ JEROMEN

Trg Osvobodilne fronte 13, SI-1000 Ljubljana

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

opr. št. SV 1591/2025

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se dne 23.09.2025 (triindvajsetega septembra dvatisočpetindvajset) ob 15:45 uri (petnajsti uri in petinštirideset minut) zglasi stranka: -----

družba IMI NOVA, investicije in upravljanje z nepremičninami d.o.o., s skrajšano firmo IMI Nova d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Kersnikova ulica 9 (devet), 1000 (tisoč) Ljubljana, ki je v sodno/poslovnem registru RS vpisana z matično št. 9966943000 (devet-devet-šest-šest-devet-štiri-tri-nič-nič-nič), ki jo zastopa direktor g. ALEŠ MRŠA, rojen 12.05.1978 (dvanajstega maja tisočdevetstooseminsedemdeset), stanujoč Pod brezami 19 (devetnajst), 1000 (tisoč) Ljubljana, osebno znan;-----

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

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

-----**SPLOŠNE POGOJE PRODAJE**-----

-----**»REZIDENCA JENKOVA«**-----

-----**UVODNE DOLOČBE**-----

-----**1 (ena). člen**-----

Prodajalec izjavlja:-----

- da namerava prodajalec zgraditi večstanovanjski objekt »REZIDENCA JENKOVA«;-----
- da bo prodajalec objekt iz prejšnje alineje zgradil v skladu z Gradbenim dovoljenjem št. 351 (tristoenainpetdeset)–2340/2021-48 (dvatisočtristoštirideset / dvatisočenaindvajset - osemindvajset), ki ga je izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno 06.02.2024 (šesti februar dvatisočštiriindvajset), in sicer na nepremičnini:-----
 - o ID znak: parcela 1726 166/1;-----
- da je pri nepremičnini ID znak: parcela 1726 166/1 v teku postopek prenosa lastninske pravice na ime IMI Nova d.o.o.;-----
- da je pri nepremičnini vpisana služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta v korist ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.-----

- da bo nepremičnina ID znak: parcela 1726 165/2, ki je trenutno v lasti družbe Intermedia inženiring d.o.o. kot dostopna pot naknadno prenesena na nove kupce;
- da je predmet splošnih pogojev prodaje večstanovanjski objekt, v katerem bo zgrajenih 36 (šestintrideset) stanovanj s pripadajočimi shrambami, in parkirnimi mesti kot izhaja iz priloženega načrta etažne lastnine, -----
- da lahko za namen izgradnje, obratovanja in vzdrževanja stavbe, tekom gradnje ustanovi nove potrebne služnosti s komunalnimi, energetskimi in telekomunikacijskim distributerji,-----
- da bo tekom gradnje morda izvedel parcelacijo zemljišč in evidentiranje stavbe v kataster stavb, s katerimi se bo v kataster nepremičnin vpisala večstanovanjska stavba, -----
- da bo prodajalec in investitor kupcem posameznih delov ob primopredaji zagotovil bremen prosto vknjižbo lastninske pravice na posameznem delu stavbe, za kar bo banka podala izjavo, da bo v primeru plačila kupnine v skladu s Kupoprodajno pogodbo izdala izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke na posameznem delu, ki bo predmet Kupoprodajne pogodbe,-----
- da bo IMI Nova d.o.o. priglasil upravni enoti spremembo investitorstva na svoje ime in o tem na zahtevo kupce obvestil; -----
- da ima kupec poleg pravic, določenih s temi splošnimi pogoji tudi pravice določene po ZVKSES in da nobena določba teh splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, ki jih določa navedeni zakon. -----

POMEN KRATIC IN POJMOV -----

----- 2 (dve). člen -----

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

 a) splošni pogoji so ti splošni pogoji prodaje;-----

 b) prodajalec je družba IMI NOVA, investicije in upravljanje z nepremičninami d.o.o., s skrajšano firmo IMI Nova d.o.o., s sedežem v Ljubljani in poslovnim naslovom Kersnikova ulica 9 (devet), 1000 (tisoč) Ljubljana -----

 c) kupec je oseba, ki s prodajalcem sklene Kupoprodajno pogodbo o nakupu posamezne enote v večstanovanjskem objektu, ki bo zgrajen v soseki. -----

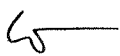
PREDMET PRODAJE -----

----- 3 (tri). člen -----

 Prodaja posameznih delov stavbe -----

 (1) ----- (ena) Prodajalec vrši prodajo posameznih delov v večstanovanjskem objektu s komercialno oznako »Rezidenca Jenkova«. Predmet prodaje je posamezni del stavbe, ki ga tvori stanovanje skupaj z balkonom ali ložo ali teraso ali atrijem in pripadajočo shrambo. Prav tako je predmet Kupoprodajne pogodbe lahko posamezno parkirno mesto, ki bo v etažnem načrtu evidentirano s svojo ID oznako nepremičnine. Predmet prodaje je lahko tudi posamezno parkirno mesto za dvosledna vozila, kot posamezni del etažne lastnine. -----

 (2) ---(dve) Prodajalec kupcu, na njegovo zahtevo pred sklenitvijo Kupoprodajne pogodbe,

omogoči seznanitev s PZI. -----

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

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

----- 4 (štiri). člen -----

----- Pisna oblika Kupoprodajne pogodbe -----

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

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

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

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

----- 5 (pet). člen -----

----- Komerzialne skice in komercialni opisi stanovanj -----


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

Legra posameznih shramb in parkirnih mest se lahko s Prodajno pogodbo tudi spremeni. Skica lege je informativne narave. -----

----- 6 (šest). člen -----

----- Pogodbena površina in neto Kupoprodajna površina -----

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



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

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

Za izračun deležev posameznih delov na splošnih skupnih delih stavbe se uporabi uporabna površina napram seštevku vseh uporabnih površin.-----

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

KUPNINA -----

-----7 (sedem). člen-----

-----Višina kupnine-----

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

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

-----8 (osem). člen-----

-----Način plačila kupnine-----

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

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

-----9 (devet). člen-----

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

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

(2) (dve) V primeru, če kupec ne plača kupnine pravočasno, mora prodajalec kupca pisno pozvati, naj kupnino plača v naknadno postavljenem roku, ki ne more biti krajši od 30 (tri-



desetih) dni, šteto od dne, ko kupec prejme pisni poziv prodajalca. Če kupec tudi v tem roku ne plača kupnine, ima prodajalec pravico odstopiti od pogodbe. -----

----- 10 (deset). člen -----

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

Prodajalec bo objekt zgradil v skladu z gradbenimi predpisi in standardi ter posamezni predmet pogodbe kupcu izročil prostega zemljiškoknjižnih bremen. -----

Prodajalec se zaveže zagotoviti, da bo v primeru obremenitve predmetnih nepremičnin s hipotekarnim kreditom za potrebe gradnje poskrbel za bremen prost prenos lastninske pravice na kupca. Prodajalec se zavezuje, da bo hipotekarni upnik izstavil ustrezno notarsko overjeno zemljiškoknjižno dovolilo za izbris hipoteke pri vsakem posameznem delu stavbe in ga izročil notarju v hrambo z naročilom, naj ga notar izroči kupcu takšnega posameznega dela stavbe proti predložitvi dokazila o plačilu celotne kupnine za ta posamezni del stavbe, upošteva določbe ZVKSES o morebitnem zadržanju dela kupnine. -----

----- IZROČITEV NEPREMIČNINE -----

----- 11 (enajst). člen -----

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

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

----- 12 (dvanajst). člen -----

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

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

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

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

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

Kupec lahko za prevzem pooblasti drugo osebo. -----

Če se kupec, ali zanj pooblaščenec, ne udeleži izročitve nepremičnine, se šteje, da je kupec v prevzemni zamudi. Kupec mora prodajalcu povrniti vse stroške, ki so nastali v



zvezi s posameznim delom stavbe, ki ga kupec ni prevzel ter vse stroške v zvezi s hrambo stvari, ki se ob izročitvi kupcu izročijo. -----

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

----- **13 (trinajst). člen** -----

----- **Način izročitve in prevzema nepremičnine** -----

(1) (ena) Na podlagi pisnega poziva prodajalca mora kupec najmanj 15 (petnajst) dni pred prevzemom nepremičnine opraviti pregled le te. Ob pregledu prodajalec in kupec sestavita zapisnik, v katerem so zapisane morebitne napake, nato pa sledi poziv na prevzem nepremičnine. -----

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

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

----- **14 (štirinajst). člen** -----

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

Prodajalec kupcu ob prevzemu nepremičnine izroči: -----

1. (prvič) nepremičnino v posest, -----
2. (drugič) kopijo uporabnega dovoljenja, -----
3. (tretjič) certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, -----
4. (četrtič) projekte izvedenih del za stanovanje. -----

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

----- **ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA SKRITE NAPAKE** -----

----- **15 (petnajst). člen** -----

----- **Grajanje napak in jamčevanje za napake** -----

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

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

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

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

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

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

ODGOVORNOST PRODAJALCA ZA PRAVNE NAPAKE -----

----- 16 (šestnajst). člen-----

----- **Izročitev posameznega dela v last in zemljiškoknjižno dovolilo** -----

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

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

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

6



KONČNE DOLOČBE

17 (sedemnajst). člen

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

(2) (dve) Zunanjega izgleda nepremičnine kupci ne smejo spreminjati.

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

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

Podpisani notar na podlagi 9. člena ZVKSES,

ugotavljam in potrjujem :

a) glede opisa pravnega stanja nepremičnine :

Z vpogledom v zemljiško knjigo na dan 23.09.2025 (triindvajsetega septembra dvatisočpetindvajset) ugotavljam, da je zemljiškoknjižno stanje nepremičnin tako, kakršno je opisano v prvem členu teh splošnih pogojev.

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

Podpisani notar ugotavljam, da je za gradnjo večstanovanjske stavbe izdano Gradbeno dovoljenje št. 351-2340/2021-48 (dvatisočtristoštirideset / dvatisočenašindvajset - osemindvajset), ki ga je izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno 06.02.2024 (šesti februar dvatisočštiriindvajset).

c) da družba IMI Nova d.o.o. še ni vknjižena kot zemljiškoknjižni lastnik zgoraj navedene nepremičnine, vendar je v teku postopek za prenos lastništva Dn 172229/2025.

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

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



5

vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi njej niso poznane. -----

Stranka ob sestavi tega notarskega zapisa izjavi, da ni okoliščin na podlagi katerih bi bil pravni posel v tem notarskem zapisu nedopusten. Poleg tega izrecno izjavi, da tega posla ne sklepa zgolj navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Notar ugotovim, da v času sestave tega notarskega zapisa ni razlogov za sum, da stranka sklepa ta pravni posel samo navidezno ali zato, da bi se izognila zakonskim obveznostim ali da bi protipravno oškodovala tretjo osebo. Prav tako v tem času ni razlogov za sum, da pri tem poslu sodeluje oseba, ki zaradi mladoletnosti ali iz drugega zakonskega razloga ni sposobna skleniti pravnega posla. -----
Notar na podlagi 43. člena ZN pred sestavo tega notarskega zapisa pozovem stranko, naj predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v notarskem zapisu ali so z njim v drugačni pravni povezavi (povezani pravni posli). Na navedeni poziv stranka izrecno izjavi, da poleg nameravanega pravnega posla ni pravnih poslov, ki bi bili povezani z nameravanim pravnim poslom in zato ne razpolaga z listinami o povezanih pravnih poslih. -----

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

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

Nadalje potrjujem, da je UE Ljubljana za gradnjo izdala Gradbeno dovoljenje št. 351 (tristo-enainpetdeset)–2340/2021-48 (dvatisočtristoštirideset / dvatisočenaindvajset - osemindeset), ki ga je izdala UE Ljubljana in je postalo pravnomočno 06.02.2024 (šesti februar dvatisočštiriindvajset).-----

V zvezi z določbo 12. členu ZVKSES oziroma pravilom o sočasnosti izpolnitve opozarjam, da kupec ni dolžan plačati nobenega obroka kupnine (to ne velja za aro), dokler niso izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe z več posameznimi deli v korist kupca in dokler ni prodajalec sposoben izročiti kupcu nepremičnine z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi in na način določen v 18. členu ZVKSES. Po določbi 3. odstavka 12. člena ZVKSES se šteje, da so izpolnjeni pogoji za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca, če so stavba in njeni posamezni deli vpisani v kataster stavb, če je prodajalec sprejel akt o oblikovanju etažne lastne z vsebino določeno v SPZ, če je bodisi etažna lastnina na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe že vpisana v zemljiški knjigi, bodisi je prodajalec predlagal vpis etažne lastnine in so izpolnjeni pogoji za vpis etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe v zemljiško knjigo in če je prodajalec v korist kupca izstavil zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, na katerem je njegov podpis notarsko overjen in na podlagi katerega so glede na vsebino zemljiškoknjižnega dovolila in glede na stanje zemljiške knjige ob zapadlosti kupčeve obveznosti plačati kupnino izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine, ki ni obremenjena s pravicami tretjih v korist kupca, pri čemer mora prodajalec zemljiškoknjižno dovolilo izročiti kupcu ali pa v hrambo notarju z nalogom, da ga notar izroči kupcu, ko mu kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine, zmanjšane za morebitni zadržani znesek kupnine po 15. členu ZVKSES. -----



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

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

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

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

Priloge tega notarskega zapisa so: -----

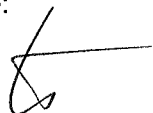
- Zemljiškoknjižni izpiski, -----
- pravnomočno Gradbeno dovoljenje, -----
- Predhodni načrt etažne lastnine, -----
- Komerčni opis. -----

V Ljubljani, dne 23.09.2025 (triindvajsetega septembra dvatisočpetindvajset) -----

Lastnoročni podpis stranke:

IMI Nova d.o.o.
direktor g. ALEŠ MRŠA

 IMI Nova d.o.o.
Ljubljana



Lastnoročni podpis in žig notarja:





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



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 23.9.2025 - 15:55:00

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1726 166/1

katastrska občina 1726 ŠENTPETER **parcela** 166/1 (ID 7243527)

Plombe:

zadeva Dn 172229/2025 (ID postopka: 4008380)
začetek postopka 23.09.2025 15:53:21
čas začetka učinkovanja 23.09.2025 15:53:21
tip postopka 112 - vknjižba lastninske pravice ali vknjižba prenosa stavbne pravice pri eni nepremičnini
stanje zadeve 001 - zadeva še ni dodeljena
način odločitve o vpisu: 00 - o vpisu še ni odločeno
tip pripada: 01 - vloženo prvič

Če je lastninska pravica na nepremičnini omejena z izvedeno pravico / zaznambo in nepremičnina, ki je predmet tega izpisa, pri tej izvedeni pravici / zaznambi ni glavna nepremičnina, glede morebitnih zemljiškoknjižnih zadev, o katerih še ni pravnomočno odločeno, za izbris te izvedene pravice / zaznambe, njen prenos ali vpis oziroma izbris sekundarne zaznambe pri tej izvedeni pravici / zaznambi, glej izpis za glavno nepremičnino (drugi in tretji odstavek 134. člena ZZK-1) ali izpis za to izvedeno pravico / zaznambo.

