

Notar
Sergej Rojs
Aškerčev trg 2
3240 Šmarje pri Jelšah

Opr. št.: SV – 256/2024,

NOTARSKI ZAPIS

K meni notarju Sergeju Rojsu v Šmarju pri Jelšah pristopi:-----

PRO-JEN, storitve d.o.o., s sedežem Šentvid pri Grobelnem in poslovnim naslovom Šentvid pri Grobelnem 1 (ena) A, 3231 (tritisočdvestoenaintrideset) Grobelno, matična številka 6634729000 (šest-šest-tri-štiri-sedem-dve-devet-nič-nič-nič), davčna številka SI 13602934 (ena-tri-šest-nič-dve-devet-tri-štiri), ki jo zastopa direktor Pažon Petra, rojena 16.05.1980 (šestnajstega maja tisočdevetstoosemdeset), stanujoča Bodrišna vas 16 (šestnajst), 3231 (tritisočdvestoenaintrideset) Grobelno, EMŠO 1605980505823 (ena-šest-nič-pet-devet-osem-nič-pet-nič-pet-osem-dve-tri), katere istovetnost sem ugotovil na podlagi potnega lista R Slovenije številka PB1574835 (ena-pet-sedem-štiri-osem-tri-pet), ki ga je dne 14.02.2022 (štirinajstega februarja dvatisočdvaindvajset) izdala UE Šmarje pri Jelšah (v nadaljevanju tudi: prodajalec).-----

Podpisani notar uvodoma ugotavljam:-----

Dejstvo obstoja pravne osebe PRO-JEN d.o.o., vključno s podatki o matični številki, kot so navedeni v tem notarskem zapisu ter upravičenje zakonite zastopnice za zastopanje sem ugotovil z vpogledom v ePRS –Poslovni register Slovenije pri AJPES-----

V skladu z drugim odstavkom 43. člena Zakona o notariatu sem pred sestavo notarskega zapisa stranko (njenega zakonitega zastopnika) pozval, da predloži morebitne listine, ki predstavljajo del celovitega pravnega posla ali več pravnih poslov med istimi strankami, ki zasledujejo enak poslovni namen kot pravni posel, ki je zapisan v tem notarskem zapisu ali so z njim v drugačni povezavi (povezani pravni posli), stranka pa je izjavila, da razen listin, priloženih temu notarskemu zapisu, druge takšne listine ne obstoje.-----

Stranko sem nadalje pozval, da me seznani z morebitnimi drugimi pomembnimi okoliščinami pravnega posla, ki niso navedene v tem notarskem zapisu in ki mi v času sklenitve tega notarskega zapisa niso poznane. Stranka je na ta poziv izrecno izjavila, da so vse pomembne okoliščine pravnega posla vsebovane v tem notarskem zapisu in da morebitne druge pomembne okoliščine tudi stranki niso poznane.-----

Notar sem stranki pred sestavo notarskega zapisa 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, predvsem na obveznost sočasnosti izpolnitve po 12. členu ZVKSES ter na dolžnost izstavitve zemljiškoknjižnega dovolila v korist kupca za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe, ki ni obremenjen s pravicami tretjih oseb (na primer z zastavnimi pravicami).-----



Preveritev po 107. členu Gradbenega zakona (GZ-1), ki sem jo notar opravil pred sestavo notarskega zapisa izkazuje, da v zemljiški knjigi pri nepremičnini, ki je predmet pravnega posla, ni vpisane zaznambe prepovedi po 108. členu GZ-1.

A.

Prodajalec v skladu z določili Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (v nadaljevanju ZVKSES) sprejme naslednje

SPLOŠNE POGOJE PRODAJE POSAMEZNIH DELOV

ŠTIRIH VILA BLOKOV DOBRAVA

ki jih sprejema:

PRO-JEN, storitve d.o.o., s sedežem Šentvid pri Grobelnem in poslovnim naslovom Šentvid pri Grobelnem 1 (ena) A, 3231 (tritisočdvestoenaintrideset) Grobelno, matična številka 6634729000 (šest-šest-tri-štiri-sedem-dve-devet-nič-nič-nič), davčna številka SI 13602934 (ena-tri-šest-nič-dve-devet-tri-štiri), (v nadaljevanju tudi: *prodajalec*)

I. (prvič) UVODNE DOLOČBE

Uvodne ugotovitve

1. (prvi) člen

1.1 (ena ena) Prodajalec uvodoma ugotavlja:

- 1.1.1. (ena ena ena) da je prodajalec dejanski in zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6, 1200 123/7, 1200 133/5, 1200 133/6, 1200 137/7, 1200 137/11, 1200 137/12, 1200 137/13, 1200 137/14;
- 1.1.2. (ena ena dva) da namerava prodajalec v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 22 (dvaindvajset)-510 (petstodeset), z datumom avgust 2023 (dvatisočtriindvajset), ki jo je izdelal Arhitekt, Alen Bauer, s.p., na zemljišču nepremičnin iz točke 1.1.1. (ena ena ena) tega člena graditi štiri Vila bloke Dobrava skupaj z zunanjo ureditvijo in priključki na GJI (zaradi jasnosti: gradbena parcela GP 1 (ena) v sklopu blokov A in B vključuje tudi območje stvarne služnosti na parc. št. 123/8 k.o. 1200-ŠMARJE PRI JELŠAH, last Občine Šmarje pri Jelšah do celote; gradbena parcela GP 3 (tri) v sklopu ceste vključuje tudi območje stvarne služnosti na parc. št. 123/8 in 123/15 obe k.o. 1200-ŠMARJE PRI JELŠAH, last Občine Šmarje pri Jelšah do celote);
- 1.1.3. (ena ena tri) da je za gradnjo iz točke 1.1.2. (ena ena dva) tega člena, investitor PRO-JEN d.o.o. pridobil gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset) – 109/2024 (stodevet skozi dvatisočštiriindvajset) – 6250 (šesttisochdvestopetdeset) – 13 (trinajst) z dne 04.04.2024 (četrtega aprila dvatisočštiriindvajset), ki ga je izdala UE Šmarje pri Jelšah in ki je postalo pravnomočno dne 04.04.2024 (četrtega aprila dvatisočštiriindvajset).

1.2. (ena dva) Poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji, ima kupec tudi pravice, določene z ZVKSES. Nobena določba splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih z ZVKSES.

Pomen uporabljenih pojmov in kratic

2. (drugi) člen

2.1. (dva ena) Posamezni pojmi in kratice, uporabljeni v teh splošnih pogojih prodaje, imajo naslednji pomen:

2.1.1. (dva ena ena) **Splošni pogoji** so ti splošni pogoji.

2.1.2. (dva ena dva) **Prodajalec** je PRO-JEN, storitve d.o.o., s sedežem Šentvid pri Grobelnem in poslovnim naslovom Šentvid pri Grobelnem 1 (ena) A, 3231 (tritisoočdvestoenaintrideset) Grobelno, matična številka 6634729000 (šest-šest-tri-štiri-sedem-dve-devet-nič-nič-nič).

2.1.3. (dva ena tri) **Kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklene prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela večstanovanjskega objekta.

2.1.4. (dva ena štiri) **Večstanovanjski objekt** je posamezna od štirih večstanovanjskih stavb iz točke 1.1.2. (ena ena dva) prvega člena splošnih pogojev.

2.1.5. (dva ena pet) **Prodajna pogodba** je prodajna pogodba iz 2.1.3. (dva ena tri) točke tega člena.

2.1.6. (dva ena šest) **Nepremičnina, ki je predmet prodaje** je posamezen del stavbe (samostojna enota etažne lastnine v večstanovanjskem objektu) s pripadajočim pokritim parkirnim mestom, shrambo s predpripravo za električno polnilnico in zunanjem parkirnim mestom.

2.1.7. (dva ena sedem) **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Ur.l.RS, št. 18/04)

Priloge splošnih pogojev

3. (tretji) člen

3.1. (tri ena) Sestavni del teh splošnih pogojev prodaje so tudi naslednje priloge:

3.1.1. (tri ena ena) PRILOGA 1 (ena): Tehnično poročilo načrta arhitekture.

3.1.2. (tri ena dva) PRILOGA 2 (dva): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenaainpetdeset) – 109/2024 (stodevet skozi dvatisočštiriindvajset) – 6250 (šesttisoočdvestopetdeset) – 13 (trinajst) z dne 04.04.2024 (četrtga aprila dvatisočštiriindvajset), ki ga je izdala UE Šmarje pri Jelšah in ki je postalo pravnomočno dne 04.04.2024 (četrtga aprila dvatisočštiriindvajset).

3.1.3 (tri ena tri) PRILOGA 3 (tri) Tabela in skica razporeda pokritih parkirnih mest in shrambe s predpripravo za električno polnilnico ter zunanjih parkirnih mest oz. njihova povezava s posameznim stanovanjem.

II. (drugič) PREDMET PRODAJE

Samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje

4. (četrti) člen

4.1. (štiri ena): Splošni podatki o gradnji

Investitor namerava zgraditi 4 (štiri) večstanovanjske stavbe – vila bloke, z zunanjo ureditvijo in priključki na GJI. Predvidena je gradnja 4 (štiri) štirietaznih (K + P+2 (dva)N) večstanovanjskih stavb (Objekt A, Objekt B, Objekt C in Objekt D), vsak s po 9 (devet) enostanovanjskimi enotami in skupnimi prostori. Predvidena je skupna gradbena parcela (parc. št. 123/6, 123/7, 123/8 vse k.o. 1200-ŠMARJE PRI JELŠAH) za Objekt A in Objekt B, ter skupna gradbena parcela (parc. št. 133/5, 133/6, 137/7, 137/11, 137/12, 137/13, 137/14 vse k.o. 1200-ŠMARJE PRI JELŠAH) za Objekt C in Objekt D. Na gradbeni parceli posameznega objekta je predvidena ureditev manipulacijskih in parkirnih površin (2 (dva) PM / enostanovanjsko enoto), pohodnih in povoznih tlakovanih površin ob stavbi in zelenih površin. Predvidena je gradnja treh opornih zidov, ob objektih A, B in D. Predvidena je gradnja priključkov za priključitev na NN električno omrežje, vodovodno in kanalizacijsko omrežje ter na telekomunikacijsko telefonsko in CATV omrežje. Predvidena je ureditev površin za zbiranje komunalnih odpadkov ter priključitev na javno prometno infrastrukturo-občinsko cesto, z izgradnjo novega cestega priključka. Za sklop objektov A in B je predvidena ureditev skupne interne dovozne ceste (OBJEKT 5 (pet)), preko katere bo urejen dovoz do gradbene parcele posamezne stavbe. Predvidena je gradnja odseka kanalizacijskega voda meteorne kanalizacije za odvodnjavanje dovozne ceste. Obračanje vozil bo omogočeno na manipulacijski povozni površini na gradbeni parceli posamezne stavbe. -----

4.2. (štiri dve): Podatki o stavbah -----

4.2.1 (štiri dve ena): Stavba 1 (ena): OBJEKT A -----

Štirietazna (K+P+2 (dva)N) večstanovanjska stavba, s skupno 9 (devet) stanovanjskimi enotami, tlorisne dimenzije 24,6 (štiriindvajset celih šest) m x 12,9 (dvanajst celih devet) m, višine 9,5 (devet celih pet) m nad koto pritličja, s toplotno izolativno fasado in z ravno streho. Ob objektu je predvidena ureditev zunanjih tlakovanih in prometnih površin, zelenice in priključkov na GJI. -----

4.2.2 (štiri dve dve): Stavba 2 (dva): OBJEKT B -----

Štirietazna (K+P+2 (dva)N) večstanovanjska stavba, s skupno 9 (devet) stanovanjskimi enotami, tlorisne dimenzije 24,6 (štiriindvajset celih šest) m x 12,9 (dvanajst celih devet) m, višine 9,5 (devet celih pet) m nad koto pritličja, s toplotno izolativno fasado in z ravno streho. Ob objektu je predvidena ureditev zunanjih tlakovanih in prometnih površin, zelenice in priključkov na GJI. -----

4.2.3 (štiri dve tri): Stavba 3 (tri): OBJEKT C -----

Štirietazna (K+P+2 (dva)N) večstanovanjska stavba, s skupno 9 (devet) stanovanjskimi enotami, tlorisne dimenzije 24,6 (štiriindvajset celih šest) m x 12,9 (dvanajst celih devet) m, višine 9,5 (devet celih pet) m nad koto pritličja, s toplotno izolativno fasado in z ravno streho. Ob objektu je predvidena ureditev zunanjih tlakovanih in prometnih površin, zelenice in priključkov na GJI. -----

4.2.4 (štiri dve štiri): Stavba 4 (štiri): OBJEKT D -----

Štirietazna (K+P+2 (dva)N) večstanovanjska stavba, s skupno 9 (devet) stanovanjskimi enotami, tlorisne dimenzije 24,6 (štiriindvajset celih šest) m x 12,9 (dvanajst celih devet) m, višine 9,5 (devet celih pet) m nad koto pritličja, s toplotno izolativno fasado in z ravno streho. Ob objektu je predvidena ureditev zunanjih tlakovanih in prometnih površin, zelenice in priključkov na GJI. -----

4.3. (štiri tri) Oblikovanje etažne lastnine -----

Za vse objekte (OBJEKT A, OBJEKT B, OBJEKT C in OBJEKT D), za vsak objekt posebej, bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili -----

- posamezni deli stavbe (ki obsega eno posamezno stanovanje s pripadajočim pokritim parkirnim mestom, shrambo s predpripravo za električno polnilnico in zunanjim parkirnim mestom), -----

katerim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe (v kateri se nahaja posamezno stanovanje) iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev prodaje, izraženo v desetstisočinkah (1/10.000 (ena skozi desetstisoč), kar vse je razvidno iz teh splošnih pogojev.-----

Solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih je določen ob upoštevanju uporabne vrednosti posameznega dela (seštevek površine stanovanja, pokritega parkirnega mesta in shrambe s predpripravo za električno polnilnico, vendar brez površine zunanjega parkirnega mesta) v etažni lastnini v razmerju do skupne uporabne vrednosti nepremičnine.-----

Razpored pokritih parkirnih mest in shrambe s predpripravo za električno polnilnico ter zunanjih parkirnih mest oz. njihova povezava s posameznim stanovanjem je razviden iz priloge temu notarskemu zapisu.-----

4.3.1 (štiri tri ena) Predhodni načrt etažne lastnine za OBJEKT A (tudi: Vila blok A), stoječ ne zemljišču nepremičnine ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7.-----

OPIS	DELEŽ (x/10.000)
Stanovanje 1, z oznako E1-1, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E1-2, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 71,5 m ²	890--
Stanovanje 3, z oznako E1-3, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98,2 m ²	1.222--
Stanovanje 1, z oznako E2-1, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E2-2, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 71,9 m ²	898--
Stanovanje 3, z oznako E2-3, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 1, z oznako E3-1, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98,2 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E3-2, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 71,5 m ²	890--
Stanovanje 3, z oznako E3-3, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--

4.3.2 (štiri tri dve) Predhodni načrt etažne lastnine za OBJEKT B (tudi: Vila blok B), stoječ ne zemljišču nepremičnine ID znak: parcela 1200 123/7.-----

OPIS	DELEŽ (x/10.000)
Stanovanje 1, z oznako E1-1, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E1-2, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 71,5 m ²	890--
Stanovanje 3, z oznako E1-3, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98,2 m ²	1.222--
Stanovanje 1, z oznako E2-1, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E2-2, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 71,9 m ²	898--
Stanovanje 3, z oznako E2-3, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 1, z oznako E3-1, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98,2 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E3-2, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 71,5 m ²	890--
Stanovanje 3, z oznako E3-3, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98 m ²	1.220--

4.3.3 (štiri tri tri) Predhodni načrt etažne lastnine za OBJEKT C (tudi: Vila blok C), stoječ ne zemljišču nepremičnine ID znak: parcela 1200 137/7.-----

OPIS	DELEŽ (x/10.000)
Stanovanje 1, z oznako E1-1, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98 m ²	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E1-2, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 71,5 m ²	890--
Stanovanje 3, z oznako E1-3, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98,2 m ²	1.222--

Stanovanje 1, z oznako E2-1, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m2	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E2-2, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 71,9 m2	898--
Stanovanje 3, z oznako E2-3, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m2	1.220--
Stanovanje 1, z oznako E3-1, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98,2 m2	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E3-2, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 71,5 m2	890--
Stanovanje 3, z oznako E3-3, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98 m2	1.220--

4.3.4 (štiri tri štiri) Predhodni načrt etažne lastnine za OBJEKT D (tudi: Vila blok D), stoječ ne zemljišču nepremičnin ID znak: parcela 1200 137/13 in 1200 137/11:

OPIS	DELEŽ (x/10.000)
Stanovanje 1, z oznako E1-1, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98 m2	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E1-2, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 71,5 m2	890--
Stanovanje 3, z oznako E1-3, lega: Etaža 1 (pritličje), površine 98,2 m2	1.222--
Stanovanje 1, z oznako E2-1, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m2	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E2-2, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 71,9 m2	898--
Stanovanje 3, z oznako E2-3, lega: Etaža 2 (prvo nadstropje), površine 98 m2	1.220--
Stanovanje 1, z oznako E3-1, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98,2 m2	1.220--
Stanovanje 2, z oznako E3-2, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 71,5 m2	890--
Stanovanje 3, z oznako E3-3, lega: Etaža 3 (drugo nadstropje), površine 98 m2	1.220--

Skupni deli vsakega posameznega večstanovanjskega objekta

5. (peti) člen

5.1. (pet ena) Skupni deli vsakega posameznega večstanovanjskega objekta, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov posameznega objekta, bodo: zemljišče, splošni skupni del stavbe, skupni gradbeni elementi in skupne instalacije, oprema in naprave.

1. (prvič) Zemljišče na katerem stoji posamezni večstanovanjski objekt so zemljišča iz točk 4.3.1 (štiri tri ena) do 4.3.4 (štiri tri štiri) teh splošnih pogojev:

2. (drugič) Splošni skupni del stavbe: hodnik s stopniščem, dvigalni jašek z dvigalom, prostor za čistila, prostor z elektro merilnimi mesti.

