



NOTAR

JANEZ KLEMENC

Prešernov trg 8, 8000 Novo mesto

tel.: 08200 8085,

E-pošta: notar.klemenc@siol.net

Opr. št.: SV-558/2022

Datum: 14.12.2022

NOTARSKI ZAPIS

V moji notarski pisarni se pred menoj, notarjem Janezom Klemencem, dne 14.12.2022 (štirinajstega decembra dvatisočdvajset) ob 11.00 (enajsti uri) zglasi:-----

--**NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.**, matična številka 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič), Stranska vas pri Semiču 5 (pet), 8333 (osemtisočtristotriintrideset) Semič, ident. št. za DDV in davčna številka SI 51165783 (pet-ena-ena-šest-pet-sedem-osem-tri), ki ga zastopa direktor Dušan Simonič, kot **prodajalec posameznih delov stavbe oziroma investitor**.-----

Istovetnost imenovane stranke ugotovim iz vpogleda v javne registre in po predloženih dokumentih, in sicer:-----

--NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o. – družba in njen zastopnik sta vpisana v Poslovnem registru RS pod matično številko: 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič);-----
--Dušan Simonič – potni list številka PB1383441 (ena-tri-osem-tri-štiri-štiri-ena), izdan dne 10.6.2019 (desetega junija dvatisočdevetnajst) pri UE Novo mesto.-----

Uvodoma imenovana stranka **NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.** se zglasi v moji notarski pisarni z namenom sprejema splošnih pogojev prodaje posameznih delov **dveh večstanovanjskih objektov »CHOLEWA«** v Brežicah na zemljišču nepremičnin:-----

- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230).-----

Na podlagi 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ZVKSES (Uradni list RS št. 18/2004) podpisani notar **ugotovim in potrjujem**, da ta notarski zapis splošnih pogojev vsebuje:-----

A) OPIS PRAVNEGA STANJA NEPREMIČNIN OB SESTAVI NOTARSKEGA ZAPISA:--

Na dan sestave teh splošnih pogojev je po podatkih zemljiške knjige družba **NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.**, matična številka 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič), vpisana kot izključna lastnica nepremičnin:-----

- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
- katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230).-----

Pri nobeni od zgoraj navedenih nepremičninah, na katerih bosta stala dva večstanovanjska objekta »CHOLEWA« oziroma predstavlja pripadajoče zemljišče k tema objektoma, ni **vpisana nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico** investitorja.-----

V zvezi z zemljiškoknjižnim stanjem investitor dopušča možnost oziroma izjavlja, da se bo po sprejemu teh splošnih pogojev zemljiškoknjižno stanje pri teh nepremičninah spremenilo. Za primer najema kredita pri komercialni banki za dokončanje gradnje te soseke in s tem povezane hipoteke pri zgoraj navedenih nepremičninah, bo investitor poskrbel oziroma kupcem izročil izjavo banke, s katero se bo ta zavezala po plačilu celotne kupnine, na način opisan v posamezni prodajni pogodbi, izročiti overjeno izbrisno dovoljenje za izbris hipoteke pri nepremičninah, ki bodo predmet posamezne prodajne pogodbe. Prav tako bodo lahko vpisane služnosti, ki bodo usmerjene v komunalno opremljanje tega območja ali objektov, kar bo ustanovljeno z namenom izkoriščanja posameznih delov ali objektov kot celote. Prodajalec posameznih delov bo tako izročil kupcem v celoti bremen proste nepremičnine, pri čemer se za breme ne štejejo na skupnih delih morebitne vknjižene stvarne služnosti (npr. služnost za vzpostavitev telekomunikacij, elektro priključka, poti in podobno).-----

Nadalje notar ugotavljam, da so formalno **v korist vsakokratnega lastnika** nepremičnin, na kateri bosta stala večstanovanjska objekta »CHOLEWA«, **vpisane več izvedenih pravic - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme**, kot so evidentirane pri vsakokratni nepremičnini.-----

Temu notarskemu zapisu so priloženi redni izpis iz zemljiške knjige za vse prej navedene nepremičnine na dan sestave tega notarskega zapisa, ki izkazuje zgoraj opisano pravno stanje le-teh.-----

Notar posebej **opozorim**, da je **stanje v zemljiški knjigi preverjeno na dan sprejema splošnih pogojev** in da ugotovitve v tem notarskem zapisu izhajajo iz stanja, ugotovljenega na dan sprejema splošnih pogojev, notar pa na morebitne kasnejše spremembe zemljiškoknjižnega stanja ne morem vplivati.-----