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 22417169
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 5300487000
firma / naziv: Intermedia inženiring d.o.o.
naslov: Kersnikova ulica 009, 1000 Ljubljana

omejitve: **Opozorilo:** v primeru več omejitev z istim časom učinkovanja vpisa se vrstni red ugotovi na podlagi dodatnih opisov pri posamezni izvedeni pravici ali zaznambi.

ID omejitve	čas začetka učinkovanja	vrsta
24652098	14.07.2025 12:17:37	415 - vknjižena neprava stvarna služnost

Podrobni podatki o izvedenih pravicah in zaznambah:

ID pravice / zaznambe 24652098
čas začetka učinkovanja 14.07.2025 12:17:37
vrsta pravice / zaznambe 415 - vknjižena neprava stvarna služnost
glavna nepremičnina: **katastrska občina** 1726 ŠENTPETER **parcela** 166/1 (ID 7243527)
podatki o vsebini pravice / zaznambe

dodatni opis:

Na podlagi Pogodbe o ustanovitvi služnosti, št. pogodbe: 30-1/2025-13391, z dne 14.04.2025, se vknjiži neodplačna služnostna pravica izgradnje, upravljanja, obratovanja, vzdrževanja, uporabe, nadzora, popravila in rekonstrukcije elektroenergetskega infrastrukturnega objekta, vključno z ustreznimi dovozi in dohodi, vse za čas obratovanja infrastrukturnega objekta.

imetnik:

1. matična številka: 5227992000



firma / naziv: ELEKTRO LJUBLJANA, podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
naslov: Slovenska cesta 056, 1000 Ljubljana

zveza - ID osnovnega položaja: 22417169

pravice / zaznambe pri izvedeni pravici / zaznambi:

Pri izvedeni pravici / zaznambi ni vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA LJUBLJANA

Linhartova cesta 13, 1000 Ljubljana

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

RS, Upravna enota Ljubljana, potrjuje

da je odločba - sklep številka 351-2340/2021-48
(ustrezno obkroži)

izdan/a dne 17. 7. 2022 postal/a

Številka: 351-2340/2021-48
Datum: 17. 7. 2022
u.p.: MOP-UE0052-P2

- dokončen/a dne 6. 1. 2024

- pravnomočen/a dne 6. 2. 2024
(ustrezno označi)

Številka: 021-4/2024-6224-149 B M
podpis uradne osebe

Upravna enota Ljubljana izdaja na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 61/17, 72/17, 65/20,15/21 – ZDUOP – popr. in 199/21 – GZ-1: v nadaljevanju GZ), v zadevi izdaje gradbenega dovoljenja, na zahtevo investitorke gospodarske družbe Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, ki jo po pooblastilu zastopajo gospodarski družbi P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana in Glavaš svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, Ljubljana ter odvetnik Peter Rotar, Železna cesta 16, Ljubljana, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

- I. Investitorki gospodarski družbi Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, se izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, po dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 71/2021, datum februar 2021 – čistopis marec 2023, izdelovalec P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana.

- zahtevnost objekta: zahteven
- klasifikacija celotnega objekta: 11220 - Tri- in večstanovanjske stavbe
- klasifikacija posameznih delov objekta: 11220 - Tri- in večstanovanjske stavbe 66 %
12420 - Garažne stavbe 34 %
- opis gradnje: Na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter, ki je nastalo z združitvijo zemljišč s parc. št. 166, 167, 168 in 169, k.o. Šentpeter, na podlagi odločbe Geodetske uprave RS, Območne geodetske uprave Ljubljana št. 02112-2682/2021-2 z dne 17. 2. 2022, je predvidena

gradnja večstanovanjskega objekta s 36 stanovanji ter ureditev okolice.

- zunanje mere na stiku z zemljiščem:
16,74 m x 48,33 m
- najvišja višinska kota: 306,5 m n.v.
- višinska kota pritličja: 289,6 m n.v.
- najnižja višinska kota: 282,4 m n.v.
- višina: 24,1 m
- zazidana površina: 809,0 m²
- uporabna površina: 2558,6 m²
- bruto tlorisna površina: 6021,9 m²
- bruto prostornina: 19856,7 m³
- število stanovanjskih enot: 36
- število parkirnih mest: 47 klet + 8 zunaj = 55
- etažnost: 7 (2K + P + 4N)
- fasada: kontaktna s posameznimi arhitekturnimi poudarki
- streha: ravna z naklonom 1°

- površina vseh objektov na stiku z zemljiščem:
809,0 m²
- tlakovane odprte bivalne površine: 98,9 m²
- tlakovane prometne in funkcionalne površine:
431,4 m²
- zelene površine: 573,6 m²
- parcela namenjena gradnji: 1913,0 m²
- faktor zazidanosti (FZ): 42,3 %
- faktor izrabe (FI): 198,6 %
- faktor odprtih bivalnih površin (FOBP): 35,2 %
- faktor zelenih površin (FZP): 30,0 %

- odmiki:

Nad terenom:

- parc. št. 159, k.o. Šentpeter: 2,95 m
- parc. št. 170, k.o. Šentpeter: 7,32 m
- parc. št. 172, k.o. Šentpeter: 8,69 m
- parc. št. 174, k.o. Šentpeter: 9,28 m
- parc. št. 175, k.o. Šentpeter: 11,01 m
- parc. št. 180/1, k.o. Šentpeter: 5,01 m
- parc. št. 179/1, k.o. Šentpeter: 5,01 m
- parc. št. 165/2, k.o. Šentpeter: 7,07 m
- parc. št. 165/1, k.o. Šentpeter: 6,78 m

Pod terenom:

- parc. št. 159, k.o. Šentpeter: 2,13 m
- parc. št. 170, k.o. Šentpeter: 3,11 m
- parc. št. 172, k.o. Šentpeter: 4,17 m
- parc. št. 174, k.o. Šentpeter: 4,77 m
- parc. št. 175, k.o. Šentpeter: 6,33 m
- parc. št. 180/1, k.o. Šentpeter: 3,98 m
- parc. št. 179/1, k.o. Šentpeter: 4,49 m
- parc. št. 165/2, k.o. Šentpeter: 6,41 m
- parc. št. 165/1, k.o. Šentpeter: 0,05 m

- mnenja:
 - mnenje - vodovod JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., št. S-526-21V z dne 25. 3. 2021;
 - mnenje - kanalizacija JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., št. S-526-21K z dne 22. 3. 2021;
 - mnenje Elektra Ljubljana, d.d., št. 1251451 (13610/2021-RZ) z dne 17. 3. 2021;
 - mnenje k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana, d.o.o., št. JPE-351-2663/2019-005(33/C-4832) z dne 30. 3. 2021;
 - mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije RS za vode št. 35508-1708/2021-3 z dne 24. 3. 2021;
 - mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-416/2021-5-TP z dne 20. 7. 2021;
 - mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-416/2021-3-TP z dne 20. 4. 2021;
 - mnenje k projektni dokumentaciji Telemacha, d.o.o., št. pplus_2-21-GZ z dne 28. 4. 2021;
 - mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-67-15-2019-A-07-09-2021 z dne 11. 3. 2021;
 - mnenje Javne razsvetljave, d.d., št. 384/21 z dne 18. 3. 2021;
 - mnenje Telekom Slovenije, d.d., št. 93804-LJ/1592-BS z dne 17. 3. 2021;
 - mnenje glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-188/2021-9 z dne 12. 4. 2023;
 - kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana, št. 35102-1194/2016-36 z dne 10. 5. 2023.

- parcela, namenjena gradnji: 166/1, k.o. 1726 Šentpeter
- komunalni priključki:
 - oskrba s pitno vodo: 166/1, 159, k.o. Šentpeter
 - elektrika: 166/1, 165/1, 159, 410/1, k.o. Šentpeter
 - toplovod: 166/1, 159, k.o. Šentpeter
 - odvajanje fekalnih voda: 166/1, 159, k.o. Šentpeter
 - odvajane meteornih voda: 166/1, k.o. Šentpeter
 - dostop do javne ceste: 165/1, 166/1, k.o. Šentpeter
 - telekomunikacije: 165/1, 166/1, k.o. Šentpeter
 - javna razsvetljava: 166/1, 159, k.o. Šentpeter

- II. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost.
- III. Zahtevki za izdajo gradbenega dovoljenja z dne 26. 7. 2021 in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 71-2021, datum februar 2021 – čistopis marec 2023, izdelovalec P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana, sta sestavni del gradbenega dovoljenja.

- IV. Izvajanje gradnje se lahko začne na podlagi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in po prijavi začetka gradnje na predpisanem obrazcu pri tukajšnjem upravnem organu. Gradnjo je treba izvajati skladno s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem.
- V. Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitorka v petih letih po njegovi pravnomočnosti ne vloži popolne prijave začetka gradnje.
- VI. Zahtevi investitorke gospodarske družbe Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, ki jo zastopa odvetnik Peter Rotar, Železna cesta 16, Ljubljana, za povrnitev stroškov odgovorov na pritožbo, se zavrneta.

Obrazložitev

Gospodarska družba P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana, je dne 26. 7. 2021, pri tukajšnjem upravnem organu, po pooblastilu investitorke gospodarske družbe Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo večstanovanjskega objekta s 36 stanovanji ter ureditev okolice na zemljiščih s parc. št. 166, 167, 168 in 169, k.o. Šentpeter (sedaj parc. št. 166/1, k.o. Šetpeter). Vlogi je bilo priloženo:

- pooblastilo investitorke z dne 6. 5. 2019, dano družbi P plus arhitekti, d.o.o., za zastopanje v postopku izdaje gradbenega dovoljenja in
- dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 71/2021, datum februar 2021, izdelovalec P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana.

Upravna enota Ljubljana je investitorki dne 21. 7. 2022 izdala gradbeno dovoljenje št. 351-2340/2021-24. Zoper navedeno gradbeno dovoljenje sta stranska udeleženca Robert Peskar, Jenkova ulica 18, Ljubljana in Majda Gerbec, Jenkova ulica 18, Ljubljana, vložila pritožbi. Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35108-196/2022-2550-2 z dne 1. 12. 2022 pritožbama navedenih stranskih udeležencev ugodilo, tako da je gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana št. 351-2340/2021-24 z dne 21. 7. 2022 odpravilo in zadevo vrnilo upravnemu organu prve stopnje v ponovni postopek.