3. (tretjič) Skupni gradbeni elementi vsakega posameznega večstanovanjskega objekta so zlasti: temelji, nosilni zidovi, streha, fasada in dimniki.

4. (četrtič) Skupne instalacije, oprema in naprave vsakega posameznega večstanovanjskega objekta so zlasti: zunanja električna napeljava, kanalizacija, vertikalni odtoki meteornih vod in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

Zemljiška parcela kot predmet prodaje

6. (šesti) člen

Poleg samostojne enote etažne lastnine (četrti člen teh splošnih pogojev) predmet prodaje ni nobena samostojna zemljiška parcela.

Površine

7. (sedmi) člen

7.1. (sedem ena) Če bodo dejanske površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za + -3 (tri) %, se prodajna cena ne spremeni.

7.2. (sedem dva) Če bodo dejanske površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za več kot + -3 (tri) %, se prodajna cena spremeni tako, da se upoštevajo dejanske bruto površine. V tem primeru bosta prodajalec in kupec na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirala novo pogodbeno vrednost nepremičnine, z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun se opravi pri zadnjem obroku kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poročila, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.

Lastnosti posameznih stavb in stanovanj kot posameznih delov

8. (osmi) člen

8.1. (osem ena) Vsaka od posameznih večstanovanjskih stavb in stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo iz 1.1.2 (ena ena dva) točke teh splošnih pogojev ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v Prilogi št. 1 (ena) k tem splošnim pogojem.

8.2. (osem dva) Prodajalec in kupec se lahko dogovorita, da bodo pri izgradnji posameznega stanovanja upoštevane posebne želje in zahteve kupca, v kolikor bo to, glede na fazo izvedbe projekta, mogoče brez spremembe gradbenega dovoljenja. V takem primeru bosta kupec in prodajalec pred izvedbo dodatnih del sklenila dodatek k prodajni pogodbi oziroma predpogodbi, v katerem bo dodatno oziroma spremenjeno delo določeno opredeljeno, kakor tudi njegova vrednost (dodatna cena), rok in način plačila za dodatna oziroma spremenjena dela.

III. (tretjič) PLAČILO KUPNINE

Ara

9. (deveti) člen

9.1. (devet ena) Kupec lahko v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, plača ara v višini 10 (deset) % cene po prodajni pogodbi, vključno z davkom na dodano vrednost, v s prodajno pogodbo dogovorjenem roku.

9.2. (devet dva) V primeru, da po plačilu are kupec iz kakršnega koli razloga odstopil od prodajne pogodbe, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od pogodbe.

9.3. (devet tri) Ara se všete v kupnino in se ne obrestuje.

Plačilo kupnine

10. (deseti) člen

10.1. (deset ena) Kupec mora plačati preostali del kupnine, po vštetju are, v rokih, določenih s prodajno pogodbo, najkasneje do izročitve nepremičnine.

10.2. (deset dva) Ne glede na prvi odstavek tega člena kupec ni dolžan plačati ostalega dela kupnine po vštetju are, dokler se ne izpolnijo naslednji pogoji:

1. (prvič) dokler prodajalec ne izstavi zemljiškoknjižnega dovolila za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodajne pogodbe, v korist kupca v skladu s 20. (dvajsetim) členom teh splošnih pogojev,
2. (drugič) dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in
3. (tretjič) dokler prodajalec ne izroči kupcu bančnih garancij za zavarovanje obveznosti odpraviti skrite napake.

10.3. (deset tri) Kupec mora aro in ostali del kupnine plačati z nakazilom na prodajalčev transakcijski račun, ki bo naveden v prodajni pogodbi.

10.4. (deset štiri) Prodajalec in kupec se s prodajno pogodbo lahko dogovorita, da mora kupec kupnino oziroma posamezne obroke kupnine, plačati še pred izpolnitvijo pogojev za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe in pred izročitvijo nepremičnine, z lastnostmi, določenimi v prodajni pogodbi, če prodajalec zagotovi ustrezno zavarovanje kupca pred tveganji iz 2. odstavka 1. člena ZVKSES.

10.5. (deset pet) Šteje se, da je prodajalec zagotovil ustrezno zavarovanje pred tveganji iz 2. odst. 1. člena ZVKSES, če v korist kupca zagotovi nepreklicno bančno garancijo, ki mu jo izroči ob plačilu kupnine, s katero se banka zaveže, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov, izplačala znesek, na katerega se bančna garancija glasi. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak znesku plačane kupnine. Rok veljavnosti bančne garancije, mora biti za 6 (šest) mesecev daljši od roka za izročitev nepremičnine, določenem v prodajni pogodbi.

-Zamuda s plačilom kupnine-

11. (enajsti) člen

11.1. (enajst ena) Če kupec zamudi s plačilom kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zakonsko določene zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila.

11.2. (enajst dva) Če kupec zamuja s plačilom posameznega obroka kupnine za več kot 30 (trideset) dni, lahko prodajalec odstopi od prodajne pogodbe (brez dodatnega roka za plačilo preostale kupnine), vendar je dolžan kupca o tem obvestiti s priporočenim pismom na zadnji znani mu kupčev naslov. Odstop od pogodbe priče veljati 5. (peti) dan po oddaji prodajalčeve izjave o odstopu s priporočeno pošto na zadnji znan kupčev naslov. Če kupec plača zamujeni obrok kupnine z obrestmi prej oziroma na dan, ko odstop od pogodbe priče veljati, izjava o odstopu izgubi pravni učinek.

11.3. (enajst tri) Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe po 11.2. (enajst dva) členu, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec plačal, zmanjšan za znesek are.

11.4. (enajst štiri) Prodajalčeva izjava o odstopu od prodajne pogodbe ima pravni učinek samo, če je dana v pisni obliki.

11.5. (enajst pet) Znesek že plačanih obrokov kupnine, zmanjšan za vrednost are, mora prodajalec kupcu vrniti, ko so izpolnjeni naslednji pogoji, vendar ne kasneje kot v treh mesecih od dneva, ko je začela učinkovati prodajalčeva izjava o odstopu od pogodbe:

- ko prodajalec z drugim kupcem sklene prodajno pogodbo, katere predmet je ista nepremičnina, ki je bila predmet prodaje po pogodbi s prejšnjim kupcem;

- ko drug kupec na podlagi prodajne pogodbe iz prejšnje točke, plača obroke v višini, ki je najmanj enaka znesku iz 11.3. (enajst tri) točke tega člena.

IV. (četrtič) IZROČITEV NEPREMIČNINE

Rok za izročitev nepremičnine

12. (dvanajsti) člen

12.1. (dvanajst ena) Rok za izročitev nepremičnine posameznemu kupcu bo skladno s 1. odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki posamezni prodajni pogodbi.

12.2 (dvanajst dva) Prodajalec ni dolžan izročiti nepremičnine kupcu, dokler le-ta ne poravna svoje obveznosti po teh splošnih pogojih, prodajni pogodbi ter morebitnih dodatkih k prodajni pogodbi, vseh posebnih naročil v zvezi z nepremičnino (spremembe/dodatna dela na željo kupca), kakor tudi zamudnih obresti za zamudo s plačili.

12.3. (dvanajst tri) Prodajalec izpolni obveznosti izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje, takrat ko: --

12.3.1. (dvanajst tri ena) je prodajalec pridobil uporabno dovoljenje za posamezni večstanovanjski objekt, v katerem se nahaja samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje; --

12.3.2. (dvanajst tri dva) je posamezni večstanovanjski objekt, v katerem se nahaja samostojna enota etažne lastnine kot predmet prodaje in nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih; --

12.4. (dvanajst štiri) Šteje se, da je prodajalec pravočasno izpolnil obveznost izročiti nepremičnino kupcu, če so do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu iz 12.1. (dvanajst ena) točke tega člena izpolnjeni vsi pogoji iz 12.3. (dvanajst tri) točke tega člena, in je prodajalec kupcu najkasneje v nadaljnjih petnajstih dneh omogočil, da opravi prevzem nepremičnine. --

12.5. (dvanajst pet) Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnine v naslednjih primerih: --

- če prodajalec do 1 (enega) meseca pred predajo nepremičnine odda pri pristojnem upravnem organu popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in upravni organ tehničnega pregleda ne opravi in ne izda uporabnega dovoljenja do dneva, ki je predviden za izročitev, razen če je razlog za to neuspešen tehnični pregled; --

- če je pristojni upravni organ opravil tehnični pregled in je ta uspešen, izdaja uporabnega dovoljenja pa se preloži do dostave dokazov o odpravi pomanjkljivosti, ki pa niso razlog za zavrnitev tehničnega pregleda in če prodajalec dokazuje o odpravi teh pomanjkljivosti predloži upravnemu organu do 1 (enega) meseca pred predajo nepremičnine; --

- če prodajalec odkloni izročitev nepremičnine kupcu, ker ta še ni plačal celotne kupnine; --

- če kupec iz neutemeljenih razlogov odkloni prevzem nepremičnine; --

- v primerih zaradi višje sile, kot so naravne nesreče, vojne ipd., ukrepi državnih organov, če do njih pride brez krivde prodajalca, v primerih, ki jih določajo posebne gradbene uzance ter v primerih nenormalnih vremenskih razmer, ki preprečujejo izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del, za kar se štejejo tudi vsi dnevi, ko je temperatura nižja ali enaka -5 (pet) stopinj C in padavinski dnevi

z 10 (deset) mm ali več padavin na dan.

12.6. (dvanajst šest) Prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje dela kupnine skladno z določili ZVKSES, ter če je kupec tako zadržane dele kupnine nakazal na hrambni račun notarja, ki je sestavil te splošne pogoje prodaje.

Pogodbena kazen za zamudo z izročitvijo nepremičnine

13. (trinajsti) člen

13.1. (trinajst ena) Če prodajalec zamudi z izročitvijo nepremičnine, ki je predmet prodaje je kupec upravičen zahtevati plačilo pogodbene kazni v višini 0,5 (nič celih pet) promila kupnine za vsak dan zamude za celotno obdobje trajanja zamude, vendar skupno največ znesek, ki je enak 50 (petdeset)% kupnine.

Način izročitve in prevzema nepremičnine

14. (štirinajsti) člen

14.1. (štirinajst ena) Na podlagi pisnega poziva prodajalca je kupec dolžan najmanj 10 (deset) dni pred prevzemom nepremičnine, opraviti pregled nepremičnine. Pisni poziv se kupcu pošlje na zadnji pisno sporočeni naslov kupca, s priporočenim pismom ali preko elektronske pošte s povratnico. Datum pregleda, naveden v pozivu, je za kupca zavezujoč, razen v primeru, da kupec in prodajalec sporazumno določita nov datum.

14.2. (štirinajst dva) Ob pregledu sestavita prodajalec in kupec zapisnik, v katerem so ugotovljene morebitne napake, ki jih je prodajalec dolžan na lastne stroške odpraviti do prevzema in izročitve.

14.3. (štirinajst tri) Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine.

14.4. (štirinajst štiri) Kupec mora prodajalcu ob prevzemu plačati celotno kupnino, zmanjšano za morebitna zadržanja, skladno z določili ZVKSES. V kolikor kupec ni poravnal celotne kupnine iz naslova zadržanja v skladu z določili ZVKSES mora prodajalcu predložiti potrdilo o deponiranju zadržanega dela kupnine pri notarju, ki je sestavil te splošne pogoje prodaje.

14.5. (štirinajst pet) Ob izročitvi in prevzemu nepremičnine, sestavita prodajalec in kupec zapisnik o prevzemu in izročitvi. Prodajalec je dolžan na lastne stroške odpraviti vse morebitne pomanjkljivosti, ki še niso odpravljene, v roku kot bo dogovorjen z zapisnikom.

14.6. (štirinajst šest) Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnino tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema skladno s 14.5. (štirinajst pet) točko tega člena, v naslednjih primerih:

- če se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove pozivu prodajalca na prevzem in ne pristopi na primopredajo;

- če kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oziroma podpis zapisnika o prevzemu in izročitvi nepremičnine.

14.7. (štirinajst sedem) S prevzemom nepremičnine na kupca preidejo vsa tveganja v zvezi s predmetom pogodbe. Od prevzema dalje kupec nosi vse stroške, povezane z uporabo prevzete nepremičnine ter sorazmerni del stroškov skupnih delov in naprav stavbe.

Izročitev in prevzem skupnih delov

15. (petnajsti) člen

15.1. (petnajst ena) V skladu z 21. členom ZVKSES (v zvezi z 48. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1)) mora prodajalec s pravno oziroma fizično osebo, ki je v skladu s SZ-1 upravičena opravljati upravniške storitve, skleniti pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

Odprava očitnih napak ob prevzemu

16. (šestnajsti) člen

16.1. (šestnajst ena) Prodajalec mora vse morebitne pomanjkljivosti odpraviti skladno s pravili stroke in dopustnimi tolerancami, najkasneje v enem mesecu.

V. (petič) BANČNA GARANCIJA ZA ODPRAVO SKRITIH NAPAK, DRUGE GARANCIJE

Bančna garancija za odpravo skritih napak

17. (sedemnajsti) člen

17.1. (sedemnajst ena) Prodajalec bo v zavarovanje svoje obveznosti zagotoviti odpravo napak, ki se bodo pokazale v jamčevalnih rokih, v skladu s 26. členom ZVKSES, kupcu izročil nepreklicno bančno garancijo iz 1. do 3. odstavka 26. člena ZVKSES, ki se glasi na 5 (pet)% kupnine po prodajni pogodbi, z veljavnostjo 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Garancija za naprave in opremo

18. (osemnajsti) člen

18.1. (osemnajst ena) Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajene v objekt, jamči prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.

VI. (šestič) ZAGOTOVITEV POGOJEV ZA VKNJIŽBO LASTNINSKE PRAVICE V KORIST KUPCA

Oblikovanje in vpis etažne lastnine

19. (devetnajsti) člen

19.1. (devetnajst ena) Prodajalec mora izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis vseh štirih večstanovanjskih objektov in njihovih posameznih delov v kataster stavb.

19.2. (devetnajst dva) Prodajalec mora v 15 (petnajst) dneh po pravnomočnem vpisu vseh štirih večstanovanjskih objektov in njihovih posameznih delov v kataster stavb, sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine, v skladu z določili teh splošnih pogojev in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine.

Zemljiškoknjižno dovolilo v korist kupca

20. (dvajseti) člen

20.1. (dvajset ena) Prodajalec mora najkasneje v roku 2 (dveh) mesecev po pravnomočnosti uporabnega dovoljenja za vsako stavbo, na podlagi akta o oblikovanju etažne lastnine proti predložitvi dokazila o

plačilu celotne kupnine v skladu s temi splošnimi pogoji prodaje, določili prodajne pogodbe in ZVKSES, kupcu izročiti zemljiškoknjižno dovolilo za vknjižbo lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet prodaje, v korist kupca. Na takem zemljiškoknjižnem dovolilu mora biti podpis prodajalca notarsko overjen. -----

20.2. (dvajset dva) Prodajalec lahko obveznost iz 20.1. (dvajset ena) točke tega člena izpolni tudi tako, da izroči zemljiškoknjižno dovolilo v notarsko hrambo notarju Sergeju Rojsu iz Šmarja pri Jelšah, ki je sestavil notarski zapis teh splošnih pogojev, v korist kupca kot upravičenca pod pogojem, da kupec predloži dokaz o plačilu celotne kupnine po sklenjeni prodajni pogodbi. -----

20.3. (dvajset tri) V primeru iz 20.2. (dvajset dva) točke tega člena bo prodajalec kupca obvestil o notarski hrambi in mu poslal kopijo zapisnika o hrambi ter kopijo zemljiškoknjižnega dovolila. -----

VII. (sedmič) RAZMERJE MED ETAŽNIMI LASTNIKI -----

Uporaba določb -----

21. (enaindvajseti) člen -----

21.1. (enaindvajset ena) Določbe tega dela imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev. -----

21.2. (enaindvajset dva) Določbe tega dela učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela posameznega večstanovanjskega objekta. -----

21.3. (enaindvajset tri) Etažni lastniki bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz 21.1. (enaindvajset ena) točke uredili s Pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki posameznega večstanovanjskega objekta, ki bo urejala zlasti: -----

21.3.1. (enaindvajset ena ena) način upravljanja, -----

21.3.2. (enaindvajset ena dva) uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi, -----

21.3.3. (enaindvajset ena tri) delitev stroškov uporabe in vzdrževanje skupnih delov. -----

Upravljanje, -----

22. (dvaindvajseti) člen -----

22.1. (dvaindvajset ena) Vsak etažni lastnik bo pri upravljanju skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev, udeležen v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih prostorih. -----

Uporaba -----

23. (triindvajseti) člen -----

23.1. (triindvajset ena) Etažni lastnik mora skupne dele iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi. -----

23.2. (triindvajset dva) Pri uporabi skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev in pri uporabi lastnega posameznega dela, mora etažni lastnik spoštovati hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki. -----

Stroški uporabe in vzdrževanja -----

-----24. (štiriindvajseti) člen-----

24.1. (štiriindvajset ena) Vsak etažni lastnik nosi del stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov iz 5. (petega) člena teh splošnih pogojev v sorazmerju s svojim solastniškim deležem na teh skupnih delih.-----

-----VIII. (osmič) KONČNE DOLOČBE-----

-----Veljavnost in uporaba splošnih pogojev-----

-----25. (petindvajseti) člen-----

25.1 (petindvajset ena) Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse predpogodbe oziroma prodajne pogodbe, ki se nanje sklicujejo.-----

25.2. (petindvajset dva) Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če predpogodba oziroma prodajna pogodba izrecno izključujeta njihovo uporabo.-----

25.3. (petindvajset tri) Splošni pogoji začno veljati z dnem podpisa tega notarskega zapisa.-----

-----*****-----

-----II. DRUGIČ-----

-----V skladu z devetim členom ZVKSES podpisani notar ugotavljam in potrjujem:-----

Notar z vpogledom v zemljiško knjigo ugotavljam, da je prodajalec do celote lastnik nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6, 1200 123/7, 1200 133/5, 1200 133/6, 1200 137/7, 1200 137/11, 1200 137/12, 1200 137/13, 1200 137/14, pri posameznih od teh pa so vpisane naslednje omejitve:-----

- ID omejitve: 12949515 (ena-dve-devet-štiri-devet-pet-ena-pet) - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7)-----
- ID omejitve: 12949516 (ena-dve-devet-štiri-devet-pet-ena-šest) - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7)-----
- ID omejitve: 12949514 (ena-dve-devet-štiri-devet-pet-ena-štiri) - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7)-----
- ID omejitve: 12949513 (ena-dve-devet-štiri-devet-pet-ena-tri) - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7)-----
- ID omejitve: 19703839 (ena-devet-sedem-nič-tri-osem-tri-devet) - vknjižena neprava stvarna služnost (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7)-----
- ID omejitve: 23648048 (dve-tri-šest-štiri-osem-nič-štiri-osem) - vknjižena neprava stvarna služnost (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 123/6, 1200 123/7, 1200 133/7, 1200 137/11, 1200 137/13)-----
- ID omejitve: 23683330 (dve-tri-šest-osem-tri-tri-tri-nič) - vknjižena neprava stvarna služnost (vknjižena pri nepremičnini ID znak: parcela 1200 123/6)-----
- ID omejitve: 21452993 (dve-ena-štiri-pet-dve-devet-devet-tri) - vknjižena neprava stvarna služnost (vknjižena pri nepremičninah ID znak: parcela 1200 133/5, 1200 137/11, 1200 137/12, 1200 137/13, 1200 137/14)-----
- ID omejitve: 23683330 (dve-tri-šest-osem-tri-tri-tri-nič) - vknjižena neprava stvarna služnost (vknjižena pri nepremičnini ID znak: parcela 1200 137/7),-----

-----Notar z vpogledom v zemljiško knjigo nadalje ugotavljam:-----

- da je pri nepremičnini ID znak: parcela 1200 123/8, last Občine Šmarje pri Jelšah do celote, vknjižena:-----
 - o stvarna služnostna pravica ureditve travnatih brežin in izgradnje kamnite zložbe v korist vsakokratnega lastnika gospodujoče nepremičnine ID znak: parcela 1200 123/7,-----
 - o stvarna služnostna pravica izgradnje dovozne ceste z javno razsvetljavo ter hoje in vožnje z vsemi vozili po zgrajeni trasi ceste v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7,-----
 - o stvarna služnostna pravica prekopa in položitve voda vodovoda v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7,-----

in-----

- da je pri nepremičnini ID znak: parcela 1200 123/15, last Občine Šmarje pri Jelšah do celote, vknjižena:-----
 - o stvarna služnostna pravica izgradnje dovozne ceste z javno razsvetljavo ter hoje in vožnje z vsemi vozili po zgrajeni trasi ceste v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7,-----
 - o stvarna služnostna pravica prekopa in položitve voda meteorne kanalizacije v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih nepremičnin ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7,-----
 - o stvarna služnostna pravica prekopa in položitve voda vodovoda v korist vsakokratnega lastnika gospodujočih ID znak: parcela 1200 123/6 in 1200 123/7,-----

Iz vpogleda v zemljiško knjigo na današnji dan ni razvidnih nobenih drugih bremen pri navedenih nepremičninah.-----

Iz listin, ki jih je predložil prodajalec in so priloga tega notarskega zapisa, notar ugotavljam, da je investitor PRO-JEN d.o.o. (prodajalec po tem notarskem zapisu) pridobil gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset) – 109/2024 (stodevet skozi dvatisočštiriindvajset) – 6250 (šestisočdvestopetdeset) – 13 (trinajst) z dne 04.04.2024 (četrtega aprila dvatisočštiriindvajset), ki ga je izdala UE Šmarje pri Jelšah in ki je postalo pravnomočno dne 04.04.2024 (četrtega aprila dvatisočštiriindvajset).-----

Na podlagi zgoraj navedenih ugotovitev, torej, da je prodajalec zemljiškoknjižni lastnik zemljiških parcel, na katerih bo gradil vse štiri večstanovanjske objekte ter da razpolaga s pravnomočnim gradbenim dovoljenjem za njihovo gradnjo, notar-----

-----**potrjujem,**-----

da prodajalec izpolnjuje pogoje za sklepanje prodajnih pogodb kot so določeni v 1. in 2. točki prvega odstavka 5. člena ZVKSES.-----

Notar končno-----

-----**ugotavljam in potrjujem,**-----

da je vsebina teh Splošnih pogojev prodaje v skladu z določbami ZVKSES.-----

Notar sem stranko opozoril, da mora ob sklenitvi posamezne prodajne pogodbe izročiti kupcu notarsko overjen prepis notarskega zapisa teh splošnih pogojev in so le-ti sestavni del vsake prodajne pogodbe.-----

Predmetni notarski zapis stranki preberem in jo poučim o pravnih posledicah predmetnega pravnega posla.-----

Stranka je nato notarski zapis odobrila in izjavila, da je zapisana vsebina njena prava volja, nakar ga pred menoj lastnoročno podpisala. Stranka s podpisom te listine izrecno potrjuje, da sem jo notar poučil o vseh

pravnih posledicah podpisa te listine ter da je seznanjena z znanimi in običajnimi tveganji pri tovrstnih poslih.

Notarskemu zapisu so priložene priloge:

- PRILOGA 1 (ena): Tehnično poročilo načrta arhitekture,
- PRILOGA 2 (dva): Pravnomočno gradbeno dovoljenje št. 351 (tristoenainpetdeset) – 109/2024 (stodevet skozi dvatisočštiriindvajset) – 6250 (šesttisočdvestopetdeset) – 13 (trinajst) z dne 04.04.2024 (četrtga aprila dvatisočštiriindvajset), ki ga je izdala UE Šmarje pri Jelšah in ki je postalo pravnomočno dne 04.04.2024 (četrtga aprila dvatisočštiriindvajset) – prepis,
- PRILOGA 3 (tri): Tabela in skica razporeda pokritih parkirnih mest in shrambe s predpripravo za električno polnilnico ter zunanjih parkirnih mest oz. njihova povezava s posameznim stanovanjem.

Izvirnik te listine hrani notar. Izdajo se štirje izvodi prvega odpravka te listine, katere prejme prodajalec, ki izrecno odredi, da se lahko izdajo nadaljnji odpravki tega notarskega zapisa in sicer večkrat.

Notarske pristojbine se odmerijo po tar. št. 1 (ena) od vrednosti 6.821.600,00 (šestmilijonov-osemstoenaingvajsettisočšeststo 00/100) EUR, na kolikor oceni prodajalec skupni znesek vseh kupnin za vse posamezne dele stavb, 21 (enaingvajset) in 23/3 (triingvajset skozi tri) Notarske tarife.

Šmarje pri Jelšah, dne 22.04.2024 (dvaindvajsetga aprila dvatisočštiriindvajset) ob petnajsti uri

Lastnoročni podpis strank:

PRO-JEN, storitve d.o.o.

direktor

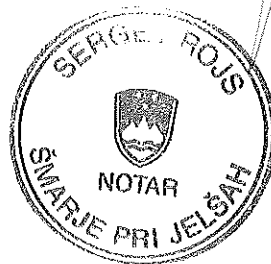
Pažon Petra

PRO - JEN d.o.o.

Šentvid 1A
3231 Grabelno
ID za DDV: SI13602934

Notar:

Sergej Rojs



1 SPLOŠNI OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE

Predmet gradnje so 4 večstanovanjski objekti – vila bloki, z zunanjo ureditvijo, interno dovozno cesto, opornimi zidovi, sekundarnimi infrastrukturnimi vodi in priključki na GJI, na zemljiščih s parcelnimi številkami: 123/6, 123/7, 123/15, 123/8, 133/5, 133/6, 137/7, 137/11, 137/13, 137/12, 137/14, vse v k.o. 1200-Šmarje pri Jelšah, v občini Šmarje pri Jelšah.

Območje predmetnih zemljiških parcel je nepozidana travnata površina. Teren pada v naklonu proti jugu. Na severni strani je območje predmetnih zemljišč omejeno z občinsko cesto, na južni strani z železniško infrastrukturo, na vzhodni meji na travniške in pozidane površine, na zahodni strani meji na sosednje travniške površine.

Predvidena je nova gradnja 4 identičnih večstanovanjskih objektov (Objekt A, Objekt B, Objekt C in Objekt D) – vila blokov (tri-in večstanovanjske stavbe, klasifikacije 11220 po CC-SI), etažnosti K+P+2, s po 9 stanovanjskimi enotami in skupnimi prostori, z zunanjo ureditvijo s parkirnimi in manipulacijskimi površinami, dostopi, dovozi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo.

Vsakemu objektu oz. skupini objektov je določena pripadajoča gradbena parcela. Na posamezni gradbeni parceli bo izvedena ureditev manipulacijskih in parkirnih površin (2 PM / enostanovanjsko enoto), pohodnih in povoznih tlakovanih površin ob stavbi in zelenih površin.

Objekta vila blokov A in B bosta temeljena na AB plošči in točkovnih AB temeljih. Objekta vila blokov C in D bosta temeljena na AB temeljni plošči in točkovnih AB temeljih, podprtih z uvrtnimi AB piloti. Kletna etaža posameznega objekta bo na S, V in Z strani delno vkopana. Vkopani del objekta (etaža kleti) bo armirano betonske izvedbe. Stena v vkopanem delu etaže kleti bo hidroizolirana in toplotno izolirana.

Za vsako stanovanjsko enoto je v etaži kleti predvidena shramba.

Predvidena je ravna streha objekta, krita s hidroizolacijsko folijo in peščenim zaščitnim slojem. V sklopu strehe je nad stopniščnim jedrom predviden zaščiten pokrit prostor za naprave hišne tehnike. Tehnični prostor bo pokrit s kovinskimi profiliranimi strešnimi paneli s protikondenznim obrizgom. Strešni paneli bodo položeni na nosilno kovinsko podkonstrukcijo iz jeklenih pocinkanih profilov.

Etaže v nivoju nad terenom bodo zidane z opečnimi in porobetonskimi zidaki, z ab vezmi. Medetažne nosilne plošče bodo armirano betonske in nad etažo kleti toplotno izolirane s spodnje strani. Fasada bo kontaktna, toplotno izolativna, s tenkoslojnim zaključnim fasadnim ometom, po sistemu ETICS.

Ob posameznem objektu je predvidena ureditev zunanje utrjene povozne asfaltirane površine, tlakovanih pohodnih površin ter ureditev drugih komunalnih utrjenih površin, površin za mirujoči promet z ustreznim številom parkirnih mest, ureditev nivojskih premostitev z ab opornimi zidovi,

preostali del površine gradbene parcele posamezne stavbe pa bo zatravljen in ozelenjen z nizkimi grmovnicami in avtohtonimi drevesi.

Predmet projekta je tudi gradnja dovozne interne ceste za dovoz do gradbene parcele vila blokov A in B.

Za predmetno novogradnjo je predvidena priključitev na GJI, in sicer na NN električno omrežje, vodovodno in kanalizacijsko (fekalno in meteorno) omrežje, telekomunikacijsko telefonsko in CATV omrežje, na javno prometno infrastrukturo - občinsko cesto, s priključkom na obstoječa cestna priključka na SV oz. SZ delu gradbene parcele posameznega objekta.

Objekti bodo priključeni na NN elektrovodno omrežje. Za potrebe elektro energetske oskrbe objektov območja stanovanjske soseske Dobrava, ki se ureja z OPPN Š12S1 Dobrava, je izvedena osnovna elektrokabelska infrastruktura, za katero izgradnje je bila izdelana projektna dokumentacija »NN priključni vodi za predvidene objekte na območju OPPN Š12S1 Dobrava«, PZI, št. projekta 145/20, št. načrta 145/20-E, ki ga je v novembru 2020 izdelal ELEKTRO Celje, d.d.

Za potrebe priključevanja posameznega vila bloka (A, B, C in D) na NN elektrovodno omrežje, so že izvedeni NN elektrovodni podzemni priključni odcepi do gradbene parcele posameznega sklopa vila blokov, skladno z zgoraj navedenim izvedbenim projektom.

Meteorne vode s strehe posameznega novega objekta bodo povezane v obstoječo javno meteorno kanalizacijo z odvodom preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnega bazena, na gradbeni parceli pripadajočega sklopa objektov oz. interne dovozne ceste. Iz meteornega zadrževalnika se meteorno vodo odvaja preko obstoječega meteornega kanala do obstoječega suhega zadrževalnika, iz katerega je speljan odtok v površinski odvodnik.

Komunalne odpadne in meteorne vode s predvidenih objektov in zunanjih utrjenih površin, bodo preko zadrževalnega bazena povezane na obstoječ meteorni oz. fekalni kanalizacijski jašek in obstoječi kanalizacijski sistem, skladno z izvedbeno projektno dokumentacijo PZI, št.: 216/2022, »Komunalna ureditev stanovanjske soseske Dobrava«, izdelovalca OKP Rogaška Slatina, november 2022.

Prometno se bo območje gradnje priključevalo na novo obstoječo povezovalno cesto Dobrava (grajeno po PZI št. UP-021/2019-Uniprojekt d.o.o.).

2 LOKACIJA

Zemljišče za predvideno gradnjo se nahaja v naselju Dobrava, v občini Šmarje pri Jelšah, in se razprostira južno od občinske ceste (cesta Dobrava – Cesta A po OPPN). Na južni strani je območje omejeno z železniško progo, na zahodni strani z delno pozidanimi in kmetijskimi površinami, na vzhodni strani pa z obstoječo pozidavo.

Predvidene gradbene parcele predmetnih večstanovanjskih stavb z zunanjo ureditvijo in interne napajalne ceste za dostop do objektov A in B predstavljajo območje zemljišč s parcelnimi št.: 123/6, 123/7, 123/15, 123/8, 133/5, 133/6, 137/7, 137/11, 137/13, 137/12, 137/14, vse v k.o. 1200-Šmarje pri Jelšah, in so komunalno opremljene, oz. je komunalna infrastruktura deloma še v izgradnji, vse do območja gradbenih parcel predvidenih objektov (gradnja meteorne in fekalne kanalizacije, gradnja TK in prometne infrastrukture ...).

Teren s predvideno gradnjo leži v naklonu proti jugu, lokacija je dobro osončena in prezračevana ter omogoča kvalitetne vizure, ki se odpirajo proti vzhodni, južni in zahodni strani.

Območje predvidenih novih objektov z zunanjo ureditvijo in pripadajočimi gradbenimi parcelami skupno obsega 5846,0 m². Zemljišče s parc.št. 123/8, k.o. 1200-Šmarje pri Jelšah, ki je v lasti Občine Šmarje pri Jelšah, je v območje gradnje vključeno delno (v deležu 74 m²).

Dovoz do zemljišč in dostop do štirih novo predvidenih stavb (Objekt A, Objekt B, Objekt C in Objekt D), je predviden preko obstoječih cestnih priključkov:

- za dostop do vila blokov A in B z navezavo na cesto A po OPPN Š12SI Dobrava, in sicer na južni priključek obstoječega krožišča, z izgradnjo nove predvidene interne dovozne ceste na severovzhodni strani zemljišč s predvideno gradnjo objektov A in B,
- za dostop do vila blokov C in D z navezavo na cestni priključek na cesto v gradnji - cesta »C« po OPPN, ki se prav tako navezuje na cesto A po OPPN Š12SI Dobrava.

-

3. FUNKCIONALNA ZASNOVA

Vsi predmetni večstanovanjski objekti (Objekt A, Objekt B, Objekt C in Objekt D) so enake tlorisne zasnove. Posamezna stavba je podolgovate tlorisne oblike, v razmerju stranic približno 1:2 (12,9 m X 24,6 m), etažnosti K+P+2N, največje višine 15,2 m nad nižjim delom terena (nivo etaže delno vkopane kleti). V vsaki stavbi je 9 enostanovanjskih enot.

Dostop v vsako novo predvideno stavbo vila bloka bo mogoč z nivoja pritličja na zunanji utrjeni površini na severni in z nivoja kleti na južni strani posamezne stavbe. Vhodna vrata glavnega vhoda v stanovanjski objekt v pritličju se odpirajo neposredno v vetrolov in predprostor s skupnimi vertikalnimi komunikacijami (dvoravno stopnišče in osebno dvigalo).

Vhodna vrata sekundarnega vhoda - vhoda v kleti - vodijo preko hodnika v prostor energetike in prostor z vertikalnimi komunikacijami. Vsaki stanovanjski enoti pripada po 1 prostor shrambe v etaži kleti, velikosti ca 5,3 m² - 5,5 m². V etaži kleti je poleg shramb in vertikalnih komunikacij (stopnišče in osebno dvigalo) predviden še prostor za elektro energetske naprave in prostor za čistila. Ena od shramb je dostopna iz vhodnega predprostora v kletni etaži. Ostalih osem shramb je dostopnih neposredno z utrjene pohodne zunanje površine v nivoju kletne etaže.

V etaži pritličja in obeh nadstropij so predvidene po tri stanovanjske enote, dostopne preko krajšega notranjega skupnega hodnika. Vsaka stanovanjska enota ima predvideno odprto loggio na južni strani objekta.

Dnevno bivalni deli stanovanjskih prostorov posamezne stanovanjske enote so orientirani proti jugu, kamor se odpirajo tudi najkvalitetnejši pogledi, prostori za počitek so orientirani večinoma vzhodno oz. zahodno, z izjemo pri notranji, manjši stanovanjski enoti.

Razporeditev okenskih odprtih in vrat sledi enostavni rasterski zasnovi in oblikovanju fasade, ki izhaja iz notranje razporeditve prostorov in potrebe po osvetlitvi prostorov z dnevno svetlobo ter orientaciji, glede na kvalitetne poglede in osončenost.

Na severni strani objekta so fasadne odprtine zreducirane na minimum, zgolj za namen minimalne osvetlitve in naravnega prezračevanja sanitarnega prostora in skupnega hodnika s stopniščem.