Zakon o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-uradno prečiščeno besedilo, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 47/09 – odločba US, 48/09 – popr., 8/10 in 82/13; v nadaljevanju ZUP) v tretjem odstavku 251. člena določa, da če organ druge stopnje spozna, da bo pomanjkljivosti postopka na prvi stopnji hitreje in bolj ekonomično odpravil organ prve stopnje, odpravi odločbo prve stopnje s svojo odločbo in vrne zadevo organu prve stopnje v ponovni postopek. V takem primeru je organ druge stopnje dolžan s svojo odločbo opozoriti organ prve stopnje, glede česa je treba dopolniti postopek, organ prve stopnje pa mora vseskozi ravnati po tej odločbi in brez odlašanja, najpozneje pa v 30 dneh od prejema zadeve, izdati novo odločbo. Zoper novo odločbo ima stranka pravico pritožbe

Ministrstvo za okolje in prostor je v svoji odločbi št. 35108-196/2022-2550-2 z dne 1. 12. 2022 ugotovilo, da se lokacija novogradnje nahaja v območju veljavnosti Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11-DPN, 22/11-popr., 43/11-KZK-C, 53/12-obv.razi., 9/13, 23/13-popr, 72/13-DPN, 71/14-popr., 92/14-DPN, 17/15-DPN, 50/15-DPN, 88/15-DPN, 95/15, 38/16-avtent. razi., 63/16, 12/17-popr., 12/18-DPN, 42/18 in 78/19 - v nadaljevanju OPN), v enoti urejanja prostora (EUP) VO-10, v območju namenske rabe CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, kjer so večstanovanjski objekti in podzemne garaže dopustni; tip objekta V - visoka prostostoječa stavba. Nadalje je ministrstvo ugotovilo, da gre v konkretnem primeru za gradnjo večstanovanjskega objekta s



36 stanovanji, katere sestavni del je tudi podzemna garaža, zato je na predmetni lokaciji, ob izpolnitvi tudi ostalih pogojev po OPN, načeloma dopustna. Ministrstvo je ugotovilo, da je nameravana gradnja skladna z 12., 20., 24., 38. ter 45. členom OPN, to je glede drugih dopustnih objektov in posegov v prostor, stopnje izkoriščenosti parcele namenjene gradnji, odklikov stavbe od sosednjih zemljišč, parkirnih normativov in minimalne komunalne oskrbe. Po ugotovitvi ministrstva pa je gradnja skladna tudi z pogoji iz PPIP za EUP VO-10. Ministrstvo je tudi ugotovilo, da investitorica v celoti izkazuje pravico graditi za gradnjo tako objekta samega, kot tudi za gradnjo komunalnih priključkov.

Iz odločbe Ministrstva za okolje in prostor pa je tudi razvidno, da je gradbeno dovoljenje Upravne enote Ljubljana št. 351-2340/2022-24 z dne 21. 7. 2022 pomanjkljivo obrazloženo, glede skladnosti s prostorskim aktom, in sicer glede skladnosti s 67. členom OPN MOL ID. Nadalje je iz citirane odločbe ministrstva razvidno še, da prvostopenjski organ ni ustrezno obravnaval pripomb stranskih udeležencev Majde Gerbec in Roberta Peskarja glede skladnosti gradnje s 67. členom OPN MOL ID.

Ministrstvo pa je v svoji odločbi ugotovilo tudi, da mnenje MOL, št. 3512-188/2021-4, z dne 5. 7. 2021, o skladnosti s prostorskim aktom, navaja pravno podlago; namesto obrazložitve skladnosti s posameznimi določbami OPN, pa zgolj pavšalno navaja, da je skladnost razvidna - zaradi česar je nejasno in torej ne ustreza standardu obrazloženega mnenja.

V ponovnem postopku je upravni organ investitorico z dopisom št. 351-2340/2021-35 z dne 13. 2. 2023 pozval, da v roku 15 dni po prejemu dopisa predloži projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, dopolnjen z opisom skladnosti gradnje s prostorskimi akti in predpisi o urejanju prostora, glede določil 67. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN).

Dne 7. 3. 2023 je investitorica predložila dopolnjeno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja v obliki čistopisa št. 71/2021, datum februar 2021 – čistopis marec 2023, izdelovalca P plus arhitekti d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana.

Ker se je dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja spremenila tako, da to vpliva na izdani mnenji Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urejanje prostora in Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana, je tukajšnji upravni organ z dopisom št. 351-2340/2021-37 z dne 17. 3. 2023, na podlagi tretjega odstavka 42. člena GZ, seznanil mnenjedajalca s spremembo in pridobil njuni novi mnenji. Vloga je bila tako dne 18. 4. 2023 in 12. 5. 2023 dopolnjena z mnenjem glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urejanje prostora št. 3512-188/2021-9 z dne 12. 4. 2023 in kulturnovarstvenim mnenjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana št. 35102-1194/2016-36 z dne 10. 5. 2023.

Dne 31. decembra 2021 je začel veljati Gradbeni zakon (GZ-1; Uradni list RS št. 199/21), ki se je začel uporabljati 1. junija 2022 (158. člen GZ-1). Skladno z določbo 128. člena GZ-1 se postopki, začetni pred začetkom uporabe GZ-1, končajo po določbah GZ. Glede na navedeno se predmetni postopek izdaje gradbenega dovoljenja začel dne 26. 7. 2021, zaključil po določbah GZ.

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

1. je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora,
2. da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona; podpis projektanta in vodje projekta ter izjava niso potrebni pri nezahtevnih objektih in spremembi namembnosti,
3. je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,
4. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba,
5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke drugega odstavka, tretjega ali četrtega odstavka 35. člena tega zakona, pri čemer je v zemljiški knjigi označena plomba za vpis te pravice v zemljiško knjigo,
6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 92. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje in odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča,
7. je plačan komunalni prispevek oziroma so na drug zakonit način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka.

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

1. Predmetna gradnja, skupaj z zemljiščem, namenjenim gradnji, se kot izhaja iz projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN: v nadaljevanju OPN MOL ID) nahaja v območju enote urejanja prostora (EUP) VO-10, namenska raba zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti, tip objekta V – visoka prostostoječa stavba, z oznako priključevanja na komunalno infrastrukturo 2.

Preverjeno je bilo:

- da je namembnost objekta skladna z namensko rabo območja, v katerem se nahaja objekt. V 11. členu OPN MOL ID je določeno, da so v območju enote urejanja prostora z namensko rabo zemljišč CU – osrednja območja centralnih dejavnosti dopustni objekti s klasifikacijo CC-SI 11220 - Tri- in več stanovanjske stavbe in 12420 - Garažne stavbe. Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe s 36 stanovanji in podzemno garažo.
- da je predvidena gradnja večstanovanjske stavbe dopustna. V prvem odstavku 13. člena OPN MOL ID je določeno, da se na podlagi tega odloka lahko izvedejo gradnje novih objektov. Skladno z določili 2. točke prvega odstavka 12. člena OPN MOL ID je dopustna tudi gradnja podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Predloženo je bilo Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja št. GEO062-01-2018 Vodmat LJ z datumom avgust 2018, ki ga je izdelal SLP, d.o.o., Ulica Gradnikove brigade 4, Ljubljana, ki mu je bila priložena izjava Gorazda Strniše, univ. dipl. inž. grad. (IZS G-1623), da je gradnja podzemnih etaž možna. Predložena je

bila tudi izjava projektanta in vodje projekta v DGD, da geomehanske razmere, hidrološke razmere in potek komunalnih vodov v celoti dopuščajo načrtovano gradnjo, kar je izkazano in potrjeno z geološko geomehanskimi raziskavami iz Geotehničnega poročila. Z načrtovanimi posegi je v vseh fazah gradnje zagotovljena zaščita podtalnice. Načrtovana gradnja v nobeni fazi ne bo vplivala na stabilnost nobenega od sosednjih objektov, vključno z objekti na nepremičninah parc. št. 145/1, 146/1, 150, 170, 172, 173, 174, 179/1, 181, 183 in 164/5, k.o. Šentpeter.

- da je zagotovljena skladnost s 16. členom OPN MOL ID - oblikovanje objektov in barve fasad. Fasada objekta bo kontaktna v svetlem - nevtralnem odtenku s posameznim arhitekturnimi poudarki. Funkcionalno oviranim osebam bo omogočen dostop brez grajenih ovir. Prostostoječa elektro omarica bo umeščena na severni strani objekta ob Jenkovi ulici.
- da je zagotovljena skladnost z 20. členom OPN MOL ID - Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji. S podrobnimi izvedbenimi prostorskimi pogoji je predpisan faktor izrabe (FI) največ 2,0. Faktor izrabe bo 1,98 ($3798,52 \text{ m}^2/1913,00 \text{ m}^2$), kar je manj od največ dovoljenega. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) in faktor odprtih zelenih površin (FZP) sta za obravnavano namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino.
- da je zagotovljena skladnost z 21. členom OPN MOL ID - Etažnost objekta bo 2K + P + 4, višina objekta bo 17,04 m, kar je skladno z določili PPIP za enoto urejanja prostora VO-10, kot jih določa OPN MOL ID.
- da je zagotovljena skladnost z 24. členom OPN MOL ID - odmiki stavb od sosednjih zemljišč. Odmik objekta od sosednjih zemljišč nad terenom bo na vzhodni, južni in zahodni strani večji kot 5,0 m. Na severni strani bo odmik objekta nad terenom od sosednjih zemljišč najmanj 3,05 m. Predviden objekt je od ceste Jenkova ulica na severni strani objekta oddaljen minimalno 3,0 m na zahodni strani pa minimalno 5,0 m. Odmik objekta od sosednjih zemljišč pod terenom je proti vzhodni in južni strani večji kot 3,0 m. Proti severni strani je odmik večji od 2,0 m, proti zahodni strani pa je večji od 0,05 m in 1,25 m. Za navedene odmike je pridobljeno soglasje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet. Na parceli bodo nezahtevni in enostavni objekti (smetarnik – eko otok), ki bodo od parcelne meje oddaljeni več kot 1,00 m. Parkirišče z 8 parkirnimi mesti na zahodni strani stavbe ob javni poti bo od meje parcele sosednjega stanovanjskega objekta oddaljeno najmanj 4,00 m in najmanj 1,5 m od parcelne meje javne ceste. Medsosedska ograja za varovanje uvozne klančine v garažo bo postavljena 0,65 m od parcelne meje proti javni poti. Ograja bo proti sosednjim parcelam na vzhodni in južni strani postavljena do parcelne meje na kateri se gradi, pri tem se z gradnjo ne bo posegalo na sosednje zemljišče. Pri projektiranju bodo upoštevani požarno-varstveni predpisi. Zunanje površine bodo omogočale dostop intervencijskim vozilom. Zagotovljena bo zadostno požarna odpornost proti sosednjim objektom. Zagotovljen bo varen umik ljudi in reševanje iz predmetnega in sosednjih objektov.
- da je zagotovljena skladnost z 32. členom OPN MOL ID - velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin. Skladno z določili OPN MOL ID mora FBP za tip objekta V dosežati najmanj 30%. V obravnavanem primeru bo FBP ($672,52 \text{ m}^2/1913 \text{ m}^2$) 35,16%, kar je več kot 30%. Od $672,52 \text{ m}^2$ odprtih bivalnih površin je $573,61 \text{ m}^2$ zelenih površin oz. zelenic na raščenem terenu in $98,91 \text{ m}^2$ tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine. Na raščenem terenu je 85,3% odprtih bivalnih površin kar je več kot predpisanih 50%. Na parceli je zagotovljenih 217 m^2 za otroško igrišče, kar je skladno s šestim odstavkom 32. člena OPN MOL ID. Zagotovljenih je tudi 192 m^2 za rekreacijo in druženje stanovalcev. Upoštevana bodo tudi določila 15., 16. in 17. odstavka 32. člena OPN MOL ID glede zasaditve dreves. Skladno z določili 34. člena OPN MOL ID bo na parceli zasajenih vsaj 5 novih dreves.

- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID - Parkirne površine. OPN MOL ID določa, da mora biti za motorni promet zagotovljeno 53 parkirnih mest, in sicer 19 parkirnih mest za 19 stanovanj, ki so manjša od 70 m² ter 34 parkirnih mest za 17 stanovanj, ki so večja od 70 m². V garaži bo zagotovljenih 47 parkirnih mest za motorni promet od tega 4 parkirna mesta za gibalno ovirane osebe. Pred objektom bo zagotovljeno še 8 parkirnih mest. Na gradbeni parceli bo torej skupaj zagotovljenih 55 parkirnih mest, kar je več od zahtevanih 53 parkirnih mest. V garaži objekta so zagotovljena tudi 3 parkirna mesta za enosledna vozila. Za kolesarski promet mora biti zagotovljenih 80 parkirnih mest, in sicer 72 parkirnih mest za stanovalce in 8 parkirnih mest za obiskovalce. V garaži bo zagotovljenih 79 parkirnih mest za kolesarski promet, pred objektom ob vhodu objekt pa še 15 parkirnih mest. Skupaj bo zagotovljenih 94 parkirnih mest za kolesarski promet.
- da je poseg skladen tudi s poglavjem OPN MOL ID - Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura. Objekt se nahaja v območju priključevanja na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo z oznako 2. Objekt bo priključen na javni vodovodni, kanalizacijski, vročevodni in elektroenergetski sistem.
- da je zagotovljena skladnost s poglavjem OPN MOL ID - Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, in sicer:
 - o podpoglavjem 17.1. Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine. OPN MOL ID v 62. členu določa, da če ta odlok ne določa drugače, so na objektih ali območjih, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, dopustne naslednje gradnje, kolikor so skladne z varstvenim režimom:
 - vzdrževanje objektov,
 - rekonstrukcije,
 - novogradnje,
 - nadomestne gradnje,
 - odstranitve objekta ter
 - spremembe namembnosti.Poleg gradenj iz prejšnjega stavka so dopustni tudi drugi dopustni objekti in posegi, določeni v 12. členu tega odloka, ki so v skladu z varstvenim režimom, ki velja za objekt ali območje, varovano s predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Nadalje je v prvem odstavku 66. člena OPN MOL ID določeno, da so kulturna dediščina nepremičnine in območja, ki so varovana na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine in niso registrirana arheološka najdišča ter so bila vpisana v register kulturne dediščine do dne uveljavitve tega odloka (v nadaljnjem besedilu: registrirana kulturna dediščina). V drugem odstavku 66. člena OPN MOL ID je določeno, da so na območjih registrirane kulturne dediščine dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem.

V tretjem odstavku 66. člena OPN MOL ID je določeno, da za posamezne vrste registrirane kulturne dediščine veljajo varstveni režimi, ki so določeni v 67. členu tega odloka.

V skladu s četrtem odstavkom 66. člena OPN MOL ID so posegi na območjih in objektih iz prvega odstavka tega člena dopustni le s soglasjem organa, pristojnega za ohranjanje kulturne dediščine.

Gradnja novega večstanovanjskega objekta je predvidena v obočju naselbinske dediščine Ljubljana – mestno jedro z evidenčno št. 328. Na podlagi točke b) drugega



odstavka 67. člena OPN MOL ID se pri naselbinski registrirani kulturni dediščini ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov naselja),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega,
- gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki in podobno),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti in podobno),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, namembnost in kapaciteta objektov, ulične fasade in podobno),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

Upravni organ ugotavlja, da je gradnja novega večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter skladna z določili 66. in 67. člena OPN MOL ID. Organ, ki je pristojen za ohranjanje kulturne dediščine je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, v konkretnem primeru Območna enota Ljubljana. Tako Zavod za varstvo kulturne dediščine v vsakem konkretnem primeru odloča katere so varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine. GZ v prvem odstavku 112. člena določa, da se z dnem začetka uporabe tega zakona ne glede na posebne predpise soglasja, dovoljenja ali druge oblike odobritve nameravane gradnje (v nadaljnjem besedilu: odobritve), izdane za potrebe postopka izdaje gradbenega dovoljenja, štejejo za mnenja v skladu s tem zakonom, s čimer je izpolnjena obveznost pridobitve odobritve po posebnem predpisu. Na podlagi 1. točke drugega odstavka 112. člena GZ je odobritev iz prejšnjega odstavka kulturnovarstveno soglasje za posege na podlagi 28. do 30. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13 in 32/16). Na podlagi navedenega določila GZ je upravni organ štel pozitivno kulturnovarstveno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana št. 35102-1194/2016-36 z dne 10. 5. 2023, kot soglasje k predmetnemu posegu, ki je predpisano v četrtem odstavku 66. člena OPN MOL ID. Oblikovanje in lokacija novega večstanovanjskega objekta teži k temu, da se v največji možni meri prilagodi obstoječi naselbinski zasnovi in nakazanim gradbenim linijam. Podoba naselja v prostoru novogradnja ohranja tako z oblikovanjem samega objekta kot z oblikovanjem in barvno razčlenjenostjo fasade objekta, kot je to npr. z izvedbo lomljenih lamel proti Jenkovi ulici ter z odmikom objekta v notranjost, tako da se sama zgradba dvigne do polne višine v odmiku cca 11 m od regulacijske linije Jenkove ulice. Tam se objekt naveže na novejšo okoliško pozidavo na Bohoričevi ulici in večjih obstoječih bolnišničnih stavb. Tako se gabarit objekta prilagaja etažnosti okoliških objektov in ne spreminja vedut vzdolž Jenkove ulice in ohranja njen značaj. S tem se ohrani tudi ritem ulične pozidave. Nov objekt ohranja tudi izgled stranske ulice, tako da je lokacijsko odmaknjen in ohranja obulično etažnost P + N, ter da je v celotni dolžini vertikalno členjen.

Tudi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije je v svojem mnenju št. 35102-1194/2016-36 z dne 10. 5. 2023 zapisal, da je dopolnjena projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 71/2021 – čistopis marec 2023, ki jo je izdelal



P plus arhitekti d.o.o., skladna z varstvenim režimom in da izpolnjuje podane kulturnovarstvene pogoje. Dasiravno je kulturnovarstveno mnenje obvezna sestavina vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pa upravni organ nanj ni vezan. Po preučitvi dopolnjene projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja (čistopis marec 2023), predvsem oblikovno arhitekturnega in barvnega izgleda ter dopoljenega opisa skladnosti z veljavnim prostorskim aktom pa je tukajšnji upravni organ prišel do enakih zaključkov in se tudi z kulturnovarstvenim mnenjem Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana v celoti strinja.

- o podpoglavjem 17.2. Varstvo okolja in naravnih dobrin, saj je bilo k nameravani gradnji pridobljeno pozitivno mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Ministrstva za okolje in prostor, Direkcije RS za vode, št. 35508-1708/2021-3 z dne 24. 3. 2021, ker se predvidena gradnja nahaja v 3A vodovarstvenem območju.
 - o podpoglavjem 17.3. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami: Pridobljeno je bilo mnenje Gasilske brigade Ljubljana št. SM-67-15-2019-A-07-09-2021.
 - o podpoglavjem 17.4. Varovanje zdravja: Zagotovljena bo naravna osončenost v vseh bivalnih prostorih. Objekt je lociran tako, da je vsak prostor naravno osvetljen, skladno z določili OPN MOL ID, kar je razvidno tudi iz elaborata Analiza dnevne svetlobe št. 71/2021ds z datumom februar 2021.
2. Da sta dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja podpisala projektant in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, ter da je njen sestavni del njuna podpisana izjava, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena tega zakona, kar je upravni organ ugotovil z vpogledom v uradne evidence.
3. Da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj, kar izhaja tudi iz predloženih mnenj, in sicer:
- mnenja - vodovod JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., št. S-526-21V z dne 25. 3. 2021,
 - mnenja - kanalizacija JP Vodovod kanalizacija snaga, d.o.o., št. S-526-21K z dne 22. 3. 2021,
 - mnenja Elektra Ljubljana, d.d., št. 1251451 (13610/2021-RZ) z dne 17. 3. 2021,
 - mnenja k dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja Energetike Ljubljana, d.o.o., št. JPE-351-2663/2019-005(33/C-4832) z dne 30. 3. 2021,
 - mnenja o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda Direkcije RS za vode št. 35508-1708/2021-3 z dne 24. 3. 2021,
 - mnenja Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-416/2021-5-TP z dne 20. 7. 2021,
 - mnenja Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-416/2021-3-TP z dne 20. 4. 2021,
 - mnenja k projektni dokumentaciji Telemacha, d.o.o., št. pplus_2-21-GZ z dne 28. 4. 2021,
 - mnenja Gasilske brigade Ljubljana št. SM-67-15-2019-A-07-09-2021,
 - mnenja Javne razsvetljave, d.d., št. 384/21 z dne 18. 3. 2021,
 - mnenja Telekoma Slovenije, d.d., št. 93804-LJ/1592-BS z dne 17. 3. 2021,
 - mnenja glede skladnosti s prostorskimi akti Mestne občine Ljubljana, Oddelka za urejanje prostora, št. 3512-188/2021-9 z dne 12. 4. 2023 in
 - kulturnovarstvenega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območne enote Ljubljana, št. 35102-1194/2016-36 z dne 10. 5. 2023.
4. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba. Predmetni objekt bo priključen na javni vodovodni,

kanalizacijski, vročevodni in elektroenergetski sistem. Zagotovljen je tudi dostop do javne ceste.

5. Nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, saj se ne nahaja na varovanem območju.
6. Z vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo je bilo ugotovljeno, da ima investitorica pravico graditi na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter (prej parc. št. 166, 167, 168 in 169, k.o. Šentpeter), saj je vpisana kot lastnica navedenega zemljišča. Investitorica ima izkazano pravico za izvedbo priključkov na komunalno infrastrukturo preko zemljišč s parc. št. 159, 165/1 in 410/1, k.o. Šentpeter, kar je razvidno iz mnenja Mestne občine Ljubljana, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet št. 3511-416/2021-3-TP z dne 20. 4. 2021 in št. 3511-938/2022-2 z dne 21. 7. 2022, z dopolnitvijo št. 3511-938/22-4 z dne 14. 3. 2023. Upravni organ je dne 17. 7. 2023 ponovno vpogledal v uradno evidenco zemljiške knjige ter ugotovil, da se lastništvo predmetnih zemljišč med samim postopkom ni spremenilo.
7. Na podlagi 216. člena ZUreP-2 je komunalni prispevek za novo komunalno opremo, plačilo dela stroškov graditve komunalne opreme, ki ga investitor plača občini. Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami je dne 28. 7. 2021 izdala odločbo o odmeri komunalnega prispevka št. 3541-476/2021-2, v višini 417.288,79 EUR. Dne 20. 7. 2022 je upravni organ prejel tudi dokazilo, da je bil komunalni prispevek v celoti plačan dne 20. 7. 2022.

Na podlagi 36. člena GZ je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor, stranski udeleženci v postopku pa so lahko:

- lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja;
- lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnine, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva;
- druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in
- druge osebe, če tako določa zakon.

V skladu z navedenimi določili je tukajšnji upravni organ ugotovil, da so eventualne stranke v predmetnem postopku zemljiškoknjižni lastniki sosednjih nepremičnin in sicer zemljišč s parc. št. 170, 172, 174, 175, 180/1, 179/1 in 165/2, k.o. Šentpeter.

Z dopisom Upravne enote Ljubljana št. 351-2340/2021-9 z dne 28. 4. 2022 so bile morebitne stranke seznanjene o začetku postopka in objavljene, da v roku 8 dni od prejema dopisa priglasijo udeležbo v postopku, sicer se bo štelo, da se z nameravano gradnjo strinjajo in se ne bodo mogle vključiti v postopek izdaje gradbenega dovoljenja. V postavljenem roku so svojo udeležbo v predmetnem postopku priglasili: Majda Gerbec, Robert Peskar, Ladislav Jaklič in Tanja Zorčič.



Upravni organ je skladno z 41. členom GZ v ponovnem postopku za dne 21. 6. 2023 razpisal narok ter stranke, ki so priglasile udeležbo, povabil na ustno obravnavo, da se seznanijo z nameravano gradnjo.

Ustne obravnave so se udeležili: Primož Boršič, P plus arhitekti, d.o.o., Darja Glavaš, Glavaš svetovanje, d.o.o. in odvetnik Peter Rotar, kot pooblaščenca investitorja, stranski udeleženec Robert Peskar, ki je po pooblastilu zastopal še stransko udeleženko Majdo Gerbec, odvetnik Uroš Miklič, Odvetniška pisarna LMR, d.o.o., kot pooblaščenec stranskega udeleženca Ladislava Jakliča in stranska udeleženka Tanja Zorčič.

Na ustni obravnavi dne 21. 6. 2023 stranski udeleženec Robert Peskar izjavil, da projekt ni skladen z določil veljavnega prostorskega akta, zlasti z določili 2.b odstavka 67. člena OPN MOL. Parcele 166, 167, 168 in 169 ne obstajajo več in so združene v eno parcelo, kar je že samo po sebi v nasprotju z določili OPN MOL. Objekt kot je zasnovan nadomešča štiri objekte, kar je v nasprotju z nekdanjem rastrom pozidave. Teče postopek veljavnosti kulturnovarstvenega mnenja Zavoda za varstvo kulturne dediščine na Ministrstvu za kulturo, kamor je bila vložena vloga meseca februarja 2023. Zmanjša se osončenost parcele št. 170, k.o. Šentpeter (Jenkova 18) iz 10 ur na 2 uri, kar izhaja iz študije osončenosti. To mi izničuje možnosti postavitve fotovoltaike. Navedeno pomeni tudi padec vrednosti nepremičnine, kar bo možno podati šele po izgradnji. Stranski udeleženec Robert Peskar je predložil grafični prikaz topografske karte Jenkove ulice: dosedanje stanje – Priloga 4 ter še izjavil, da stranska udeleženka Majda Gerbec pričakuje povračilo škode, ki je nastala maja 2023, ko je del stene padel na njen avto.

Odvetnik Uroš Miklič je izjavil, da glede na zadnje prejete dokumente nima pripomb. Prav tako je stranska udeleženka Tanja Zorčič izjavila, da nima pripomb.

Odvetnik Peter Rotar je izjavil, da v zvezi z navedbami g. Peskarja glede mnenja ZVKDS investitor najprej izpostavlja sodbo Upravnega sodišča Opr. št. IU 348/2017 z dne 4. 7. 2019, iz katere izhaja, da pravni položaj lastnika sosednjega objekta v postopku pred ZVKDS ni varovan. Nadalje je opozoril, da je bilo kulturnovarstveno mnenje v tej zadevi izdano 10. 5. 2023 zato je vsaj nenavadno, da bi se presoja tega mnenja pred Ministrstvom za kulturo lahko odvijala že od februarja 2023. Odvetnik Peter Rotar je v nadaljevanju izjavil, da za trditve glede skladnosti s prostorskim aktom ni izkazan pravni interes, ta pa tudi ne more biti podan glede na standarde, ki jih je ob tem postavilo Ustavno sodišče v odločbi UP -741/12 z dne 2. 7. 2015. Glede osončenosti je pojasnil, da projekt presega higienske standarde iz 91. člena OPN MOL, pri čemer stranski udeleženec nasprotnega niti ne zatrjuje. Glede trditve o fotovoltaiki investitor izpostavlja, da le te ne morejo biti predmet tega postopka, so neizkazane, investitor pa še dodaja, da se standardi iz 91. člena OPN presojujejo glede na okna v bivalnih prostorih, medtem ko se fotovoltaični paneli običajno ne nameščajo na okenske površine. Glede trditve o domnevni manj vrednosti investitor odgovarja, da to vprašanje ni predmet tega postopka, dodaja pa še, da po praksi Vrhovnega sodišča (II IPS 25/2019) varovanje tržne vrednosti nepremičnine samo po sebi ni ustavno zagotovljeno. Smiselno enako velja tudi glede poziva stranskega udeleženca na povrnitev škode na avtomobilu ter pri tem dodaja, da je investitor odgovornost takoj po nastanku priznal in škodo povrnil glede na oceno pooblaščenih ocenjevalcev zavarovalnice.