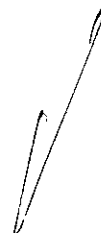
Na strehi posameznega objekta je predvidena zaprta in nadkrita površina za namestitev zunanjih enot toplotnih črpalk in klimatizacijskih naprav. Dostop do strehe za potrebe vzdrževanja bo omogočen preko tehničnega prostora, do katerega se dostopa z izvlečnimi stopnicami iz hodnika v 2. nadstropju.

4. SPLOŠNI PODATKI O OBJEKTIH

Predmet gradnje so objekti, ki se v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov razvrščajo v naslednje razrede:

- 11220 – tri in večstanovanjske stavbe
- 21121 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
- 24205 – objekti za preprečitev zdrsa in ograditev, oporni zid
- 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
- 22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo

Glede na zahtevnost se predvidene stavbe – večstanovanjski objekti (vila bloki) – uvrščajo med **manj zahtevne** objekte, skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS št. 96/22) oz. Tehnično smernico za graditev TSG-V-006: 2022 RAZVRŠČANJE OBJEKTOV.



PODATKI O POSAMEZNIH STAVBAH IN GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH

Skupni podatki za OBJEKT 1 – vila blok A, OBJEKT 2 – vila blok B, OBJEKT 3 – vila blok C in OBJEKT 4 – vila blok D

Klasifikacija delov objekta in objekta kot celote po CC-SI :
11220 – Tri- in večstanovanjske stavbe (vila blok)

Zunanji tlorisni gabariti stavbe:

	dolžina (x)	širina (y)
Klet	24,6 m	11,5 m
Pritličje	24,6 m	12,9 m
Nadstropje	24,6 m	12,9 m
SKUPAJ največje mere	24,6 m	12,9 m

Posamezni večstanovanjski objekt – vila blok – ima naslednje višine:

	Relativna višina	
Kota kleti	- 3,15 m	
Kota pritličja	± 0,0 m	
Kota 1. nadstropja	+ 3,0 m	
Kota 2. nadstropja	+ 6,0 m	
Kota strehe (atika)	+ 9,5 m	

Neto površine prostorov posameznega objekta po etažah:

	Neto površina
Klet	79,1 m ²
Pritličje	236,5 m ²
1. nadstropje	236,5 m ²
2. nadstropje	236,5 m ²
SKUPAJ NETO POVRŠINE	788,6 m²

Bruto površine posameznega objekta po etažah:

	Neto površina
Klet	108,9 m ²
Pritličje	288,6 m ²
3. nadstropje	288,6 m ²
4. nadstropje	288,6 m ²
SKUPAJ BRUTO POVRŠINE	974,7 m²

Na gradbeni parceli je predvidena zadostna površina za mirujoči promet in manipulacijo z vozili – osebna, dostavna vozila ter prostor za postavitve urejenega zbirnega mesta za posode s komunalnimi odpadki za potrebe posameznega večstanovanjskega objekta.

P₁

✓

URBANISTIČNI PODATKI –za OBJEKT 1 (vila blok A) in OBJEKT 2 (vila blok B):

ZEMLJIŠČE	POVRŠINA	DELEŽ
Zazidana površina	577,2 m ²	29,0 %
Objekt na stiku z zemljiščem	227,4 m ²	11,4 %
Utrjene površine –pohodne	276,2 m ²	13,9 %
Utrjene površine –povozne	1032,0 m ²	51,8 %
Odpрте bivalne površine	57,6 m ²	2,9 %
Zelene površine	398,8 m ²	20,0 %
Gradbena parcela skupaj	1992,0 m ²	100,0 %

URBANISTIČNI PODATKI –za OBJEKT 3 (vila blok C) in OBJEKT 4 (vila blok D):

ZEMLJIŠČE	POVRŠINA	DELEŽ
Zazidana površina	577,2 m ²	18,0 %
Objekt na stiku z zemljiščem	227,4 m ²	7,0 %
Utrjene površine –pohodne	205,2 m ²	6,4 %
Utrjene površine –povozne	1500,2 m ²	46,7 %
Odpрте bivalne površine	57,6 m ²	1,8 %
Zelene površine	1224,6 m ²	38,1 %
Zemljiške parcele skupaj	3215,0 m ²	100,0 %

TABELA POVRŠIN PROSTOROV (IZRAČUN POVRŠIN PO SIST ISO 9836)

(tabela prostorov po etažah objekta z označenimi šiframi prostorov in navedbo površin)

Vila bloki A, B, C in D

Oznaka prostora	Ime prostora	Površina (m ²)	Finalni tlak
KLET			
1	VHOD	3,20	keramika
2	ENERGETIKA	3,10	keramika
3	HODNIK	5,90	keramika
4	ČISTILA	2,20	keramika
5	DVIGALO	2,50	p.p.premaz
6	STOPNIŠČE	10,90	keramika
7	SHRAMBA 1	5,90	beton in p.p.premaz
8	SHRAMBA 2	5,30	beton in p.p.premaz
9	SHRAMBA 3	5,50	beton in p.p.premaz
10	SHRAMBA 4	5,50	beton in p.p.premaz
11	SHRAMBA 5	5,30	beton in p.p.premaz
12	SHRAMBA 6	5,30	beton in p.p.premaz
13	SHRAMBA 7	5,50	beton in p.p.premaz
14	SHRAMBA 8	5,50	beton in p.p.premaz
15	SHRAMBA 9	5,30	beton in p.p.premaz
	Skupaj KLET	76,90	m ²

PRITLČJE / NI / N2			
1	VHOD / PREDPROSTOR	8,20	keramika
2	DMGALO	2,50	/ (jašek)
3	STOPNIŠČE	11,20	keramika
4	HODNIK	5,40	p.p.premaz
		27,30	
ENOTA P.1 / N1.1 / N2.1			
4	PREDPROSTOR	8,80	parket
5	UTILITY	2,50	keramika
6	KOPALNICA	4,90	keramika
7	SPALNICA	12,40	parket
8	SOBA	12,30	parket
9	DNEVNO BIVALNI PROSTOR	30,50	parket
10	LOGGIA	7,20	keramika
		78,60	
ENOTA P.2 / N1.2 / N2.2			
11	PREDPROSTOR	4,90	parket
12	KOPALNICA	6,90	keramika
13	SPALNICA	11,30	parket
14	DNEVNO BIVALNI PROSTOR	22,10	parket
15	LOGGIA	6,70	keramika
		51,90	
ENOTA P.3 / N1.3 / N2.3			
16	PREDPROSTOR	9,50	parket
17	UTILITY	2,50	keramika
18	KOPALNICA	4,90	keramika
19	SPALNICA	12,70	parket
20	SOBA	12,30	parket
21	DNEVNO BIVALNI PROSTOR	29,50	parket
22	LOGGIA	7,20	keramika
		78,60	
	Skupaj etaža P / NI / N2	236,40	m2
	SKUPAJ OBJEKT A / B / C / D	786,10	m2

Delitev neto površine (vila bloki A / B / C / D) :

	Neto uporabna površina	609,00 m ²
	Neto komunikacijska površina	174,00 m ²
	Neto tehnična površina	3,10 m ²

BRUTO POVRŠINA OBJEKTA	974,70 m ²
------------------------	-----------------------

PODATKI O PREDVIDENIH GRADBENO INŽENIRSKIH OBJEKTIH

URBANISTIČNI PODATKI – OBJEKT 5 – DOVOZNA CESTA:

ZEMLJIŠČE	POVRŠINA	DELEŽ
Zazidana površina	0 m ²	0 %
Objekt na stiku z zemljiščem	0 m ²	0 %
Utrjene površine –pohodne	0 m ²	0 %
Utrjene površine –povozne	401,7 m ²	84,9 %
Odpрте bivalne površine	0 m ²	0 %
Zelene površine	71,3 m ²	15,1 %
Zemljiške parcele skupaj	473,0 m²	100,0 %

OBJEKT 6 – OPORNI ZID A:

Zaradi višinske razlike med obstoječim terenom in nivojem terena ob predvideni novogradnji vila bloka A, je predvidena gradnja opornega armirano betonskega zidu z zaščitno ograjo, ob SZ vogalu vila bloka A. Oporni zid bo debeline $d=30$ cm, s temeljno peto $h=50$ cm in $\bar{s}=200$ cm, višine $h=$ do 3,6 m nad nižjim terenom. Tlorisne L-oblike, največje dim. 7,3 m X 2,0 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m, kot varovalo pred padcem v globino. Oporni zid bo intenzivno ozelenjen in integriran v naravno okolje.

OBJEKT 7 – OPORNI ZID B:

Zaradi višinske razlike med obstoječim terenom in nivojem predvidene novogradnje vila bloka B, je predvidena gradnja opornega armirano betonskega zidu z zaščitno ograjo, ob SZ vogalu vila bloka B. Oporni zid bo debeline $d=30$ cm, s temeljno peto $h=50$ cm in $\bar{s}=200$ cm, višine $h=$ do 2,8 m nad nižjim terenom, tlorisne L-oblike, največje dim. 7,3 m X 4,5 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m, kot varovalo pred padcem v globino. Oporni zid bo intenzivno ozelenjen in integriran v naravno okolje.

OBJEKT 8 – OPORNI ZID D:

Zaradi višinske razlike med obstoječim terenom in nivojem predvidene novogradnje vila blok D, je predvidena gradnja opornega armirano betonskega zidu z zaščitno ograjo, ob JV vogalu vila bloka D. Oporni zid bo debeline $d=30$ cm, s temeljno peto $h=50$ cm in $\bar{s}=200$ cm, višine $h=$ do 3,0 m nad nižjim terenom, tlorisne podvojene L-oblike, največje dim. 14,3 m X 14,2 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m, kot varovalo pred padcem v globino. Oporni zid bo intenzivno ozelenjen in integriran v naravno okolje.

OBJEKT 9 – METEORNA KANALIZACIJA:

Predvidena je gradnja sekundarnega voda meteorne kanalizacije za odvod meteorne vode z dovozne ceste za dostop do vila blokov A in B (Objekt 5). Meteorni vod se izvede iz PP cevi DN 160 in DN 200, SN 8 (pod nepovoznimi površinami) oz. SN 12 (pod povozno površino), v naklonu min. 1%. Na mestih je, zaradi višinske razlike terena, predviden večji naklon cevi meteorne kanalizacije, z iztokom v umirjevalni revizijski jašek.

Pa

1

Meteorne vode z utrjene povozne površine dovozne interne ceste bodo zbrane na gradbeni parceli ceste preko vtočnih kanalet in vtočnih jaškov in speljane v vod pripadajoče meteorne kanalizacije, ki je prav tako predvidena v območju gradbene parcele dovozne interne ceste. Vod meteorne kanalizacije ceste se zaključi na južni strani gradbene parcele ceste, kjer je predvidena navezava na predvideni revizijski jašek MJ.8 in nadalje preko sistema predvidene meteorne kanalizacije do zadrževalnega bazena ZB-1 na gradbeni parceli vila blokov A in B (predvidena gradbena parcela GP 1), od koder je v nadaljevanju predviden odvod meteorne vode z navezavo na novi javni kanalizacijski sistem v gradnji (revizijski jašek M 10, na parceli 123/7, k.o. 1200-Šmarje pri Jelšah), do skupnega zadrževalnika območja, skladno z OPPN in od tam v površinski odvodnik.

Skupna dolžina predmetnega sekundarnega voda meteorne kanalizacije ceste meri ca 55 m.

Po končani gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bo sekundarni vod meteorne kanalizacije predan v last in upravljanje Občini Šmarje pri Jelšah.

DOBJEKT 10 – SEKUNDARNI VODOVODNI VOD 1 (na gradbeni parceli GP 1):

Predvidena je gradnja sekundarnega vodovodnega voda za oskrbo predmetnih večstanovanjskih objektov – vila blokov A in B s pitno vodo (skupno 2 odseka sekundarnega priključnega vodovodnega voda, za vsak vila blok posebej).

Trasa posameznega odseka sekundarnega vodovodnega voda poteka od mesta priključitve na javni vodovod (obstoječi vodovodni vod DN 110 v trasi občinske ceste, severno od predmetne novogradnje), nadalje v območju trase oz. gradbene parcele predmetnih vila blokov (A in B), do vodomernega jaška posameznega stanovanjskega objekta, kot je prikazano v grafičnih prikazih (LP). Sekundarni odcepi vodovodnega voda se izvedejo iz PE-HD DN 40 v zaščitni cevi DN 110.

Po končani gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo sekundarni odseki priključnega vodovodnega voda predani v last in upravljanje Občini Šmarje pri Jelšah.

DOBJEKT 11 – SEKUNDARNI VODOVODNI VOD 2 (na gradbeni parceli GP 2):

Predvidena je gradnja sekundarnega vodovodnega voda za oskrbo predmetnih stanovanjskih objektov – vila blokov C in D s pitno vodo (skupno 2 odseka vodovodnega voda, za vsak vila blok posebej).

Trasa posameznega odseka sekundarnega vodovodnega voda poteka od mesta priključitve na javni vodovod (obstoječi vodovodni vod DN 110 v trasi občinske ceste, severno od predmetne novogradnje), nadalje v območju trase oz. gradbene parcele predmetnih vila blokov (C in D), do vodomernega jaška posameznega stanovanjskega objekta, kot je prikazano v grafičnih prikazih (LP). Sekundarni odcepi vodovodnega voda se izvedejo iz PE-HD DN 40 v zaščitni cevi DN 110.

Po končani gradnji in pridobitvi uporabnega dovoljenja bodo sekundarni odseki priključnega vodovodnega voda predani v last in upravljanje Občini Šmarje pri Jelšah.

5 TEHNIČNE ZNAČILNOSTI PREDVIDENE GRADNJE

KONSTRUKCIJA

Konstruktivna zasnova predmetnih stanovanjskih objektov je armiranobetonska, zidana iz modularnih opečnih in porobetonskih zidakov in suhomontažna, iz mavčno kartonskih sten. Stavbi vila blokov A in B bosta temeljeni na AB temeljni plošči, debeline 35 cm in točkovnih temeljih pod ab slopi, na protizmrzlini utrjeni podlagi.

Stavbi vila blokov C in D bosta temeljeni na AB temeljni plošči, debeline 35 cm in točkovnih temeljih pod ab slopi, pri čemer bodo tako ab plošča kot točkovni temelji podprti z uvrtnimi ab piloti, premera 40 cm, v predvideni globini do 5m.

Nosilne stene, horizontalni nosilci in slopi kletne etaže bodo armirano betonske izvedbe. Predelne stene bodo iz opečnih modularnih zidakov. Kletna etaža posameznega stanovanjskega objekta bo na S strani objekta popolnoma, na V in Z strani objekta pa delno vkopana. Vkopani deli zunanjih sten kletne etaže objekta v stiku z zemljino bodo z zunanje strani izolirani z ustrezno dvoslojno hidroizolacijsko bitumensko folijo na predhodnem sloju hladnega bitumenskega premaza. Hl obloga bo proti zemljini zaščitena z XPS toplotno izolacijo in čepasto folijo. Ob dnu temeljne plošče kleti je predvidena izvedba drenaže. Hidroizolacijski in toplotno zaščitni sloj zunanje vkopane stene se izvedeta do višine najmanj 0,3 m nad koto terena oz. v predvideni višini cokla (30-50cm). Dodatna toplotna izolacija se izvede na spodnji strani ab nosilne medetažne plošče nad kletjo (stropna plošča proti pritličju) iz plošč mineralne volne (požarna odpornost razreda A1/A2, tališče nad 1000°C). Plošče mineralne obloge je potrebno lepiti na nosilno ab podlago in vijačiti v ab podlago z jeklenimi sidri, po navodilih proizvajalca, zaradi zagotavljanja ustrezne nosilnosti v primeru požara s spodnje strani medetažne plošče (požar na območju nadkritih parkirnih mest v etaži kleti oz. v prostorih shramb).

Nosilne in predelne stene etaž nad kletjo bodo armirano betonske, zidane iz opečnih in porobetonskih modularnih zidakov in suhomontažne mavčno kartonske stene.

Etaže bodo vertikalno povezane z dvoravnim stopniščem in osebnim dvigalom. Medetažne plošče bodo armirano betonske izvedbe, prav tako stopnišča in dvigalni jašek.

STREHA

Streha bo oblikovana kot ravna streha, z minimalnimi nakloni za odvod meteorne vode (1,7-2%), krita s hidroizolacijsko UV odporno strešno folijo (TPO/FPA folija), zaščiteno s slojem pranelega prodca. Kritina bo sive barve (strešna hi folija) s peščenim nasutjem. Dostop do strehe je predviden iz prostora stopnišča, preko izvlečnih lestev in prostora hišne tehnike. Streha bo po obodu zaključena z ravno atiko, ki bo zaščitena z odkapno pločevinasto oblogo. Meteorna voda s površine strehe se odvaja preko dveh vertikal DN160mm, na vzhodni in zahodni strani objekta. Predvidena je izvedba varnostnih prelivov, izvedba pritrdjevalnih varnostnih sider za varnostno pripenjanje vzdrževalcev pri delu na strehi, izvedba strelovoda in ozemljitev kovinskih elementov.

Sestava slojev strehe od zgoraj navzdol:

- Zaključni zaščitni sloj – prani prodec, granulacije 16-32 mm, v sloju debeline 4 cm
- Hidroizolacijska TPO/FPA strešna folija debeline 1,8 mm, večplastna, sintetična, strešna tesnina folija na osnovi fleksibilnega poliofilena (FPO), stabilizirana in ojačana z netkanimi steklenimi vlakni (po EN 13956), Logicroof P-RC 1.8MM, šivi varjeni z vročim zrakom,
- Ločilni, izravnalni sloj na osnovi poliestra (PES), npr. S-Felt T 300,
- Toplotna izolacija EPS 150, d=10 cm
- Toplotna izolacija EPS 100, d=2 x 10 cm (skupno 20 cm)
- Naklonski EPS 2-8 cm
- Parna zapora
- Nosilna AB plošča 200 mm
- Izravnavo, omet, dvojno slikanje

FASADA

Fasada bo sistemska, izvedena kot klasična kontaktna toplotno izolativna fasada, po sistemu ETICS, v čistem belem barvnem tonu s temnejšimi poudarki v antracitno sivi barvi. Zunanje obrobe in zaključki ostrešja bodo izvedeni z oblogo iz pločevine, v izbranem temnejšem barvnem tonu (antracitno siva, RAL 7016). Toplotna izolacija bo izvedena iz ekspaniranega polistirena (EPS, toplotne prehodnosti $U=0,258 \text{ W/m}^2\text{K}$). Minimalna debelina toplotno izolativnega sloja bo 150 mm. Horizontalni pas fasade (višine 50 cm) med etažo pritličja in nadstropja objekta bo po celotnem obodu stavbe izveden z negorljivo toplotno izolacijo (mineralna volna s tališčem nad 1000°C, požarni razred A1), prav tako min. debeline toplotno izolativnega sloja 150mm.

V spodnjem pasu (cokl) bo zunanja stena z zunanje strani obložena s toplotno izolativnim slojem iz vodoodbojne ekspandirane fasadne EPS plošče (d=150mm, $\lambda_0 = 0,036 \text{ W/(mK)}$) in zaključena s finalnim marmorno akrilnim vodoodbojnim ometom (kulirplast ali enakovredno).

STAVBNO POHIŠTVO

Okna in vrata bodo sistemska, z okvirji lesene, kovinske ali PVC izvedbe, enodelna in dvodelna z odpiranjem okoli horizontalne in vertikalne osi. Okna bodo zastekljena s troslojnim toplotno izolacijskim steklom 4/16/4/16/4 mm, toplotne prehodnosti PVC okvira 0,6 W/m²K, s najvišjo skupno toplotno prevodnostjo $U_w(\text{okna})=0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Okna v stanovanjskih enotah bodo izvedbe v PVC, enokrilna, zvočno izolirna. Zvočna zaščita okna $R_{w\geq 34}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=0,80$ W/m²K, nosilnost 100kg, razred vodotesnosti 9A, odpornost na veter C5/B5, zrakotesnost razred 4.

Okna in dvizžno drsne stene v loggiah bodo izvedbe v PVC, večdelna, drsno-dvizni sistem vratnega krila, zvočno izolirna. Zvočna zaščita okna $R_{w\geq 34}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=0,85$ W/m²K, nosilnost 300kg, razred vodotesnosti 9A, odpornost na veter C1/B2, zrakotesnost razred 4.

Okna v prostoru stopnišča (1. in 2. nadstropje) bodo izvedbe v ALU okvirjih, s prekinjenim toplotnim mostom, v barvi RAL 7016, večdelna, dvokrilna, s fiksnim ožjim krilom in delom s parapetom z varnostno zasteklitvijo (troslojna zasteklitev, lepljeno kaljeno dvoslojno steklo na notranji strani), s horizontalnim in vertikalnim odpiranjem okenskega krila, zvočno izolirna. Zvočna zaščita okna $R_{w\geq 34}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=0,85$ W/m²K, nosilnost 300kg, razred vodotesnosti 8A, odpornost na veter C5/B5, zrakotesnost razred 4.

Vhodna vrata v stanovanjske enote bodo lesene izvedbe z jeklenimi ojačitvami, enokrilna, s površinsko zaščito vratnega krila, zvočno izolirna, protivlomna, s skritim samozapiralom C2. Požarna odpornost bo min. EI 30 minutna. Zvočna zaščita vrat $R_{w\geq \text{min. } 32}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=\text{min. } 1,1$ W/m²K, protivlomna zaščita min. RC 2, razred zrakotesnosti 4, vrata bodo dimotesna (hladen dim), razreda Sa. Vrata bodo opremljena z večtočkovnim sistemom zaklepanja, cilindrično ključavnico in vgradnim optičnim kukalom.

Vhodna vrata v skupne stanovanjske prostore (zunanja vhodna vrata v etaži pritličja in kleti) bodo ALU izvedbe, s prekinjenim toplotnim mostom, v barvi RAL 7016, večdelna, z jeklenimi ojačitvami, dvokrilna, zvočno izolirna, protivlomna, s skritim samozapiralom C4. Zvočna zaščita vrat $R_{w\geq 34}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=0,85$ W/m²K, nosilnost 300kg, razred vodotesnosti 8A, odpornost na veter C5/B5, zrakotesnost razred 4. Vrata bodo opremljena s cilindrično ključavnico s sistemskim ključem, evakuacijsko kljuko na notranji strani (skladno z EN 179) ter fiksnim linijskim prijemalom na zunanji strani.

Notranja vrata v skupnih stanovanjskih prostorih (notranja vrata med hodnikom in stopniščem) bodo ALU izvedbe, v barvi RAL 7016, večdelna, dvokrilna, protivlomna, s skritim samozapiralom C4. Zvočna zaščita vrat $R_{w\geq 34}$ dB, toplotna prehodnost $U_w=0,95$ W/m²K, nosilnost 300kg, zrakotesnost razred 4. Vrata bodo opremljena z električno ključavnico in daljinskim sistemom odklepanja, z evakuacijsko kljuko na notranji strani (skladno z EN 179) fiksnim linijskim prijemalom na zunanji strani.

NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Zunanji nosilni zidovi po obodu objekta širine 30 cm, notranji nosilni zidovi 20 cm, predelne nenosilne zidane stene debeline 15cm, 12,5 cm in 10 cm v notranjosti stanovanjskih enot bodo ometani z osnovnim in finim ometom ali obdelani s sistemsko izravnalno mineralno maso, zaglajeni in dvojno slikani z disperzijsko barvo, Vertikalne in horizontalne zidne vezi bodo armiranobetonske, na vidnih delih ometane z mineralnim ometom, zaglajene in slikane z disperzijsko barvo.

Strop

Vidna stropna konstrukcija nad etažo pritličja in obeh nadstropij bo nosilna AB plošča, površinsko obdelana z brušenjem, izravnavo in ometom – v plošči bodo razpeljane strojne in elektro inštalacije. Strop bo premazan s predpremazom (primerjem) in minimalno dvakrat slikan s disperzijsko barvo.

Keramika

V sanitarijah in mokrih prostorih bodo zidne površine do stropa obložene s stensko keramiko na hidroizolacijskem sloju (Hidrostop elastik). V prostoru za čistila (utility) bodo zidne površine delno obložene s stensko keramiko na hidroizolacijskem sloju.

Tlaki

V etaži kleti bo na podložnem betonu pod temeljno ab ploščo zvezno izvedena dvoslojna hidroizolacija. Nad ab temeljno ploščo se izvede sloj toplotne izolacije (EPS, d=10 cm), sloj mikroarmiranega cementnega estriha (d=6-8 cm) in finalna obloga (naravni kamen ali gres porcelanska keramika, na sloju lepila).

V stanovanjskih enotah pritličja bo na nosilno AB ploščo položena elastificirana izolacija proti udarnemu zvoku EPS (npr. EPS Silent T650, d=23 mm, ali enakovredno), toplotna izolacija EPS 100 (d=10 cm), sistemska izolacija za talno gretje (npr. Stirotermal Silent 30/55 mm ali enkovredno), mikroarmiran cementni estrih deb. 6-8 cm in finalna obloga – gres porcelanska keramika ali tenkoslojni parket (primeren za talno ogrevanje). V mokrih prostorih se na sloj cementnega estriha vgradi hidroizolacijski sloj (Hidrostop elastik ali enakovredno). Nosilna AB plošča pritličja bo s spodnje strani (strop kleti) obložena z negorljivo mineralno toplotno izolacijo (d=10 cm), ki bo finalno obdelana z osnovnim in zaključnim fasadnim mineralnim ometom, v barvi antracitno sive (RAL 7016).

V stanovanjskih enotah nadstropij bo na nosilno AB talno ploščo položena zvočna izolacija proti udarnemu zvoku (npr. EPS Silent T650, d=23 mm ali enakovredno), toplotna izolacija EPS 100 (d=10cm), sistemska izolacija za talno gretje (npr. Stirotermal Silent 30/55 mm ali enakovredno), mikroarmiran cementni estrih deb. 4,5-6 cm in finalna obloga – gres porcelanska keramika ali tenkoslojni parket (primeren za talno ogrevanje).

HIDROIZOLACIJA

Objekt bo zaščiten pred talno vlago in atmosferskimi padavinami skladno s Pravilnikom o zaščiti stavb pred vlago (Ur. list. RS. Št 29/04). Tlak in stene v etaži kleti, ki so v stiku s terenom, bodo proti vlagi zaščiteni s horizontalno oz. vertikalno hidroizolacijo. Hidroizolacija bo položena zvezno pod AB ploščo. Hidroizolacija bo polimer-bitumenska, dvoslojna (aPP), po zahtevah Euro smernic in DIN 52133, varjena na betonsko podlago (+/-1,0cm/0,5cm). Stiki bodo lepljeni. Poleg tega bo okoli temeljev (na koti dna temeljev) izvedena drenaža, ki omogoča prost pretok talne vode pod tlemi in okrog objekta. Spoj horizontalne in vertikalne hidroizolacije bo kompakten – varjen, lepljen, z uporabo trikotnih elementov, itd... Hidroizolacija pred talno vlago zunanjih sten in tal v stiku s terenom bo izvedena po standardih SIST DIN 18195-1 do 10.





Številka: 351-109/2024-6250-13
Datum: 04. 04. 2024

Upravna enota Šmarje pri Jelšah izdaja na podlagi 9. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/2021, 105/2022 – ZZNŠPP in 133/2023) - v nadaljevanju GZ-1, na zahtevo investitorja PRO-JEN, storitve d.o.o., Šentvid pri Grobelnem 001 A, 3231 Grobelno, ki ga po pooblastilu zastopa Alen Bauer, v zadevi gradnje Vila blokov v Šmarju pri Jelšah, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

Investitorju, ki je **PRO-JEN, storitve d.o.o., Šentvid pri Grobelnem 001 A, 3231 Grobelno**, se dovoli **gradnja štirih Vila blokov Dobrava skupaj z zunanjo ureditvijo in priključki na GJI**, v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD), št. 22-510, z datumom avgust 2023, ki jo je izdelal Arhitekt, Alen Bauer, s.p. Laza pri Kostelu 16, Kostel, vodja projekta Alen Bauer, univ.dipl.inž.arh., PA ZAPS 1291.

I. OPIS GRADNJE, VRSTA OBJEKTA IN KLASIFIKACIJA:

- **opis gradnje:** 4 x štirietazna (K+P+2N) večstanovanjska stavba, v stavbi 9 stanovanjskih enot, višine 9,5 m, ki se zaključuje z ravno streho, ureditev zunanjih tlakovanih in prometnih površin, zelenice in priključkov na GJI
- **vrsta gradnje:** novogradnja
- **zahtevnost objekta:** manj zahteven objekt, nezahteven objekt
- **požarno zahteven objekt:** manj zahteven objekt
- **objekt z vplivi na okolje:** ne
- **klasifikacija po CC-SI:**
 - 11220 – tri in večstanovanjske stavbe
 - 21121 – lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste
 - 24205 – objekti za preprečitev zdrs in ograditev, oporni zid
 - 22231 – cevovodi za odpadno vodo (kanalizacija)
 - 22221 – lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo

II. SEZNAM ZEMLJIŠČ NAMERAVANE GRADNJE IN GRADBENA PARCELA:

Lokacija: soseska Dobrava Občina Šmarje pri Jelšah

Seznam zemljišč za nameravano gradnjo: 123/6, 123/7, 123/8, 123/15, 133/5, 133/6, 137/7, 137/11, 137/12, 137/13, 137/14, k. o. Šmarje pri Jelšah

Gradbena parcela - 1, 2, 3:

GP 1 v sklopu blokov A in B - velikost gradbene parcele: 1992,0 m²

- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 123/6; velikost parcele 1010,0 m²; območje GP: 958,0 m²

- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 123/7; velikost parcele 1030,0 m²; območje GP: 952,0 m²

Območje stvarne služnosti:

- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 123/8; velikost parcele 306 m²; območje GP: 82,0 m²

Potek priključkov na infrastrukturo zaradi zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo:

- **oskrba s pitno vodo:** nov vodomerni jašek na parc. št. 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah

- **elektrika:** nov priključek z mestom priključevanja na parc. št. 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah za Vila blok A in na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah za Vila blok B

- **odvajanje fekalnih voda:** nov priključek na obstoječ fekalni jašek na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka preko parc. št. 123/6, 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah

- **odvajanje meteornih voda:** nov priključek na obstoječ meteorni jašek na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka preko parc. št. 123/6, 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah

- **kabelska TV:** nov priključek z novo merilno omarico z mestom priključevanja na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 123/7, 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah

- **telefonija:** nov priključek z novo merilno omarico z mestom priključevanja na parc. št. 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 123/6, 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah

Pog

11

- **dostop do javne ceste:** obstoječ priključek na občinsko cesto 407041 z mestom priključitve na parc. št. 123/12, 123/16, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 123/12, 123/16, 123/15, 123/6, 123/7, 123/8, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **zbiranje odpadkov:** objekt A: 5 posod za odpadke na utrjeni tlakovani površini min. 5 x 1 m na parc. št. 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah; objekt B: 5 posod za odpadke na utrjeni tlakovani površini min. 5 x 1 m na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah

GP 2 v sklopu blokov C in D - velikost gradbene parcele: 3215,0 m²

- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 133/5; velikost parcele 160, m²; območje GP: 160,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 133/6; velikost parcele 611,0 m²; območje GP: 611,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 137/7; velikost parcele 845,0 m²; območje GP: 845,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 137/11; velikost parcele 643,0 m²; območje GP: 643,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 137/12; velikost parcele 14,0 m²; območje GP: 14,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 137/13; velikost parcele 893,0 m²; območje GP: 893,0 m²
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 137/14; velikost parcele 49,0 m²; območje GP: 49,0 m²

Potek priključkov na infrastrukturo zaradi zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo:

- **oskrba s pitno vodo:** nov vodomerni jašek na parc. št. 137/11, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka po parc. št. 137/11, 133/6, 133/5, 137/7, 137/13, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **elektrika:** nov priključek z mestom priključevanja na parc. št. 137/7, k. o. Šmarje pri Jelšah za Vila blok C in na parc. št. 137/11, k. o. Šmarje pri Jelšah za Vila blok D
- **odvajanje fekalnih voda:** nov priključek na obstoječ fekalni jašek na parc. št. 137/7, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka preko parc. št. 137/7, 137/11, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **odvajanje meteornih voda:** nov priključek na obstoječ meteorni jašek na parc. št. 137/7, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka preko parc. št. 137/7, 137/11, 137/13, 133/5, 133/6, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **kabelska TV:** nov priključek z novo merilno omarico z mestom priključevanja na parc. št. 137/7, k. o. Šmarje pri Jelšah (Vila blok C) in parc. št. 137/11, k. o. Šmarje pri Jelšah (Vila blok D) in potekom priključka preko parc. št. 137/7, 133/6, 137/11, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **telefonija:** nov priključek z novo merilno omarico z mestom priključevanja na parc. št. 137/13, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 137/7, 137/11, 137/13, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **dostop do javne ceste:** obstoječ priključek na občinsko cesto (cesta C po OPPN) z mestom priključitve na parc. št. 133/3, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 133/3, 133/5, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **zbiranje odpadkov:** objekt C: 5 posod za odpadke na utrjeni tlakovani površini min. 5 x 1 m na parc. št. 137/7, k. o. Šmarje pri Jelšah; objekt D: 5 posod za odpadke na utrjeni tlakovani površini min. 5 x 1 m na parc. št. 137/11, 137/13 k. o. Šmarje pri Jelšah

GP 3 v sklopu ceste - velikost gradbene parcele 473,0 m²

- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah, parc. št. 123/6; velikost parcele 1010,0 m²; območje GP: 52,0 m²
 - k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 123/7; velikost parcele 1030,0 m²; območje GP: 78,0 m²
- Območje stvarne služnosti:
- k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 123/8; velikost parcele 306 m²; območje GP: 58,0 m²
 - k. o. 1200-Šmarje pri Jelšah; parc. št. 123/15; velikost parcele 285,0 m²; območje GP: 285,0 m²

Potek priključkov na infrastrukturo zaradi zagotavljanja komunalne oskrbe in priključevanja na infrastrukturo:

- **odvajanje meteornih voda:** nov priključek na nov meteorni jašek na parc. št. 123/7, k. o. Šmarje pri Jelšah s potekom priključka preko parc. št. 123/7, 123/15, k. o. Šmarje pri Jelšah
- **dostop do javne ceste:** obstoječ priključek na občinsko cesto 407041 z mestom priključitve na parc. št. 123/12, 123/16, k. o. Šmarje pri Jelšah in potekom priključka preko parc. št. 123/12, 123/16, 123/15, 123/6, k. o. Šmarje pri Jelšah

Minimalni odmik od posestne meje:

STAVBA 1 ("OBJEKT A")

- k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/14 odmik bo 2,3 m
- k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/15 odmik bo 5,9 m
- k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/12 odmik bo 14,3 m
- k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/16 odmik bo 13,6

STAVBA 2 ("OBJEKT B")

- k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/14 odmik bo 5,5 m

B

/

k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/8 odmik bo 5,9 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 999/12 odmik bo 15,0 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/15 odmik bo 4,1 m
 STAVBA 3 ("OBJEKT C")
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/20 odmik bo 4,0 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/22 odmik bo 10,6 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 133/3 odmik bo 11,8 m
 STAVBA 4 ("OBJEKT D")
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/20 odmik bo 7,6 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/10 odmik bo 13,3 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/10 odmik bo 21,0 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT (OPORNI ZID A)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/14 odmik bo 1,4 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/12 odmik bo 16,1 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT (OPORNI ZID B)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/14 odmik bo 1,6 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT/ OBJEKT 8 (OPORNI ZID D)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/20 odmik bo 1,1 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/10 odmik bo 10,6 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/10 odmik bo 6,7 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT/OBJEKT 9 (METEORNA KANALIZACIJA)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 999/12 odmik bo 10,1 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 1386/1 odmik bo 0,0 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 1386/2 odmik bo 0,5 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/16 odmik bo 0,5 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/12 odmik bo 8,0 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT/OBJEKT 10 (PRIKLJUČNI SEKUNDARNI VODOVOD 1)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/12 odmik bo 0,9 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/10 odmik bo 15,4 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 123/15 odmik bo 2,8 m
 GRADBENI INŽINIRSKI OBJEKT/OBJEKT 11 (PRIKLJUČNI SEKUNDARNI VODOVOD 2)
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 137/10 odmik bo 1,8 m
 k. o. Šmarje pri Jelšah parc. št. 133/3 odmik bo 6,7 m