Nato je stranski udeleženec Robert Peskar pojasnil, da zakonitost kulturnovarstvenega mnenja, izdanega 10. 5. 2023 ni predmet na Ministrstvu za kulturo ampak predhodno kulturnovarstveno mnenje z isto vsebino in na isti projekt z dne 19. 4. 2022, ki se po vsebini ne razlikuje od mnenja iz maja 2023.



Upravni organ je preučil vse navedbe stranskih udeležencev z namenom ugotoviti, ali njihove pripombe predstavljajo takšno dejstvo, ki lahko vpliva na odločitev o izdaji gradbenega dovoljenja, ki je predmet tega postopka. Glede navedb stranskih udeležencev tukajšnji upravni organ pojasnjuje, da stranski udeleženci v postopku lahko varujejo samo svoje pravne koristi, kot lastniki sosednjih zemljišč. Stranski udeleženci v upravnih postopkih nimajo enakega procesnega položaja kot stranke. Sicer imajo enake procesne pravice in dolžnosti kot stranka, vendar pa jih lahko izvajajo le v obsegu, s katerim se zagotavlja varstvo njihovih pravnih koristi, to pa so neposredne, na zakon ali drug predpis oprte osebne koristi. Torej pri osebni pravni koristi ne gre za splošno (javno) korist. V upravnem postopku tako ni mogoče varovati dejanskega interesa.

V zvezi s pripombami stranskih udeležencev Roberta Peskarja in Majde Gerbec, da nameravana gradnja ni skladna z določbami OPN MOL ID, ki se nanašajo na varstvo kulturne dediščine, predvsem 67. člena OPN MOL ID upravni organ ugotavlja, da je organ, ki je v konkretnem primeru pristojen za ohranjanje kulturne dediščine Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana. Isti organ je tudi pristojen za ugotavljanje, katere so varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine. Tako je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana tudi definiral katere so varovane vrednote, ki se ohranjajo pri naselbinski registrirani kulturni dediščini na podlagi določil točke b) drugega odstavka 67. člena OPN MOL ID tudi v konkretnem primeru. Varovane vrednote na območju, kjer s nahaja novogradnja, so tipika historične pozidave v severnem delu ob Jenkovi ulici, kjer je le-ta v največji meri še ohranjena. Pri tem je upravni organ ugotovil, da je pristojni organ, to je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana tudi določil kaj je investitor dolžan upoštevati pri izdelavi dokumentacije za izvedbo gradnje, ki jo mora predložiti zavodu v potrditev. Tako je zagotovljeno, da bo gradnja novega objekta izvedena tako, da bo varovana kulturna dediščina ohranjena. Po ugotovitvah tukajšnjega upravnega organa pa bo nov objekt s svojim gabaritnim in barvnim oblikovanjem ter s svojo odmaknjeno lokacijsko postavitvijo, skladen z določili 67. člena OPN MOL ID. Z navedenimi arhitekturnimi prijemi, kot so vertikalno členjena fasada po celotni dolžini objekta, zalomljene lamele, fasada izvedena v svetlih, zemeljskih barvnih tonih, bo novozgrajeni objekt ohranil naselbinsko zasnovo in podobo naselja v prostoru, odnose med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom, podobo naselja v prostoru, odnose med naseljem in okolico ter stavbno tkivo. Nadalje upravni organ ugotavlja, da podrobni prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja VO-10, kjer je predvidena obravnavana gradnja, dopuščajo gradnja objektov z etažnostjo do P + 4N + T. Glede pripomb stranskih udeležencev, da se bo zmanjšala kvaliteta bivanja v objektu in na zemljišču, da se bo bistveno zmanjšalo osončenje ter da se bo povečala prometna in komunalna obremenitev upravni organ ugotavlja, da to iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja ni razvidno. Prav tako iz omenjene dokumentacije ni razvidno, da bo med gradnjo prihajalo do negativnih vplivov gradnje zaradi prekomernih tresljajev, kar bo lahko ogrozilo statično ravnovesje nepremičnine stranskega udeleženca, ter da bo predlagana gradnja zaradi navedenih negativnih učinkov povzročila znižanje vrednosti nepremičnine za 20 % oz. vsaj za 150.000,00 EUR. Nasprotno, upravni organ ugotavlja, da je iz predložene projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 71/2021, datum februar 2021 – čistopis marec 2023, izdelovalec P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, Ljubljana, razvidno, da bo novozgrajeni objekt izpolnjeval vse bistvene zahteve. Iz citirane projektne dokumentacije je razvidno, da bo načrt za izvedbo gradnje upošteval vse predpisane dejavnike, ki bodo zagotovili izgradnjo stavbe varne za uporabo, ki ne bo povzročala prekomernih vplivov na mehansko odpornost in stabilnost okoliških objektov in zemljišč. V predpisani študiji požarne varnosti bodo določene smernice in ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti, ki jih bo projektna dokumentacija za izvedbo gradnje upoštevala, tako, da bodo vplivi na varnost pred požarom na neposredno okolico v predpisanih mejah. Predvideni bodo vsi

potrebni varnostni ukrepi, skupaj z ustrežno organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje voda ali podtalnice, ki bi nastala zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. Skladiščenje in pretakanje goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi na gradbišču ni predvideno. Iz predložene Analize osončenja št. 71/2021ds, februar 2021 je razvidno, da novozgrajeni večstanovanjski objekt ne bo posegal v minimalne zahteve glede osončenosti in ne bo posegal v predpisano pravico do direktne sončne svetlobe. Iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je tudi razvidno, da je zemljišče namenjeno gradnji večstanovanjskega objekta komunalno in prometno urejeno. Število parkirnih mest za motorni promet, kolesarski promet in enosledna vozila je ustrezno in dosega, oz. presega zahteve OPN MOL ID. Pri tem pa upravni organ še pojasnjuje, da v projektiranje in projektno dokumentacijo zaradi odgovornosti za strokovne rešitve ne more posegati, in tudi ni pristojen presojeti strokovnih rešitev, ki izhajajo iz projektne dokumentacije. Pri tem gre namreč za zahtevna strokovna vprašanja, za katera projektanti oziroma odgovorni projektanti, ki morajo izpolnjevati posebne zahteve, ki jih določa zakon, odgovarjajo in s svojimi izjavami s podpisom in žigom jamčijo za ustreznost teh rešitev. Na koncu upravni organ še ugotavlja, da morebitno zmanjšanje tržne vrednosti nepremičnine ter morebitna materialna škoda, ki bi nastala zaradi gradnje novega večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter ni predmet tega upravnega postopka izdaje gradbenega dovoljenja. V primeru povzročene škode in zmanjšane vrednosti nepremičnine zaradi gradnje ima namreč stranski udeleženec zagotovljeno varstvo v civilnem sodnem postopku in ne v upravnem postopku.

Glede na navedeno upravni organ na podlagi dejstev, ugotovljenih v postopku, ugotavlja, da je investitorica izpolnila vse predpisane zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih določa GZ, zato se investitorici gospodarski družbi Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, izda gradbeno dovoljenje za gradnjo večstanovanjskega objekta na zemljišču s parc. št. 166/1, k.o. Šentpeter, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, pod pogoji, ki so navedeni v I. točki izreka te odločbe.

Pravna podlaga za odločitev iz II. točke glede neškodljivih vplivov nameravane gradnje je podana v 5. točki prvega odstavka 43. člena GZ.

Odločitev iz III. točke izreka temelji na določbi 45. člena GZ, ki določa, da sta zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, sestavni del gradbenega dovoljenja.

Odločitev iz IV. točke izreka je utemeljena z določbami 4. člena GZ, odločitev iz V. pa z določbami 48. člena GZ.

V skladu s petim odstavkom 213. člena ZUP je bilo treba odločiti tudi o stroških postopka izdaje gradbenega dovoljenja. ZUP v prvem odstavku 113. člena določa, da stroški, ki nastanejo organu ali stranki med postopkom ali zaradi postopka (potni stroški uradnih oseb, izdatki za priče, izvedence, tolmače, ogled, pravno zastopanje, oglase, prihod, izgubo dohodka, strokovno pomoč, odškodnina za škodo, ki nastane pri ogledu ipd.) gredo v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Prvi odstavek 114. člena ZUP določa, da če je v postopku udeleženih dvoje ali več strank z nasprotujočimi si interesi, krije stroške stranka, ki je povzročila postopek, pa se je končal v njeno škodo. Če je v takem primeru katera od strank deloma zmagala s svojim zahtevkom, trpi del stroškov v sorazmerju s tistim delom svojega zahtevka, s katerim ni zmagala.



V konkretni zadevi gre tudi za stroške pravnega zastopanja sestave odgovorov na pritožbi investitorke gospodarske družbe Intermedia inženiring, d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana, ki jo zastopa odvetnik Peter Rotar, Železna cesta 16, Ljubljana, zoper odločbo, za katero je bilo v pritožbenem postopku ugotovljeno, da je nepravilna in nezakonita, zato je bilo pritožbama ugodeno in je bila zadeva vrnjena organu prve stopnje v ponovni postopek. Ker iz navedenega izhaja, da sta pritožnika s pritožbama uspela po mnenju tukajšnjega organa nista dolžna plačati stroškov odgovorov na pritožbi na podlagi prvega odstavka 114. člena ZUP. Tukajšnji upravni organ namreč meni, da stranki z nasprotnim interesom, to je investitorki gospodarski družbi Intermedia inženiring, d.o.o., na podlagi prvega odstavka 114. člena ZUP, ni mogoče avtomatično priznati vseh stroškov, ki so ji nastali v pritožbenem postopku, ampak je potrebno pred tem opraviti presojo, ali je odgovor na pritožbo, katerega povrnitev stroškov uveljavlja, take vsebine, da je pripomogel k rešitvi upravne zadeve, torej, da je bil z vidika vođenja postopka potreben. Ob dejstvu, da sta pritožnika s svojima pritožbama uspela, iz razlogov, ki so izhajali iz spisne dokumentacije, nastale do izdaje izpodbijane odločbe, po presoji tukajšnjega organa, odgovora na pritožbi nista pripomogla k rešitvi zadeve, zato zahtevi za povrnitev stroškov odgovorov na pritožbi nista utemeljeni, zaradi česar ju je bilo treba na podlagi prvega odstavka 118. člena ZUP, v povezavi s prvim odstavkom 114. člena ZUP, zavrniti, kot je to razvidno iz VI. točke izreka te odločbe.

S tem je to gradbeno dovoljenje utemeljeno.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska 48, Ljubljana v roku 8 dni po vročitvi te odločbe. Pritožbo se vložijo pri Upravni enoti Ljubljana 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 in spr. 32/16) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa za pritožbo se lahko plača z gotovino ali z bančno kartico v Glavni pisarni tukajšnjega organa. Taksa se lahko tudi nakaže na podračun enotnega zakladniškega računa Upravne enote Ljubljana št. SI56 01100-8450001482 – sklicna št. SI00 62243-7111002-200.

Postopek vodil:
Boštjan Novak
višji svetovalec



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



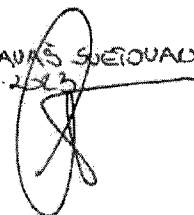
Vročiti (osebno):

1. P plus arhitekti, d.o.o., Vižmarska pot 38, 1000 Ljubljana
2. Glavaš Svetovanje, d.o.o., Bleiweisova cesta 30, 1000 Ljubljana
3. Odvetnik Peter Rotar, Železna cesta 16, 1000 Ljubljana
4. Robert Peskar, Jenkova ulica 18, 1000 Ljubljana
5. Odvetniška pisarna LMR, d.o.o., Koprška ulica 72, 1000 Ljubljana
6. Tanja Zorčič, Lipoglavška cesta 15, 1293 Šmarje - Sap
7. Majda Marija Gerbec, Jenkova ulica 18, 1000 Ljubljana

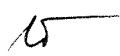
Odpremiti (po e-pošti):

- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., vokasnaga@vokasnaga.si
- Elektro Ljubljana, d.d., info@elektro-ljubljana.si
- Energetika Ljubljana, d.o.o., info@energetika-lj.si

OSEBNI PREVZEM GLAVNIŠ SVETOVANJE d.o.o.
GRAD. DOV. DNE 19.7.2013



15/16



- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija RS za vode, gp.drsv@gov.si
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, glavna.pisarna@ljubljana.si
- Telemach, d.o.o., info@telemach.si
- Gasilska brigada Ljubljana, gbl@gb.ljubljana.si
- Javna razsvetljava d.d., soglasja@jr-lj.si
- Telekom Slovenije, d.d., sprejemna.pisarna@telekom.si
- Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, urbanizem@ljubljana.si
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, tajnistvo.lj@zvkds.si
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Inšpektorat za naravne vire in prostor, OE Ljubljana, oe-lj.irsnp@gov.si

adp. 13.7.2023
ju

KOPIJA ENAKA IZVIRNIKU

Ljubljana, 19. 02. 2024

(kraj in datum)



(podpis uradne osebe)

G

JA

NAČRT ETAŽNE LASTNINE
REZIDENCA JENKOVA

5



KAZALO VSEBINE PRIKAZA TEHNIČNE DOKUMENTACIJE

		stran
1.	OSNOVNI PODATKI NAČRTA ETAŽNE LASTNINE	3
2.	SEZNAM POVRŠIN	4
2.1	POVRŠINE POSAMEZNIH STANOVANJSKIH ENOT	4-8
2.2	POVRŠINE SPLOŠNIH SKUPNIH DELOV STAVBE	9-10
2.3	REKAPITULACIJA POVRŠIN	11
3.	GRAFIČNI PRIKAZ ENOT IN SKUPNE RABE V STAVBI PO ETAŽAH	11-18





1. OSNOVNI PODATKI NAČRTA ETAŽNE LASTNINE

INVESTITOR:

IMI Nova d.o.o.