III. PODATKI O STAVBAH in GRADBENI INŽENIRSKIH OBJEKTIH

Imenovanje objekta: OBJEKT A – stavba 1 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 11220

Velikost stavbe:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem (max širina x dolžina): 24,6 m x 11,45 m (maksimalni horizontalni gabariti objekta: 24,6 m x 12,9 m)
- najvišja višinska kota (n.v.): 252,8 m
- višinska kota pritličja (n.v.): 240,8 m
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): 237,7 m
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do najvišje višinske kote): 15,2 m

Površina in prostornina:

- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 110,5 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 613,6 m²
- bruto tlorisna površina: 974,7 m²
- bruto prostornina: 2962,0 m³

Značilnosti za stavbe:

- število stanovanjskih enot: 9
- etažnost: K + P + 2
- fasada: kontaktna, toplotnoizolativna
- oblika strehe: razna, z minimalnim naklonom
- naklon strešin: 1 - 2°
- število parkirnih mest v stavbi: 9 pm pod nakdkritim delom objekta in 10 pm severno od objekta

Imenovanje objekta: OBJEKT B - stavba 2 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 11220

Velikost stavbe:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem (max širina x dolžina): 24,6 m x 11,45 m (maksimalni horizontalni gabariti objekta: 24,6 m x 12,9 m)

- najvišja višinska kota (n.v.): 249,7 m
- višinska kota pritličja (n.v.): 237,7 m
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): 234,6 m
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do najvišje višinske kote): 15,2 m

Površina in prostornina:

- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 110,5 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 613,6 m²
- bruto tlorisna površina: 974,7 m²
- bruto prostornina: 2962,0 m³

Značilnosti za stavbe:

- število stanovanjskih enot: 9
- etažnost: K + P + 2
- fasada: kontaktna, toplotnoizolativna
- oblika strehe: razna, z minimalnim naklonom
- naklon strešin: 1 - 2°
- število parkirnih mest v stavbi: 9 pm pod nakdkritim delom objekta in 8 pm severno od objekta

Imenovanje objekta: OBJEKT C - stavba 3 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 11220

Velikost stavbe:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem (max širina x dolžina): 24,6 m x 11,45 m (maksimalni horizontalni gabariti objekta: 24,6 m x 12,9 m)
- najvišja višinska kota (n.v.): 251,0 m
- višinska kota pritličja (n.v.): 239,0 m
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): 235,9 m
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do najvišje višinske kote): 15,2 m

Površina in prostornina:

- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 110,5 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 613,6 m²
- bruto tlorisna površina: 974,7 m²
- bruto prostornina: 2962,0 m³

Značilnosti za stavbe:

- število stanovanjskih enot: 9
- etažnost: K + P + 2
- fasada: kontaktna, toplotnoizolativna
- oblika strehe: razna, z minimalnim naklonom
- naklon strešin: 1 - 2°
- število parkirnih mest v stavbi: 9 pm pod nakdkritim delom objekta in 7 pm severno od objekta

Imenovanje objekta: OBJEKT D – stavba 4 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 11220

Velikost stavbe:

- zunanje mere na stiku z zemljiščem (max širina x dolžina): 24,6 m x 11,45 m (maksimalni horizontalni gabariti objekta: 24,6 m x 12,9 m)
- najvišja višinska kota (n.v.): 252,8 m
- višinska kota pritličja (n.v.): 240,8 m
- najnižja višinska kota - kota tlaka najnižje etaže (n.v.): 237,7 m
- višina (največja razdalja od kote tlaka najnižje etaže do najvišje višinske kote): 15,2 m

Površina in prostornina:

- površina pod stavbo na stiku z zemljiščem: 110,5 m²
- uporabna površina za stanovanja in poslovne dejavnosti: 613,6 m²
- bruto tlorisna površina: 974,7 m²
- bruto prostornina: 2962,0 m³

Značilnosti za stavbe:

- število stanovanjskih enot: 9
- etažnost: k + p + 2
- fasada: kontaktna, toplotnoizolativna
- oblika strehe: razna, z minimalnim naklonom
- naklon strešin: 1 - 2°
- število parkirnih mest v stavbi: 9 pm pod nakdkritim delom objekta in 13 pm severno od objekta

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: DOVOZNA CESTA - objekt 5 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 21121

Opis objekta: interna dovozna cesta za dostop do gradbene parcele posameznega večstanovanjskega objekta (objekt A in objekt B), širina vozišča 5 m in s hodnikom za pešce širine 1,0 m

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- višina: /
- širina: vozišče 5 m + pločnika 1 m
- globina: /
- dolžina: osna dolžina ca. 61 m
- nosilni razpon: /
- bruto tlorisna površina: 402 m²

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: OPORNI ZID A - objekt 6 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 24205

Opis objekta: Oporni armirano betonski zid z ograjo, ob SZ vogalu vila bloka A, d=30 cm, s temeljno peto h=50 cm in š=200 cm, višine h= do 3,6 m nad nižjim terenom. Tlorisne L-oblike, največje dim. 7,3 m x 2,0 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- višina: 3,6 m
- širina: 2,0 m
- globina: /
- dolžina: 7,3 m
- nosilni razpon: /
- bruto tlorisna površina: 2,7 m²
- bruto prostornina: 9,7 m³
- opis zmogljivosti: d zidu = 0,3 m, AB temelj širine 2,0 m

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: OPORNI ZID B - objekt 7 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 24205

Opis objekta: Oporni armirano betonski zid z ograjo, ob SZ vogalu vila bloka B, d=30 cm, s temeljno peto h=50 cm in š=200 cm, višine h= do 2,8 m nad nižjim terenom. Tlorisne L-oblike, največje dim. 7,3 m x 4,5 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- višina: 2,8 m
- širina: 4,5 m
- globina: /
- dolžina: 7,3 m
- nosilni razpon: /
- bruto tlorisna površina: 3,4 m²
- bruto prostornina: 6,8 m³
- opis zmogljivosti: d zidu = 0,3 m, AB temelj širine 2,0 m

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: OPORNI ZID D - objekt 8 – manj zahteven objekt s klasifikacijo 24205

Opis objekta: Oporni armirano betonski zid z ograjo, ob JV vogalu vila bloka D, d=30 cm, s temeljno peto h=50 cm in š=200 cm, spremenljive višine od h= do 3,0 m nad nižjim terenom do h=0,1 m. Tlorisno dvojni L-oblike, največje dim. 14,3 m x 14,2 m. Na zidu je predvidena kovinska zaščitna ograja višine 1,0 m.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- višina: 0,1 m do 3,0 m
- širina: 14,3 m
- globina: /
- dolžina: 14,2 m
- nosilni razpon: /
- bruto tlorisna površina: 8,2 m²
- bruto prostornina: 21,6 m³
- opis zmogljivosti: d zidu = 0,3 m, AB temelj širine 2,0 m

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: meteorna kanalizacije - objekt 9 – nazahteven objekt s klasifikacijo 22221

Opis objekta: Vod meteorne kanalizacije DN 160 in DN 200 za odvod meteorne vode z dovozne ceste za dovoz do vila blokov A in B.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- višina: /
- širina: DN 160, DN 200
- globina: /
- dolžina: 10 m + 45 m
- opis zmogljivosti: DN 160, dolžina ca 10 m, DN 200, dolžina ca 45 m

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: sekundarni vodovodni vod 1 - objekt 10 – nezahteven objekt s klasifikacijo 22221

Opis objekta: Sekundarni priključni vodovodni vod PE-HD DN 40 od mesta priključitve do posameznega vodomernega jaška na gradbeni parceli objektov A in B.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- širina: 2 x DN 110 mm
- opis zmogljivosti: 2 x PE-HD DN 40 v zaščitni cevi DN 110

Imenovanje gradbeno inženirskega objekta: sekundarni vodovodni vod 2 - objekt 11 - nezahteven objekt s klasifikacijo 22221

Opis objekta: Sekundarni priključni vodovodni vod PE-HD DN 40 od mesta priključitve do posameznega vodomernega jaška na gradbeni parceli objektov C in D.

Značilnosti za gradbeno inženirske objekte:

- širina: 2 x DN 110 mm
- opis zmogljivosti: 2 x PE-HD DN 40 v zaščitni cevi DN 110

IV. PRIDOBLEJENA MNENJA in pogoji za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta:

- **mnenje o skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom:** Občina Šmarje pri Jelšah, št. 3502-239/2023-2, z dne 27. 10. 2023, pod navedenimi pogoji za uporabo objekta (ozelenitve, zasaditve)
- **mnenja v območju varovalnih pasov infrastrukture:**
 - **železnica:** Slovenske železnice - Infrastruktura, d. o. o., Ljubljana, mnenje št. 31002-350/2023-7, z dne 23. 10. 2023, z dne, **pod naslednjimi pogoji**, med drugim; na zemljišču s parc. št. 999/12, k. o. Šmarje pri Jelšah, ki je last RS in ima status javnega dobra – javne železniške infrastrukture, kakršen koli poseg, ni dovoljen.
 - **plin:** Petrol, d.d., mnenje k projektnim rešitvam št. SMA-S86/23, z dne 12. 10. 2023, pod naslednjimi pogoji; pred pričetkom del je potrebno naročiti in izvesti zakoličbo obstoječih plinovodnih cevi. Vsi izkopi v bližini plinovodnih cevi morajo biti izvedeni ročno. Odkopane cevi je potrebno zaščititi pred mehanskimi poškodbami. Vsa križanja in približevanja z obstoječimi plinovodnimi cevmi izvesti tako, da bodo upoštevani minimalni horizontalni in vertikalni odmiki. Pred izvedbo mora investitor s koncesionarjem skleniti pogodbo (ali naročilnico) za nadzor gradnje v bližini obstoječega plinovodnega omrežja.
 - **komunikacije:** Telekom Slovenije, d.d., mnenje k projektni dokumentaciji št. 125064-CE/3935-PM, z dne 3. 10. 2023
 - **komunikacije:** Telemach, d.o.o., mnenje k projektni dokumentaciji št. 648/1-2023, z dne 29. 11. 2023;
- **mnenja v varovanih območjih:**
 - **varstvo kulturne dediščine:** Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, OE Celje, kulturnovarstveno mnenje št. 35108-135/2023-3, z dne 12. 6. 2023, **pod pogoji**, med drugim je potrebno pričetek del pisno prijaviti ZVKDS Celje, vsaj 10 dni prej;
 - **upravljanje z vodami:** MNVP, DRSV, Sektor območja Savinje, mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda, št. 35508-6430/2023-4, z dne 26. 2. 2024, **pod pogoji**; območje gradnje se na zahodnem delu, kjer so predvideni komunalni vodi v cesti v manjšem delu nahaja v razredu male nevarnosti, kar pomeni, da je lahko poplavljen ob nastopu visokih voda s povratno dobo 100 let. Investitor mora ob obratovanju objekta izvesti vse ukrepe, da v primeru poplave ne bo prišlo do škodljivih vplivov na vode in vodni režim, da se ne bo poslabšala poplavna varnost območja in da ne bo prišlo do drugih škodljivih vplivov na okolje. Premično premoženje je potrebno umakniti iz obsega poplavnih vod. Kote terena in manipulacijskih površin ob objektu ni dopustno nadvišati nad koto sosednjih zemljišč.

- **mnenja za priključitev:**

- **oskrba s pitno vodo:** OKP, d.o.o., Rogaška Slatina, mnenje k projektu, št. 007-10919/4-2023, z dne 23. 11. 2023
- **oskrba z elektriko:** Elektro Celje, d.d., Celje, mnenje k projektu, št. 1422659, z dne 13. 10. 2023 in skupinska soglasja za priključitev
- **dostop do javne ceste:** Občina Šmarje pri Jelšah, soglasje št. 3502-249/2023, z dne 19. 12. 2023, pod splošnimi pogoji.

V. VELJAVNOST GRADBENEGA DOVOLJENJA IN SPLOŠNI POGOJI

Gradbeno dovoljenje **preneha veljati, če investitor ne prijavi začetka gradnje in ne začne z gradnjo v petih letih** od njegove pravnomočnosti. Začetek gradnje se prijavi po pravnomočnosti oz. dokončnosti gradbenega dovoljenja in osem dni pred začetkom gradnje. Prijava se vloži na upravni enoti. Prijavi je potrebno med drugim, obvezno priložiti tudi projekt za izvedbo - PZI.

Pred prijavo začetka gradnje novega objekta, **mora izvajalec poskrbeti za uradno zakoličenje objekta**, ki se izvede v skladu s pogoji, določenimi v gradbenem dovoljenju.

Investitor mora pred prijavo začetka gradnje **imenovati nadzornika** in po dokončanju gradnje pri pristojni upravni enoti vložiti **zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja**.

Če prijava začetka gradnje ne vsebuje katerekoli izmed zahtevanih podatkov ali dokumentacije iz 76. člena GZ-1, se šteje, kot da prijava začetka gradnje ni bila podana. Ob spremembi podatkov iz prijave začetka gradnje je te spremembe treba prijaviti.

Naloga investitorja je, da po zaključeni gradnji poskrbi za evidentiranje objekta.

Investitor mora **ves čas trajanja objekta** hraniti projektno dokumentacijo, z vsemi spremembami in dopolnitvami, po kateri je bil zgrajen objekt.

VI. Dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja (DGD) je sestavni del gradbenega dovoljenja.

VII. V postopku posebni stroški postopka niso bili zaznamovani.

O b r a z l o ž i t e v :

Investitor PRO-JEN, storitve d.o.o., Šentvid pri Grobelnem 001 A, 3231 Grobelno, ki ga po pooblastilu zastopa Arhitekt Alen Bauer, s.p. je z zahtevkom z dne 9. 2. 2024, zaprosil za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo štirih Vila blokov Dobrava z zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo, na zemljišču parc. št. 123/6, 123/7, 123/15, 123/8, 133/5, 133/6, 137/7, 137/11, 137/13, 137/12, 137/14, k. o. Šmarje pri Jelšah. K zahtevi je predložil dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja št. 22-510, izdelovalca Arhitekt, Alen Bauer, s.p.

Upravni organ ugotavlja, da je zahteva investitorja popolna, kakor jo določa 46. člen GZ-1, saj je zahtevku predložil 2 izvoda projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja – DGD v elektronski obliki, mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz vpogleda v podatke eZK je razvidno, da je investitor lastnik obravnavanih nepremičnin oziroma ima na njih pridobljeno pravico graditi – služnostne pravice za vkop komunalnih vodov oz. izgradnjo infrastrukture. Za predvideno gradnjo ni predpisan predhodni postopek glede vpliva na okolje.

Lokacija predvidenih objektov se nahaja na območju, kjer veljajo naslednji prostorski akti:

1. Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šmarje pri Jelšah (Ur. list RS, št. 55/2018; v nadaljnjem besedilu: OPN, Tehnični popravek OPN, Ur. list RS, št. 64/2019 in Spremembe in dopolnitve OPN, Ur. list RS št.: 52/2022);
2. Občinski lokacijski načrt za stanovanjsko sossesko Š12S1 – Dobrava (Ur. list RS, št. 113/2007);
3. Občinski podrobni prostorski načrt za stanovanjsko sossesko Š12S1 – Dobrava - Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sossesko Š12S1 – Dobrava (Ur. list RS, št. 60/2014);



4. Odlok o spremembah in dopolnitvah občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava – **Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Š12S1 – Dobrava (Ur. list RS, št.: 34/2023)**

Skladno z določbami navedenih prostorskih aktov se predvidena gradnja nahaja v območju z označbami: EUP z označbo: ŠM 26/1; osnovna namenska raba: območje stavbnih zemljišč, podrobne namenske rabe z označbo SS-stanovanjske površine. Ureditveno območje K5, kjer se nahaja obravnava lokacija predvidenih gradenj, je na podlagi zadnje spremembe OPPN, namenjeno gradnji individualnih stanovanjskih hiš z eno ali dvema bivalnima enotama, tri in večstanovanjskih stavb, prometnih površin za dostop, dovoz in parkiranje ter zunanjim in zelenim površinam.

Skladnost z določili prostorskega akta je zagotovljena in razvidna iz DGD ter pozitivnega mnenja Občine Šmarje pri Jelšah, št. 3502-0239/2023-2, z dne 27. 10. 2023. Predloženo mnenje jasno izraža stališče mnenjedajalca in je strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. V skladu s 43. členom GZ-1 so bila k zahtevi predložena tudi vsa ostala potrebna mnenja mnenjedajalcev, in sicer mnenja v varovalnih pasovih infrastrukture ter mnenja k priključitvi objekta na javno infrastrukturo, ki so navedena v IV. točki izreka tega gradbenega dovoljenja. Upravni organ ugotavlja, da so se vsi dotični mnenjedajalci opredelili glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti in so mnenja strokovno in pravno utemeljena. V mnenja so tudi vključeni podatki oz. pogoji za izvedbo gradnje, ki so povzeti v izreku tega dovoljenja.

Predvidena je nova gradnja 4 identičnih večstanovanjskih objektov (objekt A, objekt B, objekt C in objekt D) – vila bloki (tri-in večstanovanjske stavbe, klasifikacije 11220 po CC-SI), etažnosti K+P+2, s po 9 stanovanjskimi enotami in skupnimi prostori, z zunanjo ureditvijo s parkirnimi in manipulacijskimi površinami, dostopi, dovozi in priključki na gospodarsko javno infrastrukturo. Tlorisne dimenzije posameznega objekta bodo 24,6 m x 12,9 m, višine 9,5 m nad koto pritličja, s toplotno izolativno fasado in z ravno streho.