Kersnikova ulica 9, 1000 Ljubljana

OBJEKT:

OBJEKT 36. STANOVANJ

OB JENKOVI ULICI

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT

REZIDENCA JENKOVA

VRSTA TEHNIČNE DOKUMENTACIJE:

NAČRT ETAŽNE LASTNINE

IZDELOVALEC TEHNIČNE DOKUMENTACIJE:

BOGEMA d.o.o., Cesta Dolomitskega odreda 186, 1000 Ljubljana
tel.: 01/423 22 88, e-mail: bogema@bogema.si

ODGOVORNI VODJA IZDELAVE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE:

Maja PLESNIČAR, ing. geod., IZS Geod0140

ŠTEVILKA. KRAJ in DATUM IZDELAVE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE:

PNEL 1/2025

Ljubljana, 30.7.2025

2. SEZNAM POVRŠIN

2.1 POVRŠINE POSAMEZNIH STANOVANJSKIH ENOT

Etaža/ nadstropje	Oznaka stanovanja	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Površina stanovanja (m ²)					
				1 – bivalni prostor/uporabna površina	7 – parkirni prostor	9 - klet	10 – odprta terasa, balkon, loža	Površina stanovanja	
3/P	STANOVANJE - 01	1	1	82,7	-	7,0 (2.klet)	17,7	107,4	
		77	1	-	12,5 (2.klet)	-	-	-	
		78	1	-	12,5 (2.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 02	2	2	90,9	-	9,0 (2.klet)	22,9	122,8	
		85	2	-	13,2 (2.klet)	-	-	-	
		86	2	-	13,2 (2.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 03	3	3	64,4	-	4,6 (1.klet)	17,3	86,3	
		43	3	-	14,3 (1.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 04	4	4	35,0	-	3,4 (2.klet)	8,3	46,7	
		41	4	-	12,5 (1.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 05	5	5	46,1	-	4,5 (2.klet)	11,6	62,2	
		79	5	-	14,3 (2.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 06	6	6	75,6	-	6,5 (2.klet)	11,3	93,4	
		63	6	-	16,2 (2.klet)	-	-	-	
		76	6	-	12,5 (2.klet)	-	-	-	
3/P	STANOVANJE - 07	7	7	59,4	-	4,5 (1.klet)	10,2	74,1	
		40	7	-	16,2 (1.klet)	-	-	-	

Etaža/ nadstropje	Oznaka stanovanja	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Površina stanovanja (m ²)				
				1 – bivalni prostor/uporabna površina	7 – parkirni prostor	9 - klet	10 – odprta terasa, balkon, loža	Površina stanovanja
4/1.N	STANOVANJE - 08	8	8	82,7	-	6,4 (2.klet)	7,3	96,4
		61	8	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
		62	8	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 09	9	9	90,9	-	7,9 (2.klet)	23,2	122,0
		71	9	-	13,2 (2.klet)	-	-	-
		72	9	-	13,2 (2.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 10	10	10	35,7	-	4,5 (2.klet)	8,9	49,1
		65	10	-	14,3 (2.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 11	11	11	64,4	-	5,0 (1.klet)	17,3	86,7
		58	11	-	15,5 (1.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 12	12	12	35,0	-	4,5 (2.klet)	5,7	45,2
		64	12	-	12,5 (2.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 13	13	13	46,1	-	4,5 (2.klet)	11,6	62,2
		84	13	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 14	14	14	75,6	-	4,6 (1.klet)	4,7	84,9
		52	14	-	15,4 (1.klet)	-	-	-
		53	14	-	12,5 (1.klet)	-	-	-
4/1.N	STANOVANJE - 15	15	15	59,4	-	4,5 (1.klet)	4,2	68,1
		54	15	-	14,3 (1.klet)	-	-	-

Etaža/ nadstropje	Oznaka stanovanja	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Površina stanovanja (m ²)				
				1 – bivalni prostor/uporabna površina	7 – parkirni prostor	9 - klet	10 – odprta terasa, balkon, loža	Površina stanovanja
5/2.N	STANOVANJE - 16	16	16	82,7	-	6,4 (2.klet)	7,3	96,4
		74	16	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
		75	16	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 17	17	17	90,9	-	6,4 (2.klet)	22,9	120,2
		80	17	-	14,3 (2.klet)	-	-	-
		81	17	-	14,3 (2.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 18	18	18	35,7	-	4,5 (1.klet)	9,1	49,3
		51	18	-	15,8 (1.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 19	19	19	64,4	-	6,5 (2.klet)	17,1	88,0
		82	19	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 20	20	20	36,8	-	4,5 (1.klet)	70,4	111,7
		57	20	-	15,5 (1.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 21	21	21	36,6	-	4,5 (1.klet)	50,2	91,3
		42	21	-	14,3 (1.klet)	-	-	-
5/2.N	STANOVANJE - 22	22	22	59,4	-	4,5 (1.klet)	4,2	68,1
		47	22	-	15,5 (1.klet)	-	-	-

Etaža/ nadstropje	Oznaka stanovanja	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Površina stanovanja (m ²)				
				1 – bivalni prostor/uporabna površina	7 – parkirni prostor	9 - klet	10 – odprta terasa, balkon, loža	Površina stanovanja
6/3.N	STANOVANJE - 23	23	23	82,7	-	6,4 (2.klet)	7,3	96,4
		68	23	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
		69	23	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 24	24	24	82,7	-	6,4 (2.klet)	7,3	96,4
		66	24	-	14,3 (2.klet)	-	-	-
		67	24	-	14,3 (2.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 25	25	25	31,5	-	3,9 (1.klet)	3,3	38,7
		39	25	-	12,7 (1.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 26	26	26	59,4	-	4,5 (1.klet)	4,2	68,1
		59	26	-	15,5 (1.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 27	27	27	32,8	-	4,5 (2.klet)	3,5	40,8
		73	27	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 28	28	28	32,6	-	4,5 (2.klet)	3,5	40,6
		60	28	-	12,7 (2.klet)	-	-	-
6/3.N	STANOVANJE - 29	29	29	59,4	-	4,5 (1.klet)	4,2	68,1
		46	29	-	15,5 (1.klet)	-	-	-

Etaža/ nadstropje	Oznaka stanovanja	Številka dela stavbe	Številka stanovanja	Površina stanovanja (m ²)				
				1 – bivalni prostor/uporabna površina	7 – parkirni prostor	9 - klet	10 – odprta terasa, balkon, loža	Površina stanovanja
7/4.N	STANOVANJE - 30	30	30	82,7	-	8,0 (1.klet)	7,3	98,0
		37	30	-	12,7 (1.klet)	-	-	-
		38	30	-	12,7 (1.klet)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 31	31	31	82,7	-	7,9 (1.klet)	7,3	97,9
		55	31	-	14,3 (1.klet)	-	-	-
		56	31	-	14,3 (1.klet)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 32	32	32	31,5	-	4,5 (2.klet)	3,3	39,3
		87	32	-	12,7(prilifje)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 33	33	33	59,4	-	4,5 (1.klet)	4,2	68,1
		45	33	-	15,5 (1.klet)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 34	34	34	32,8	-	4,2 (2.klet)	3,5	40,5
		83	34	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 35	35	35	32,6	-	4,2 (2.klet)	3,5	40,3
		44	35	-	14,3 (1.klet)	-	-	-
7/4.N	STANOVANJE - 36	36	36	59,4	-	4,5 (2.klet)	4,2	68,1
		70	36	-	15,5 (2.klet)	-	-	-
2/1.KLET		48			3,3 (1.klet)			
2/1.KLET		49			3,3 (1.klet)			
2/1.KLET		50			3,6 (1.klet)			
SKUPAJ				2112,6				2733,8

2.2 POVRŠINE SPLOŠNIH SKUPNIH DELOV STAVBE

etaža/nadstropje	naziv prostora	skupaj (m ²)
2.KLET	TOPLOTNA POSTAJA	34,4
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,6
2.KLET	HODNIK	46,1
2.KLET	PROSTOR ZA ČISTILA	3,7
2.KLET	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	7,3
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,6
2.KLET	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	19,6
2.KLET	DVIGALO	4,2
2.KLET	STROJNI JAŠEK	1,7
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,6
2.KLET	VOZNE POVRŠINE	286,0
2.KLET	UVOZNA/IZVOZNA KLANČINA	160,6
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,8
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	3,0
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	3,5
2.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	1,9
2.KLET	HODNIK	17,7
2.KLET	PROSTOR ZA HIŠNIKA	12,1
1.KLET	PROSTOR ZA ELEKTRIKO IN TK	41,4
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,1
1.KLET	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	12,0
1.KLET	HODNIK	37,1
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,3
1.KLET	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	19,6
1.KLET	DVIGALO	4,2
1.KLET	STROJNI JAŠEK	1,7
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,3
1.KLET	KOLESARNICA	68,5
1.KLET	VOZNE POVRŠINE	375,3
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	2,8
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	3,0
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	3,5
1.KLET	PREZRAČEVALNI JAŠEK	1,9
1.KLET	UVOZNA/IZVOZNA KLANČINA	160,5
PRITLIČJE	ZUNANJE STOPNIŠČE V 1.KLET	8,2
PRITLIČJE	KOMUNIKACIJSKI HODNIK	15,1
PRITLIČJE	DVIGALO	4,2
PRITLIČJE	ELEKTRO JAŠEK	1,3
PRITLIČJE	STROJNI JAŠEK	1,7
PRITLIČJE	STROJNI JAŠEK	2,3
PRITLIČJE	HODNIK	57,4
PRITLIČJE	VETROLOV	17,6
PRITLIČJE	PROSTOR ZA OTR. VOZIČKE	16,4
PRITLIČJE	POKRIT VHOD	11,4
PRITLIČJE	UVOZNA/IZVOZNA KLANČINA	81,5

6

1.NADSTROPJE	KOMUNIKAJCIJSKI HODNIK	15,1
1.NADSTROPJE	HODNIK	57,4
1.NADSTROPJE	DVIGALO	4,2
1.NADSTROPJE	ELEKTRO JAŠEK	1,3
1.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	1,7
1.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	2,3
2.NADSTROPJE	KOMUNIKAJCIJSKI HODNIK	15,1
2.NADSTROPJE	HODNIK	47,7
2.NADSTROPJE	DVIGALO	4,2
2.NADSTROPJE	ELEKTRO JAŠEK	1,3
2.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	1,7
2.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	2,3
3.NADSTROPJE	KOMUNIKAJCIJSKI HODNIK	15,1
3.NADSTROPJE	HODNIK	47,7
3.NADSTROPJE	DVIGALO	4,2
3.NADSTROPJE	ELEKTRO JAŠEK	1,3
3.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	1,7
3.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	2,3
4.NADSTROPJE	KOMUNIKAJCIJSKI HODNIK	15,1
4.NADSTROPJE	HODNIK	47,7
4.NADSTROPJE	DVIGALO	4,2
4.NADSTROPJE	ELEKTRO JAŠEK	1,3
4.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	1,7
4.NADSTROPJE	STROJNI JAŠEK	2,3
SKUPAJ		1866,6

2.3 REKAPITULACIJA POVRŠIN

deli stavbe	površina (m ²)
STANOVANJA z upoštevanimi ložami, terasami in kletmi	2733,8
PARKIRNI PROSTORI	674,0
SPLOŠNI SKUPNI DELI	1866,6
SKUPAJ	5274,4

3. GRAFIČNI PRIKAZ ENOT IN SKUPNE RABE V STAVBI PO ETAŽAH

1.etaža – 2.KLET.....str. 12

2.etaža – 1.KLET.....str. 13

3.etaža – PRITLIČJE.....str. 14

4.etaža – 1.NADSTROPJE.....str. 15

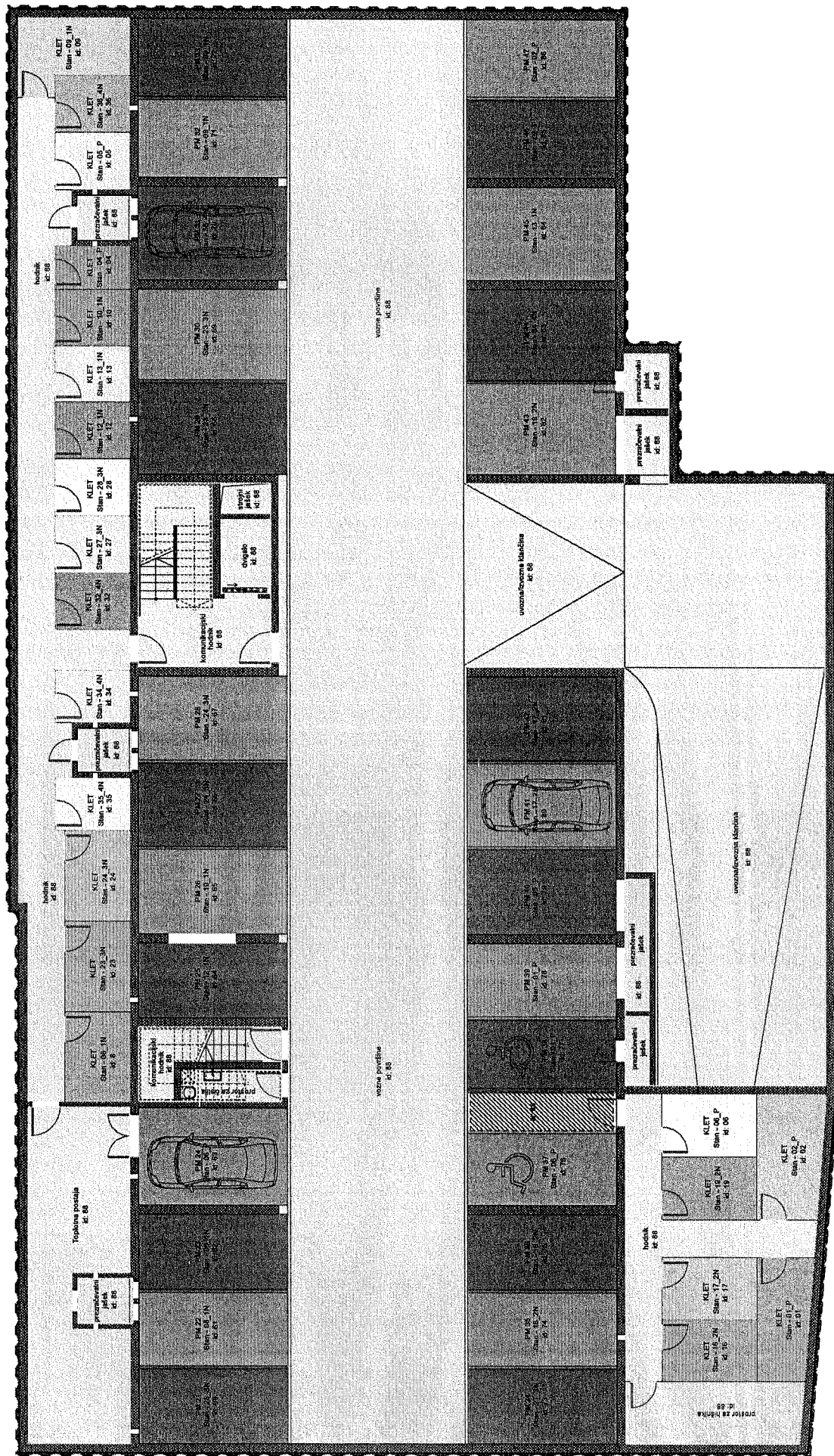
5.etaža – 2.NADSTROPJE.....str. 16

6.etaža – 3.NADSTROPJE.....str. 17

7.etaža – 4.NADSTROPJE.....str. 18

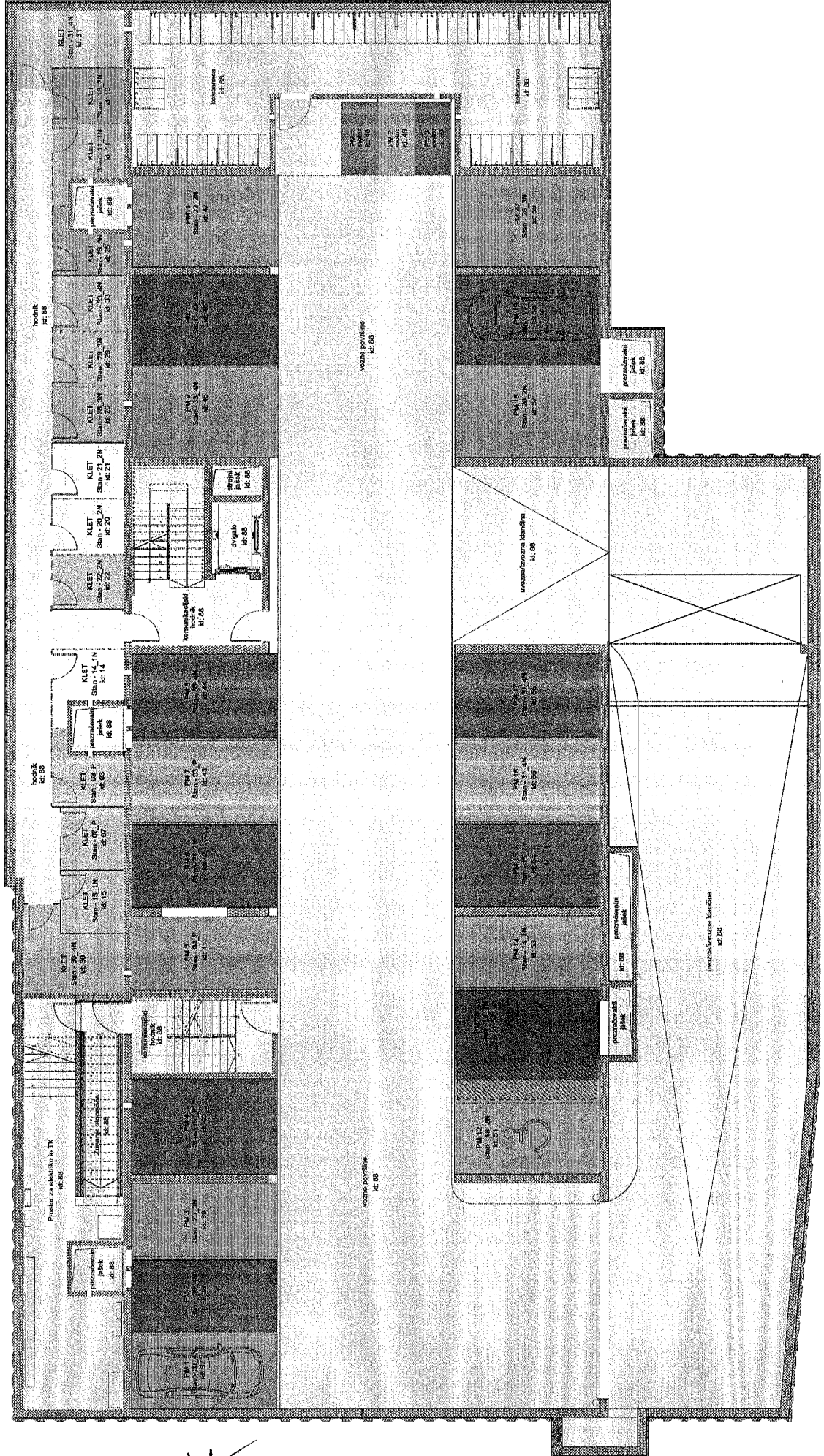


NAČRT ETAŽNE LASTNINE



1. etaža - 2. KLET

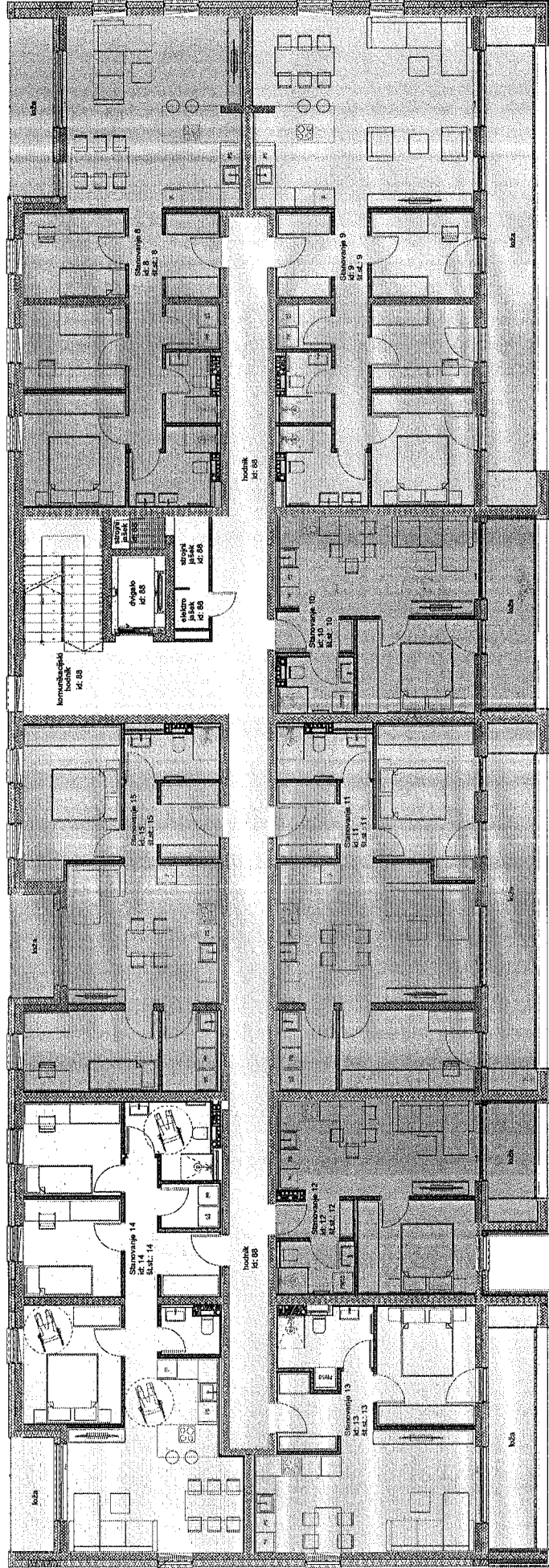
NAČRT ETAŽNE LASTNINE



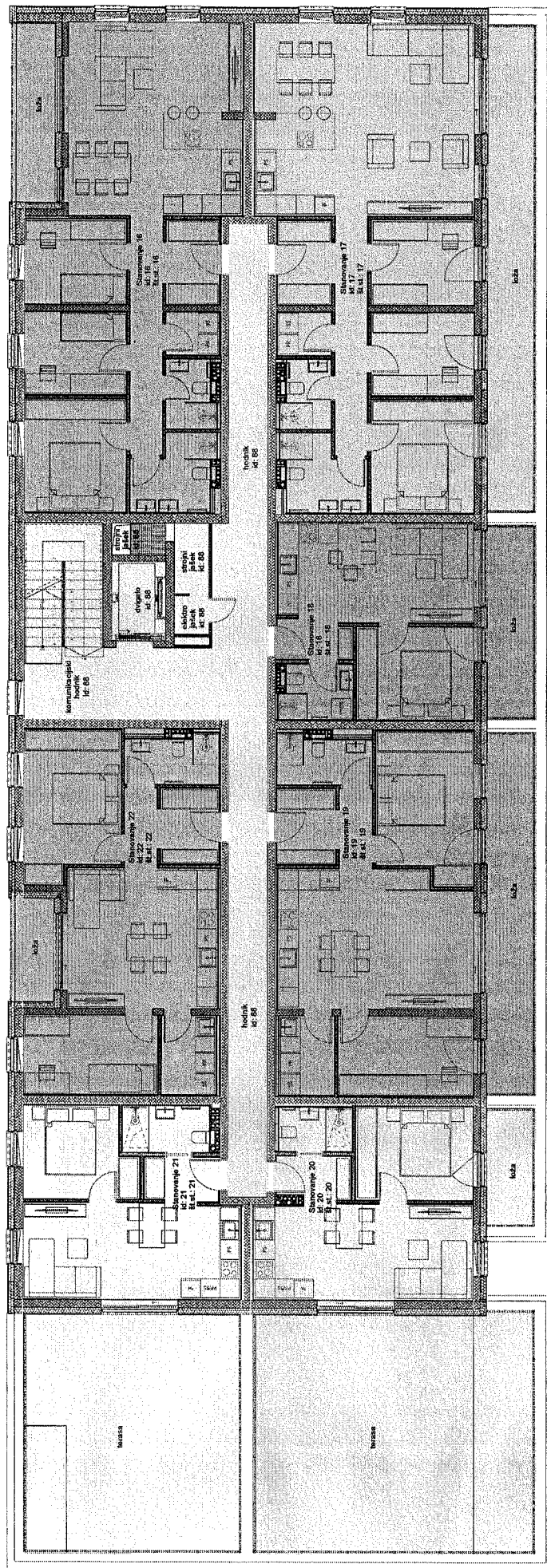
1. etaža - 1. KLET

6

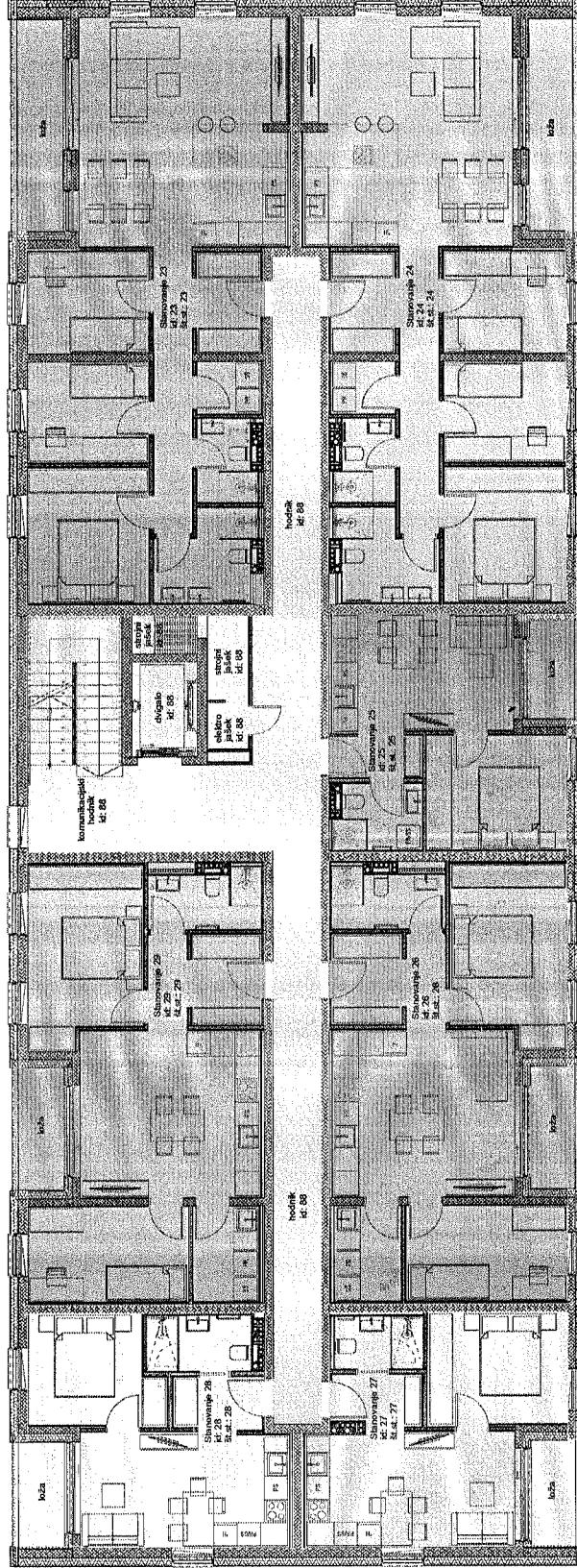
NAČRT ETAŽNE LASTNINE



NAČRT ETAŽNE LASTNINE

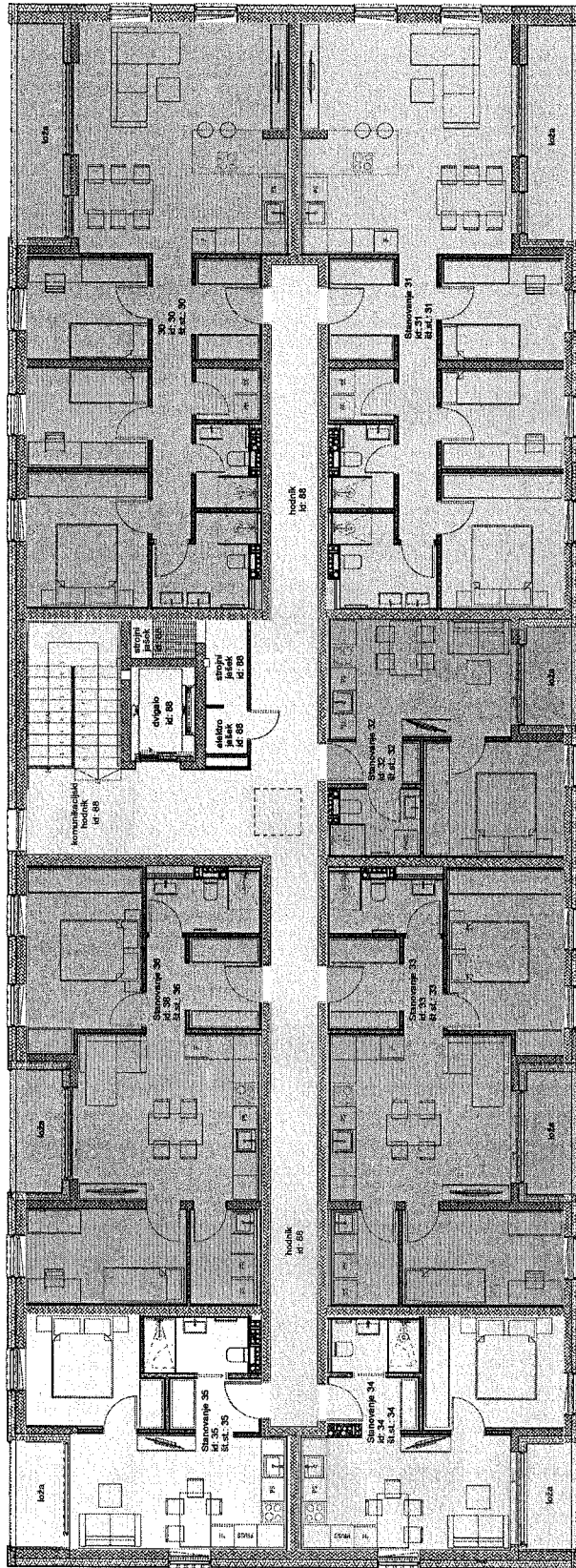


NAČRT ETAŽNE LASTNINE



[Handwritten signature]

NAČRT ETAŽNE LASTNINE



5

KOMERCIALNO TEHNIČNI OPIS

ZASNOVA

Večstanovanjski objekt »Rezidenca Jenkova« se nahaja v zaključeni Jenkovi Ulici znotraj mirne soseske v samem mestnem središču Ljubljane in bližini UKC. Objekt je načrtovan v skladu z visokimi arhitekturnimi standardi, dobro toplotno in zvočno izolacijo, kjer linijski stavbni volumen omogoča kvalitetno zasnovo stanovanj, ki je primerna za vse generacije.

Volumen je zasnovan tako, da se višinsko odmika od uličnega prostora in se s členitvijo stavbnega volumna prilagaja okolici, ter hkrati zagotavlja kvalitetni zunanji prostor na ložah in terasah.

Objekt je podkleten, v dveh kletnih etažah se nahajajo shrambe in servisni prostori stanovanjskih stavb ter parkirne površine. Stanovanjske enote so zasnovane funkcionalno. Pritlična stanovanja imajo razširjene lože, ki se navezujejo na zunanje terase, stanovanja v etažah pa lože, nekatera tudi terase.

Energetska učinkovitost stavbe A2 je dosežena s kakovostnim ovojem stavbe, z okni s troslojno izolativno zasteklitvijo in vgrajenimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo, ki odvzemajo toploto odpadnemu zraku in jo vračajo v prostor, s tem pa zmanjšajo potrebno energijo za ogrevanje.

DOSTOP

Dostop za motorna vozila je urejen z Jenkove ulice na severnem delu območja. Na omenjeno vozno pot je priključena uvozno izvozna klančina, ki vodi v prvo kletno etažo. Dostop do druge kletne etaže je urejen preko interne dvosmerne uvozne klančine.

Kolesarnica se nahaja v prvi kleti.

VHODI

Dostop zagotavlja prostorni glavni vhod z zahodnega uličnega parterja. Nakazan je jasno, kot niša, ki je umeščena v bazo objekta. Vhodna niša se bo zajedla v objekt, s tem pa ustvarila nadkrit vhodni prostor, ki omogoča zaščito pred vremenskimi vplivi. Iz vetrolova, kjer se nahajajo tudi poštni nabiralniki, se dostopa v hodnik in ločen prostor za otroške vozičke ter naprej v komunikacijsko jedro.

PREHAJANJE PO OBJEKTU

V objektu se bo nahajalo eno komunikacijsko jedro, ki bo povezovalo vse etaže - od dveh kletnih do vrhnje 7. etaže (4. nadstropje). Zasnovano je na zunanjem obodu tlorisne razporeditve, kar zagotavlja naravno osvetljenost jedra kot tudi posredno osvetljenost dela notranjih hodnikov do stanovanj. Zasnova stanovanjskega dela temelji na osrednjem hodniku, ki omogoča dostop do stanovanj z raznovrstno orientacijo, glede na to, kje v stavbi se bodo nahajala. Vertikalen dostop med etažami je možen po stopnišču in/ali z dvigalom.

ZASNOVA STANOVANJ

Večina stanovanj ima enostransko orientacijo, stanovanja locirana na končnih pozicijah objekta pa ponujajo dvostransko orientacijo. V stanovanjih z ložami, so le te zaščitene pred vremenskimi vplivi in omogočajo neposreden stik z zunanostjo. Na zahodni ter severni fasadi objekta, v drugem nadstropju, imajo stanovanja namesto lož terase. Stanovanja v pritličju na vzhodni strani objekta imajo lože, ki se povečajo v terase, omejene z zaščitno ograjo, ki nudi dodatno mero zasebnosti. V kletnih etažah je za vsako stanovanje zagotovljena tudi shramba.



ZASNOVA ODPRTEGA PROSTORA