Konstrukcijska zasnova posameznega večstanovanjskega objekta je armiranobetonska in opečna oz. porobetonska, z AB vezmi. Stavbi vila blokov A in B bosta temeljeni na AB temeljni plošči, debeline ca 30 cm, na protizmrlinski utrjeni podlagi, na mestu nosilnih AB slopov pa na točkovnih AB temeljih. Stavbi vila blokov C in D bosta temeljeni na uvrtenih AB pilotih, na katere se izvedejo točkovni temelji AB slopov in talna AB plošča kletne etaže. Nosilne stene večstanovanjskih objektov bodo v vkopnem delu kleti arm. betonske, v etažah nad kletjo pa zidane z opečnimi in porobetonskimi zidaki. Medetažne plošče bodo armirano betonske, nenosilne predelne stene bodo suhomontažne in zidane iz porobetonskih elementov.

Za dovoz in dostop do vila blokov A in B je predvidena gradnja nove dovozne ceste (objekt 5 – gradbeni inženirski objekt) širine 6,00 m, osne dolžine ca 61,0 m, deloma s hodnikom za pešce širine 1,0 m na eni strani vozišča in dvosmernim voziščem širine min. 5,0 m. Nova dovozna cesta se priključi na obstoječi cestni priključek na občinsko cesto z navezavo na južni cestni priključek v krožišču na severni strani novo predvidene dovozne ceste. Z nove dovozne ceste bo omogočen dovoz do posamezne stavbe in parkirnih površin ob vila blokovi A in B preko dveh posamičnih internih cestnih priključkov. Cesta se bo odvodnjavala preko muld, kanalet in cestnih vtočnikov v meteorno kanalizacijo in do zadrževalnega bazena, predvidenega v gradbeni parceli sklopa objektov A in B, na južni strani gradbene parcele (GP 1). Cesta bo v asfaltni izvedbi. V sklopu gradbene parcele ceste (objekt 5) je na južni strani predvidena še ureditev dveh javnih parkirnih mest za osebna vozila. Drugi cestni priključek je predviden na SZ strani gradbene parcele objekta C in D. Cestni priključek bo izveden v sklopu gradnje nove javne občinske ceste (cesta C po OPPN, ki je trenutno v gradnji). Preko tega cestnega priključka bo omogočen dostop z javne prometne površine do vila blokov C in D.

Ob sklopu objektov z vila bloki A in B ter sklopu objektov z vila blokoma C in D je predvidena ureditev zunanje prometne površine in površine za mirujoči promet, pri čemer je na vsaki gradbeni parceli zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila, glede na število stanovanjskih enot v stavbah. Ob vsakem objektu vila bloka je predvidena tudi utrjena tlakovana pohodna površina, za dostop in vzdrževanje ob sami stavbi, prav tako je predviden utrjen tlakovan prostor za postavitve posod za zbiranje odpadkov, velikosti min. 1,0 m x 5,0 m. Višinsko razliko med obstoječim terenom in novimi površinami ob objektu na treh mestih premoščajo predvideni oporni armirano betonski zidovi (oporni zid A, B in D), s kovinsko zaščitno ograjo.

Priključitev na preostalo javno infrastrukturo bo urejeno s priključitvijo na NN električno omrežje, vodovodno in kanalizacijsko (fekalno in meteorno) omrežje ter telekomunikacijsko telefonsko in CATV omrežje. Meteorne vode s strehe posameznega novega objekta bodo povezane v obstoječo javno meteorno kanalizacijo z odvodom preko ustrezno dimenzioniranega zadrževalnega bazena, na gradbeni parceli pripadajočega sklopa objektov oz. interne dovozne ceste. Iz meteornega zadrževalnika se meteorno vodo odvaja preko obstoječega meteornega kanala do obstoječega suhega zadrževalnika, iz katerega je speljan odtok v površinski odvodnik. Komunalne odpadne in meteorne vode s predvidenih objektov in zunanjih utrjenih površin, bodo preko zadrževalnega bazena povezane na obstoječ meteorni oz. fekalni kanalizacijski jašek in kanalizacijski sistem, ki je trenutno v gradnji, skladno z izvedbeno projektno dokumentacijo PZI, št.: 216/2022, »Komunalna ureditev stanovanjske soseske Dobrava«, izdelovalca OKP Rogaška Slatina, november 2022.

Objekti bodo priključeni na NN elektrovodno omrežje. Za potrebe elektro energetske oskrbe objektov območja stanovanjske soseske Dobrava je izvedena osnovna elektrokabelska infrastruktura, za katero izgradnje je bila izdelana projektna dokumentacija »NN priključni vodi za predvidene objekte na območju OPPN Š12S1 Dobrava«, PZI, št. projekta 145/20, št. načrta 145/20-E, ki ga je v novembru 2020 izdelal ELEKTRO Celje, d.d. Za potrebe priključevanja posameznega vila bloka (A, B, C in D) na NN elektrovodno omrežje, so že izvedeni NN elektrovodni podzemni priključni odcepi do gradbene parcele posameznega sklopa vila blokov, skladno z zgoraj navedenim izvedbenim projektom. Za oskrbo območja Dobreve je predvidena nova TP Dobrava, mesto priključitve blokov na TP bo na parc. št. 137/2, k. o. Šmarje pri Jelšah.

Zunanja ureditev: na območju predvidene gradnje je predvidena ureditev parkirišč in manipulativnih površin za parkiranje in manevriranje osebnih vozil. Parkirna mesta bodo utrjena s tlakovci ali asfaltirana, povozne manipulativne-vozne površine bodo asfaltirane. Ostali del parcele se zatravi in hortikulturno uredi. Ob vsakem vila bloku je na severni strani predvidena manjša utrjena površina, ki služi kot odprta bivalna površina objekta. V sklopu zunanje ureditve zelenih površin ob blokkih C in D se na manjšem delu uredi površine z urbano opremo (klopami, koši za odpadke in igrali). V sklopu zunanje ureditve ob vila blokkih A in B se uredijo zelene površine. Premoščanje višinskih razlik se izvede s travnatimi brežinami, na treh mestih pa so predvideni oporni armirano betonski zidovi do višine 3,60 m (najvišja razlika višine med terenom na nižji in višji strani opornega zidu). Podporni zidovi bodo intenzivno ozelenjeni. Na opornem zidu je predvidena zaščitna kovinska ograja do višine 1,0 m, kot zaščita pred padcem v globino.

Upravni organ je na podlagi določil 48. člena GZ-1 odločil, da je stranka izdaje tega gradbenega dovoljenja investitor posega in da je stranski udeleženec tega postopka še
- lastnica zemljišča s parc. št. 123/8, 123/15, k. o. Šmarje pri Jelšah, kjer ima investitor v zemljiški knjigi že vpisano in pridobljeno služnostno pravico za vkop vodovoda, meteorne kanalizacije in izgradnje dovozne ceste.

Ker se na podlagi 2. točke 51. člena GZ-1 šteje, da je stranski udeleženec z nameravano gradnjo seznanjen in da se z njo strinja, če je investitor z njim sklenil pogodbo, s katero je na njegovi nepremičnini pridobil stvarno ali drugo pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje, se stranskega udeleženca v skladu s 4. odstavkom 51. člena GZ-1, ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, temveč se mu gradbeno dovoljenje le vroči.

Upravni organ je za stranke, ki mu niso bile znane in jih ni mogel določiti, javno naznanil, da se pri upravnih enotah vodi postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo vila blokov Dobrava, in sicer z objavo z dne 22. 2. 2024. V določenem roku osmih dni ni nihče priglasil udeležbe v postopku.

Upravni organ ugotavlja, da so nepremičnine, ki so predmet izdaje gradbenega dovoljenja, v lasti investitorja. Odmiki od sosednjih nepremičnin so zagotovljeni skladno s prostorskim aktom – OPPN z območje Š12S1 – Dobrava. Z načrtovanimi odmiki od navedenih zemljišč je zagotovljeno vzdrževanje objekta tako, da ni motena sosednja posest in so upoštevani sanitarni in požarno varnostni pogoji, kar izhaja tudi iz opisa vplivov na sosednja zemljišča v DGD.

Glede na vse navedeno, je upravni organ zavzel stališča, da so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, kot jih predpisuje 54. člen GZ-1, in sicer:

1. je predložena projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, izdelana v skladu s predpisom iz desetega odstavka 39. člena tega zakona in sta jo podpisala projektant in vodja



projektiranja, ki je bil v času izdelave projektne dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice, razen za spremembo namembnosti in nezahtevni objekt,

2. so k nameravani gradnji pridobljena mnenja v skladu s četrtem odstavkom 43. člena tega zakona ali če upravni organ v skladu s prvim, tretjim in četrtem odstavkom 47. člena tega zakona ugotovi, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj,

3. iz dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja, pogodbe o priključitvi ali pogodbe o opremljanju v skladu s predpisi, ki urejajo prostor, izhaja, da bo za novozgrajene objekte zagotovljena minimalna komunalna oskrba, razen za nezahtevne objekte, ki so pomožni objekti po predpisih, ki urejajo prostor,

4. nameravana gradnja ne bo škodljivo vplivala na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost, če je za objekt, za katerega se zahteva gradbeno dovoljenje, treba izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave,

5. je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik ali imetnik stvarne pravice, ki mu daje pravico graditi na tuji nepremičnini, na kateri je predvidena gradnja, ali pa to pravico izkazuje z dokazili iz 3. točke prvega odstavka, drugega ali tretjega odstavka 46. člena tega zakona in

6. je plačano nadomestilo za degradacijo in uzurpacijo, če je to predpisano v 106. členu tega zakona, ali je plačan prvi obrok nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, če je odobreno njegovo obročno odplačevanje, in poravnana odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

Poleg naštetega 138. člen GZ-1 določa, da se do vzpostavitve sistema eGraditev, gradbeno dovoljenje ne izda, če ni plačan komunalni prispevek oziroma niso na drugi zakoniti način izpolnjene investitorjeve obveznosti v zvezi s plačilom komunalnega prispevka v skladu z zakonom, ki ureja prostor.

Obrazložitev točk 54. člena GZ-1:

1. Investitor je zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja predložil predpisano dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja - DGD z vsebino in obliko kot jo v 6. in 7. členu določa Pravilnik o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Uradni list RS, št. 30/23). DGD je tako izdelana kot zbirni prikaz s predpisanimi obrazci, tehničnim poročilom ter lokacijskimi in tehničnimi prikazi.

2. K nameravani gradnji so bila skladno z določili četrtega odstavka 43. člena GZ-1 pridobljena mnenja pristojnih mnenjedajalcev, iz katerih je razvidno, da je nameravana gradnja skladna. Skladnost z določili prostorskega akta je zagotovljena in razvidna iz DGD ter pozitivnega mnenja Občine Šmarje pri Jelšah. Predloženo mnenje jasno izraža stališče mnenjedajalca in je strokovno in pravno utemeljeno ter obrazloženo. K zahtevi so predložena tudi vsa ostala potrebna mnenja mnenjedajalcev, in sicer mnenja v varovalnih pasovih infrastrukture ter mnenja k priključitvi objekta na javno infrastrukturo, ki so navedena v IV. točki izreka tega gradbenega dovoljenja. Upravni organ ugotavlja, da so se vsi dotični mnenjedajalci opredelili glede skladnosti dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja s predpisi iz svoje pristojnosti in so mnenja strokovno in pravno utemeljena. V mnenja so tudi vključeni podatki oz. pogoji za izvedbo gradnje, ki so povzeti v izreku tega dovoljenja.

3. Iz priloženega projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja izhaja, da bo zagotovljena minimalna komunalna oskrba stavb, ki vključuje oskrbo s pitno vodo, električno energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne ceste.

4. Lokacija nameravane gradnje predvidenih stanovanjskih blokov se ne nahaja na varovalnih območjih, za katere bi bilo potrebno izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave.

5. Upravni organ je preveril, da je investitor v zemljiški knjigi vpisan kot lastnik nepremičnin s parc. št. 123/6, 123/7, 133/5, 133/6, 133/7, 137/7, 137/11, 137/12, 137/13, 137/14, k. o. Šmarje pri Jelšah, kjer je predvidena novogradnja, hkrati pa ima na nepremičninah s parc. št. 123/8, 123/15, k. o. Šmarje pri Jelšah, pridobljeno služnostno pravico prekopa in položitve voda vodovoda, prekopa in položitve voda meteorne kanalizacije in izgradnjo dovozne ceste z javno razsvetljavo ter hoje in vožnje z vsemi vozili.

6. Investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo, saj z gradnjo še ni pričel in tako ne gre za legalizacijo objekta. Investitorju se je po uradni dolžnosti odmerila odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč in se mu je na podlagi 3.g člena Zakona o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/2011 – uradno prečiščeno besedilo, 58/2012, 27/2016, 27/2017 – ZKme-1D, 79/2017, 44/2022 in 78/2023 – 5/5 ZUNPEOVE) - v nadaljevanju ZKZ, izdala odločba št. 351-156/2024, z dne 5. 3. 2024, s katero je bila odmerjena odškodnina, ki jo je dne 6. 3. 2024 investitor v celoti poravnal, kar je razvidno iz evidence plačil.

Investitor je na podlagi odločbe pristojne občine Šmarje pri Jelšah, št. 354-11/2024, z dne 6. 3. 2024, zavezanec za plačilo komunalnega prispevka, katerega je dne 21. 3. 2024 poravnal v celoti, za kar je predložil potrdilo o plačilu.

Ker so za izdajo gradbenega dovoljenja izpolnjeni pogoji, navedenih pravnih podlag, se je gradbeno dovoljenje izdalo kot izhaja iz izreka odločbe.

V postopku izdaje gradbenega dovoljenja niso bili zaznamovani posebni stroški postopka.

Upravna taksa, ki po tarifi št. 1 in 40 Zakona o upravnih taksah s spremembami in dopolnitvami (Uradni list RS, št. 106/2010 – uradno prečiščeno besedilo, 14/2015 – ZUJFO, 84/2015 – ZZelP-J, 32/2016, 30/2018 – ZKZaš in 189/2020 – ZFRO) - v nadaljevanju ZUT, znaša 3.539,20 EUR, je nakazana na TR UE Šmarje pri Jelšah, dne 22. 3. 2024.

POUK O PRAVNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na pristojno ministrstvo za prostor v Ljubljani v 8 dneh od dneva vročitve. Pritožba se vloži **pri Upravni enoti Šmarje pri Jelšah**, pisno ali ustno na zapisnik, oziroma se pošlje priporočeno po pošti. Do uskladitve ZUT se za pritožbo zoper gradbeno dovoljenje zaračuna upravna taksa v višini 0,1 % investicijske vrednosti objekta, vendar največ 1.000 eurov in ne manj kot 100 eurov.

Če so v pritožbi navedena nova dejstva in novi dokazi in so v postopku udeležene stranke z nasprotnimi interesi, je treba priložiti pritožbi toliko prepisov, kolikor je takih strank. Stranke se lahko v navedenem roku pisno ali ustno na zapisnik odpovejo pravici do pritožbe.

POUČITEV: Izvirnik dokumenta se hrani v elektronski obliki. Stranka, ki je prejela fizično kopijo odločbe, lahko zahteva od organa, da ji pošlje izvirnik odločbe na sporočeni elektronski naslov, ali da ji pošlje kopijo odločbe s potrdilom o skladnosti z izvirnikom.

Postopek vodil/a:
mag. Lidija Borštnik
višja svetovalka I

Diana Šaško Košutić
višja svetovalka I

Vročiti:

- Bauer Alen, Velike Rodne 5, 3250 Rogaška Slatina, alen.bauer.udia@gmail.com - ZUP – navadni e-predal (SMS potrditev)
- OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH, Aškerčev trg 015, 3240 Šmarje pri Jelšah, obcina@smarje.si - ePošta
- ELEKTRO CELJE, podjetje za distribucijo električne energije, d.d., Vrunčeva ulica 002 A, 3000 Celje, info@elektro-celje.si - ePošta
- OKP JAVNO PODJETJE ZA KOMUNALNE STORITVE Rogaška Slatina, d.o.o., Celjska cesta 012, 3250 Rogaška Slatina, tajnistvo@okp.si - ePošta
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Celje, Glavni trg 1, 3000 Celje, tajnistvo.ce@zvkds.si - ePošta
- Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana, vposta.infra@slo-zeleznice.si - ePošta
- PETROL, Slovenska energetska družba, d.d., Ljubljana, Dunajska cesta 50, 1000 Ljubljana, plin@petrol.si - ePošta
- TELEKOM SLOVENIJE, d.d., Cigaletova ulica 015, 1000 Ljubljana, sprejemna.pisarna@telekom.si - ePošta
- Telemach Slovenije, Brnčičeva 49A, 1231 Ljubljana Črnuče, projektiva@telemach.si - ePošta



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA ŠMARJE PRI JELŠAH

Aškerčev trg 11, 3240 Šmarje pri Jelšah

T: 03 817 17 00

E: ue.smarje@gov.si

www.upravneenote.gov.si/smarje_pri_jelsah

Številka: 021-8/2024-6250-102

Datum: 05. 04. 2024

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISANI
Podpisnik: Mitja Krajnc
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00B2D4E1930000000057
Potek veljavnosti: 09. 11. 2026
Čas podpisa: 05. 04. 2024 11:56
Št. dokumenta: 021-8/2024-6250-102

Upravna enota Šmarje pri Jelšah izdaja na podlagi 5. odstavka 225. člena Zakona o splošnem upravnem postopku - v nadaljevanju ZUP (Uradni list RS, št. 24/06 - UPB2, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 - ZIUOPDVE in 3/22 - Zdeb), v zadevi izdaje potrdila o pravnomočnosti na zahtevo, ki jo je vložil Bauer Alen, Velike Rodne 5, 3250, Rogaška Slatina, naslednje

P O T R D I L O

Potrjujemo, da je gradbeno dovoljenje Upravne enote Šmarje pri Jelšah, št. 351-109/2024-6250-13 z dne 4. 4. 2024, postalo pravnomočno 4. 4. 2024, glede na to, da so se vse stranke v postopku odpovedale pravici do pritožbe.

Na podlagi 229.a člena ZUP se lahko stranka ali druga oseba, v katere pravice ali pravne koristi posega odločba v postopkih, ki se začno na zahtevo stranke, do poteka roka za pritožbo odpove pravici do pritožbe. Izjava o odpovedi pravici do pritožbe se da pisno ali ustno na zapisnik.