Na zahodni strani je prostor zasnovan kot urbana tlakovana površina z elementi krajinske arhitekture, pri kateri zelenica s hortikulturno ureditvijo predstavlja zeleno bariero. Na vzhodni strani je ozelenjen prostor s tlakovano potjo in klopmi, kot odprta bivalna površina, namenjena druženju. Na južni strani je otroško igrišče s pestrimi igrali.

Na severni strani, z navezavo na Jenkovo ulico, je umeščen ekološki otok in tako omogoča nemoteč dostop javnim službam.

Celoten zunanji prostor je varovan z žičnato ograjo.

PARKIRANJE

Vsa parkirna mesta za stanovalce so zagotovljena v dveh kletnih etažah, 1 PM pred objektom. Vsakemu stanovanju pripada 1 PM, večjim stanovanje pa 2 PM. Pred objektom ob glavnem vhodu so parkirna mesta tudi za obiskovalce.

FASADA

Objekt se prilagaja morfologiji okolice s členjenjem fasad in volumna objekta na horizontalni pas v pritličju in prvem nadstropju, ter višji del, katerega poteza je členjena z ložami.

Ulična fasada parterja in prvega nadstropja z enovito potezo ustvarita bazo objekta.

Barvno je objekt zasnovan v nevtralnih barvah, spodnji del volumna v toplejšem zemeljskem odtenku, višji del volumna v svetlejšem odtenku.

TEHNIČNI OPIS

Gradbena konstrukcija

Objekt bo grajen kot masivna armiranobetonska zgradba z armirano betonskimi ploščami in armirano betonskimi stenami. Nosilna bodo komunikacijska jedra in obodne ter prečne stene, ki delijo funkcionalno domiselno razporejene stanovanjske enote z 276 cm visokimi stropovi.

Streha

Streha objekta bo izvedena kot ravna nepohodna in toplotno izolirana z zaključnim slojem iz prodca.

Fasada

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

Fasada pritličnega dela je izvedena kot kombinacija kontaktne fasade s finalno oblogo iz kovinskih lamel.

Okna

Vsa okna na objektu so dvobarvne PVC izvedbe (v stanovanju bela / na fasadi antracit) z izolacijsko 3-slojno zasteklitvijo s toplotno prehodnostjo manj kot 0,89 W/m²K in skritimi nasadili z RAL montažo.

Na oknih stanovanj so izvedene zunanje žaluzije na električni pogon.

Vrata

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

Vhodna vrata v objekt in vrata med komunikacijskim jedrom in hodnikom so v Alu izvedbi.

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

Predelne stene

Predelne stene v stanovanjih so izvedene iz mavčno kartonskih plošč.

Tlaki

Vsi tlaki v stanovanjskem delu so izvedeni kot plavajoči zvočno izolirani estrihi. Na hodnikih in stopnicah je obloga iz granitogres keramike, stanovanja pa razen tlakov v sanitarnih prostorih, kjer bo predvidena keramika, krasi kakovosten hrastov parket, ki daje dodatno toplino domu. Na ložah in terasah je položena granitogres keramika na podstavkih - buzonih.

Ogrevanje

Ogrevanje in priprava sanitarne tople vode je zagotovljena s sistemom daljinskega ogrevanja. Sistem ogrevanja v stanovanju je talno gretje, v kopalnici tudi dodatno nameščen kopalniški cevni radiator.

Hlajenje

Za potrebe hlajenja stanovanj bo pripravljena predinštalacija za vgradnjo notranjih enot klimatskih naprav vključno z odvodom kondenza in zunanjih enot na strehi objekta.

Prezračevanje

Prezračevanje stanovanj se vrši s kakovostnimi lokalnimi prezračevalnimi napravami z rekuperacijo, ki so umeščene v špaletah oken posameznih prostorov. Sanitarne prostore se prezračuje preko lokalnih odvodnih ventilatorjev.

Varnost

Povezava glavnega vhoda z vsakim stanovanjem za zagotavljanje kontrole dostopa je omogočena prek video-govorne domofonske naprave. Uvoz v klet je zaprt s sekcijskimi vrati in opremljen s sistemom kontrole dostopa.

Atrij

Dostop do teras, ki pripadajo posameznim stanovanjskim enotam v pritličju vzhodne strani, je možen preko lože stanovanja. Teraso na tem delu od ostalih zelenih površin loči zaščitna ograja.

Investitor si pridržuje pravico do sprememb.

Vris opreme prostorov je informativen.