Odpoved pravici do pritožbe je možna po vročitvi odločbe. Odpoved pravici do pritožbe se ne more več preklicati, razen če je dana pred vročitvijo odločbe. Odpoved pravici do pritožbe učinkuje od dneva, ko organ dobi pisno izjavo oziroma ko stranka da izjavo ustno na zapisnik.

Potrdilo se izdaja na zahtevo stranke in služi kot dokazilo, da je navedeno gradbeno dovoljenje Upravne enote Šmarje pri Jelšah pravnomočno. Potrdilo je izdano na podlagi 225. člena ZUP v skladu z določili 180. člena istega zakona.

Po opombi taksne tarife št. 4 Zakona o upravnih taksah - uradno prečiščeno besedilo - ZUT-UBP5 (Uradni list RS, št. 106/10 - UPB, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J, 32/16, 30/18 - ZKZaš in 189/20 - ZFRO), se za potrdilo o dokončnosti oz. pravnomočnosti taksa ne plača.

Pripravila:
Jelica Lukič
strokovna sodelavka VII/2-II

Mitja Krajnc
vodja Oddelka za občo upravo

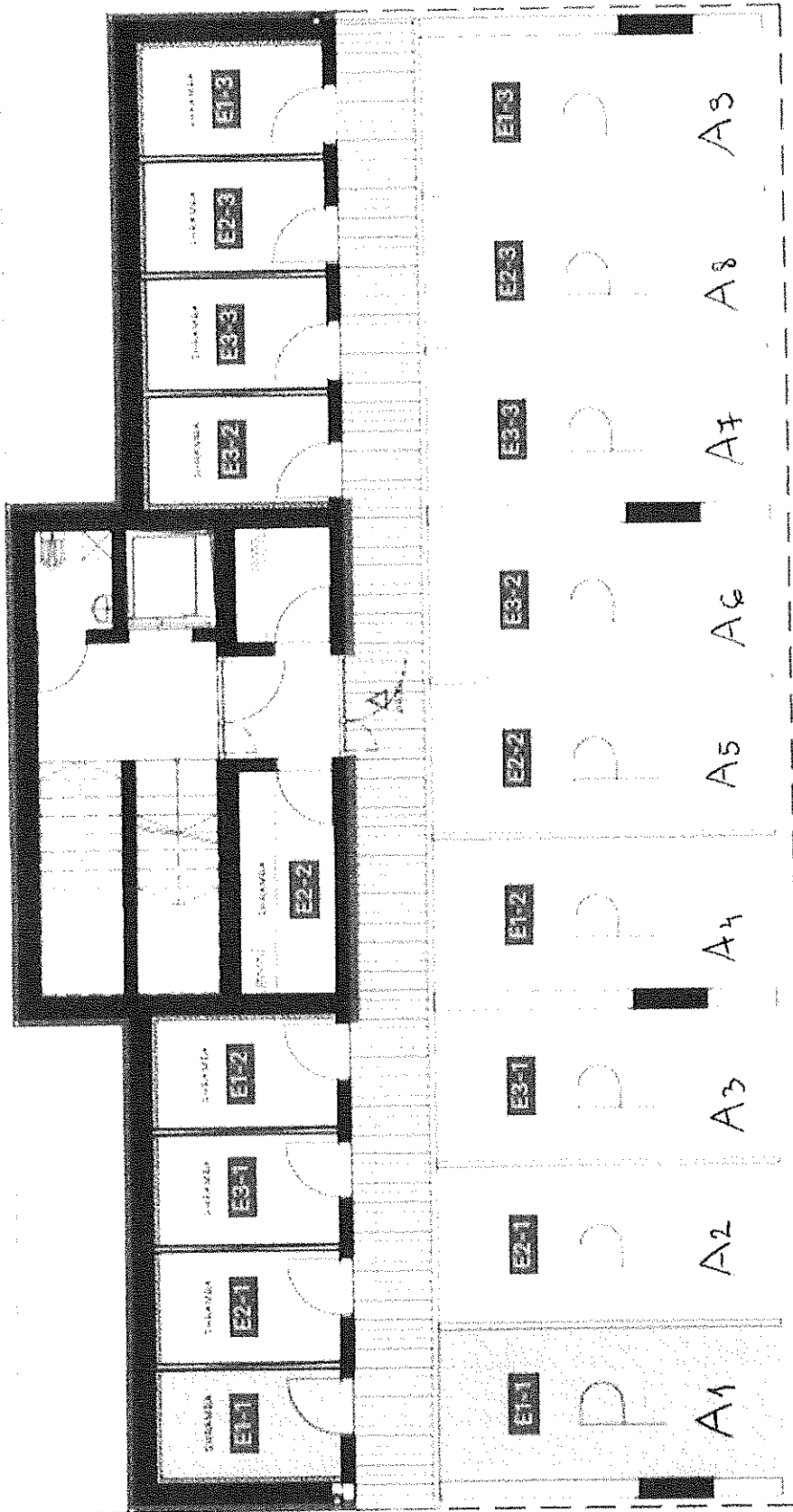
Vročiti na e-naslov:
- alen.bauer.udia@gmail.com

	oznaka stanovanja	pokrito parkirišče	zunanje parkirišče	shramba
VILA BLOK A	E1-1	A1	A10	E1-1
	E1-2	A4	A11	E1-2
	E1-3	A9	A12	E1-3
	E2-1	A2	A13	E2-1
	E2-2	A5	A14	E2-2
	E2-3	A8	A15	E2-3
	E3-1	A3	A16	E3-1
	E3-2	A6	A17	E3-2
	E3-3	A7	A18	E3-3
VILA BLOK B	E1-1	B1	B10	E1-1
	E1-2	B4	B11	E1-2
	E1-3	B9	B12	E1-3
	E2-1	B2	B13	E2-1
	E2-2	B5	B14	E2-2
	E2-3	B8	B15	E2-3
	E3-1	B3	B16	E3-1
	E3-2	B6	B17	E3-2
	E3-3	B7	B18	E3-3
VILA BLOK C	E1-1	C1	C10	E1-1
	E1-2	C4	C11	E1-2
	E1-3	C9	C12	E1-3
	E2-1	C2	C13	E2-1
	E2-2	C5	C14	E2-2
	E2-3	C8	C15	E2-3
	E3-1	C3	C16	E3-1
	E3-2	C6	C17	E3-2
	E3-3	C7	C18	E3-3
VILA BLOK D	E1-1	D1	D10	E1-1
	E1-2	D4	D11	E1-2
	E1-3	D9	D12	E1-3
	E2-1	D2	D13	E2-1
	E2-2	D5	D14	E2-2
	E2-3	D8	D15	E2-3
	E3-1	D3	D16	E3-1
	E3-2	D6	D17	E3-2
	E3-3	D7	D18	E3-3

3

11

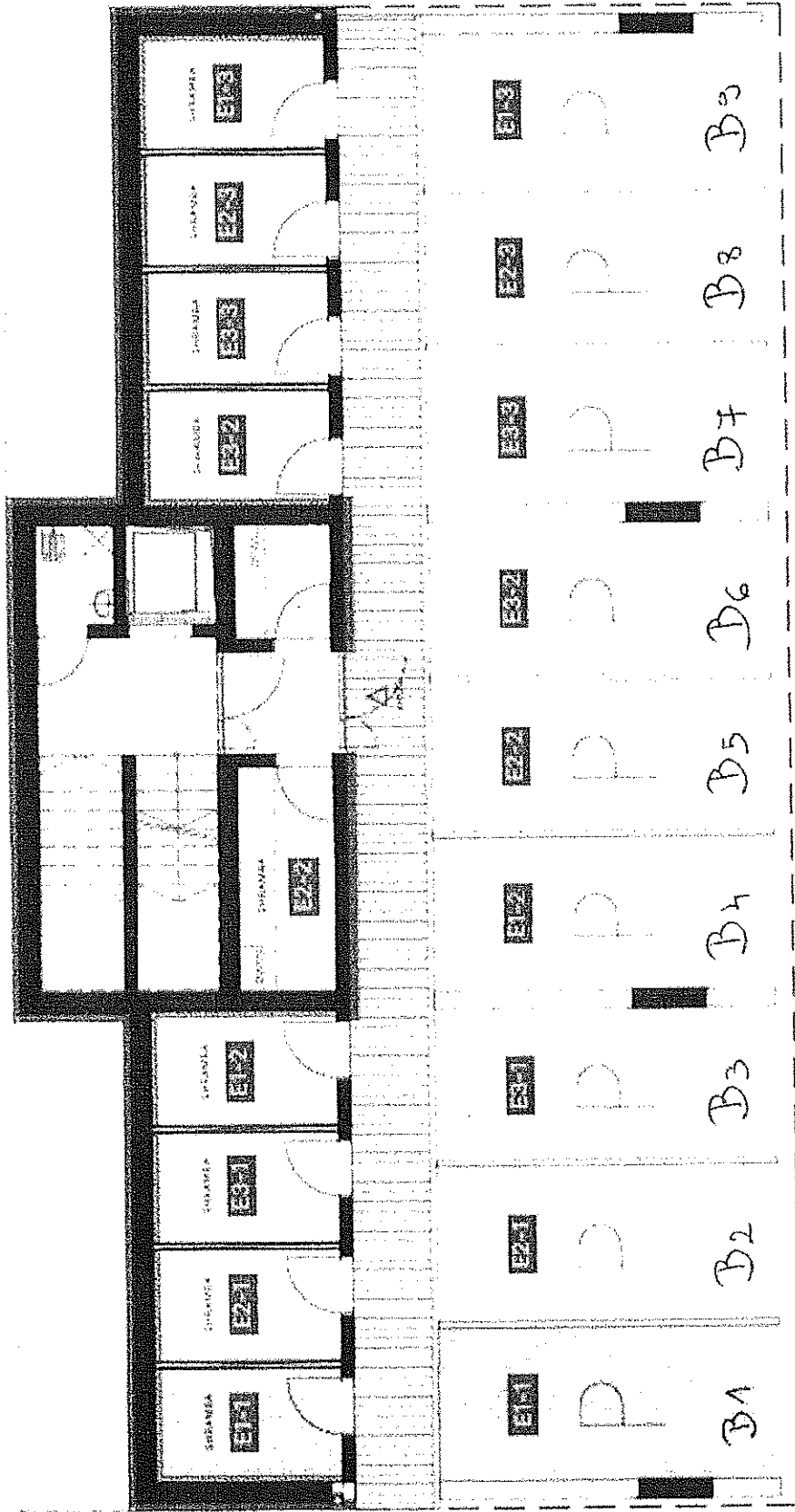
BLOK A



Ry

11

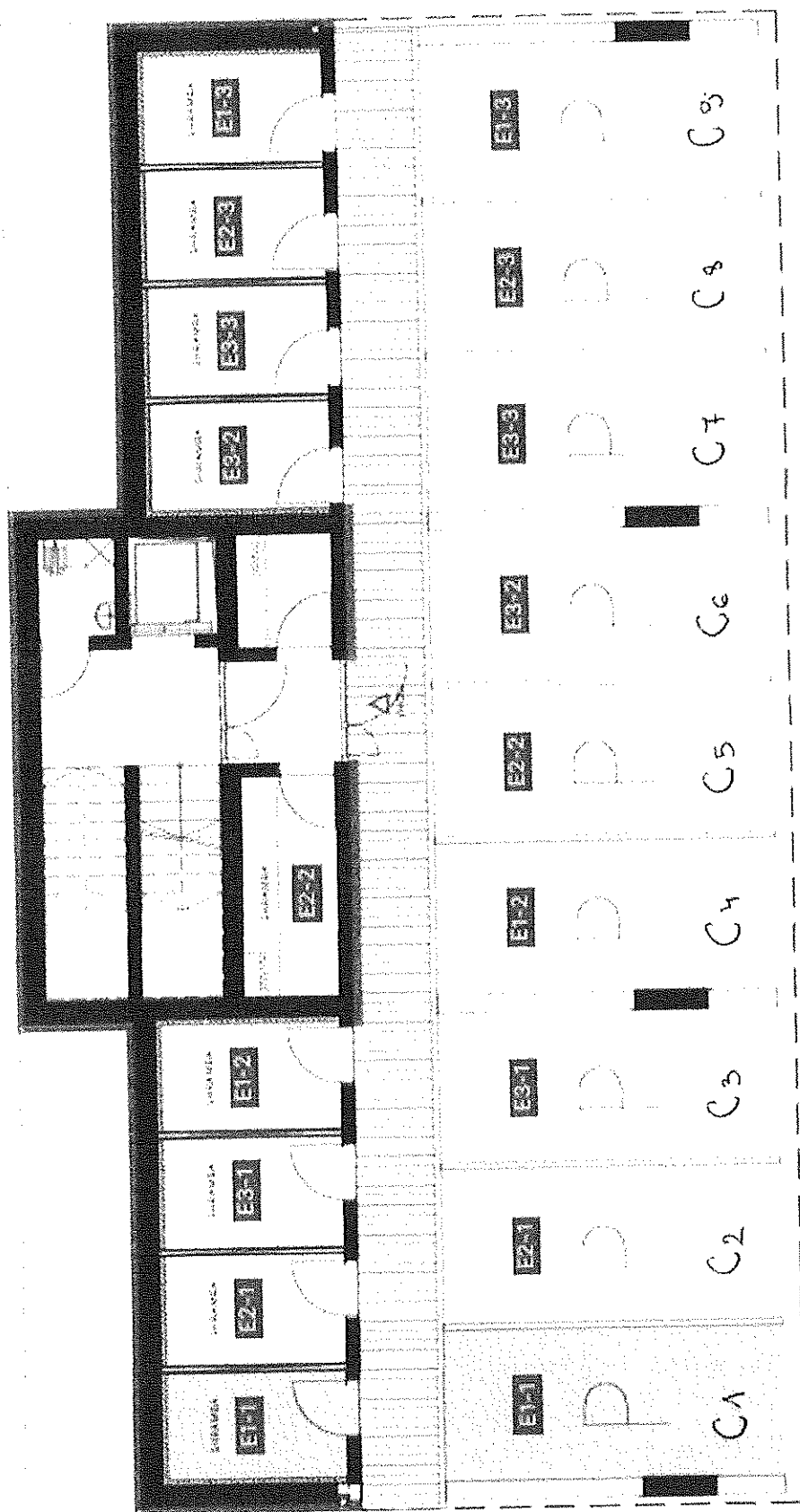
BLOK B



Ry

✓

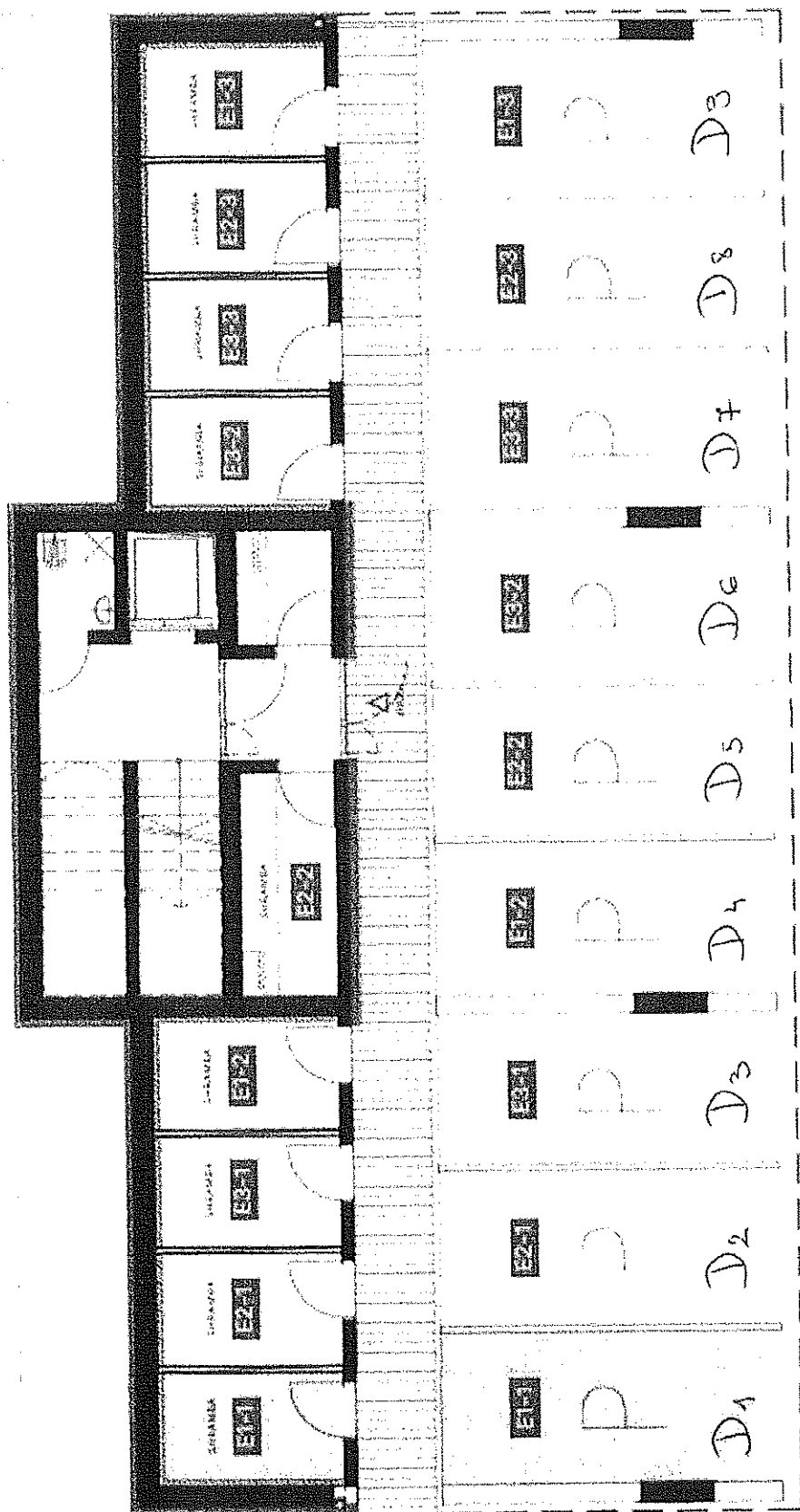
BLOK C



3

1

BLOK D



3