Notar nadalje posebej **opozorim**, da je predvidena naknadna parcelacija predmetnih nepremičnin, in sicer je predvideno, da se v okviru trenutnih nepremičnin **oblikujejo nove parcele**, s katerim bosta določeni (vsaj):-----

- zemljiška parcela kot splošni skupni del teh objektov,-----
- zemljiška parcela, na kateri bo izvedena dostopna cesta, kot je predvideno v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 21203 (enaindvajsetisočdvestotri)-00 (nič), marec 2022 (dvatisočdvajset), ki ga je izdelala družba Savaprojekt d.d. iz Krškega.-----

2

Predvidena parcelacija je razvidna iz geodetske skice, na kateri je označeno (vrisano), kateri del obstoječih zemljiških parcel bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupcev odmerjen kot zemljiška parcela oziroma parcele, ki bodo splošni skupni del predvidenima objektoma, kateri del pa bo namenjen za izgradnjo dostopne poti, za katero je predvideno, da se v končni posledici preda občini. V skladu s 4. odstavkom 6. člena ZVKSES je predmetna **skica bodoče delitve teh nepremičnin sestavni del teh splošnih pogojev** prodaje posameznih delov stavbe.-----

Bodoči kupci torej sprejemajo oziroma so seznanjeni, da **zemljišče, ki bo skupni del predmetnih dveh večstanovanjskih stavb z več posameznimi deli, ne bo po površini identično zdajšnjim nepremičninam**, ampak bo šele naknadno odmerjeno tako, kot vizualno izhaja iz uvodoma omenjene skice. Bodoči kupci bodo tako imetniki ustreznega idealnega deleža le na delu površine predmetnih nepremičnin, ki je na priloženi skici označen z »vijolično barvo«, preostalo zemljišče pa bo ostalo v lasti investitorja oziroma bo delno predano občini.-----

B) POTRDILO PO 2. TOČKI DRUGEGA ODSTAVKA 9. ČLENA ZVKSES-----

Notar nadalje ugotavljam:-----

- da je prodajalec do celote (1/1) zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin:-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230);-----
- da je za gradnjo večstanovanjske stavbe 1 (ena) in večstanovanjske stavbe 2 (dva) izdano gradbeno dovoljenje Upravne enote Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-278/2022 (dvestooseminsedemdeset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 11.08.2022 (enajstega avgusta dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 27.08.2022 (sedemindvajsetega avgusta dvatisočdvaindvajset). Prej navedeno pravnomočno gradbeno dovoljenje je izdano na investitorja NIX d.o.o., vendar je stranka **NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.** pri pristojni upravni enoti že priglasila spremembo investitorja, kar izhaja iz potrdila UE Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-732/2022 (sedemstodvaintrideset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 09.12.2022 (devetega decembra dvatisočdvaindvajset). Pravnomočno gradbeno dovoljenje in potrdilo UE Brežice o evidentiranju spremembe investitorja sta prilogi tega notarskega zapisa.-----

Na podlagi prej navedenega notar v skladu z drugim odstavkom 9. člena ZVKSES **potrjujem**, da so izpolnjeni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb iz prvega odstavka 5. člena ZVKSES.-----

C) POTRDILO PO 3. TOČKI DRUGEGA ODSTAVKA 9. ČLENA ZVKSES-----

Notar potrjujem, da je vsebina splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe, kot so zapisani v nadaljevanju tega notarskega zapisa, skladna z določbami ZVKSES:-----

- ker so v njih določene tehnične lastnosti nepremičnine glede izvedbe del in glede vgrajene opreme in aparatov, kot to zahteva določilo čl. 6/I ZVKSES,-----
- ker so v njih določena vsa pravila o medsebojnih pravicah in obveznostih prodajalca in kupcev, razen pravil o določitvi posameznega dela stavbe in kupnine, kar je sicer predmet posamezne prodajne pogodbe, in-----
- ker vsebujejo vse sestavine, ki jih mora po 109. čl. Stvarnopravnega zakonika obsegati enostranski pravni posel o oblikovanju etažne lastnine, razen podatkov o identifikacijskih znakih stavbe, skupnih delov stavbe in posameznih delov stavbe, ki se določijo ob vpisu

stavbe v kataster stavb.-----

D) OPIS TVEGANJ PO 4. TOČKI DRUGEGA ODSTAVKA 9. ČLENA ZVKSES-----

Pri predmetnih nepremičninah v trenutku sestave teh splošnih pogojev ne obstajajo nobene pravice oziroma pravna dejstva, zaradi katerih vknjižba lastninske pravice na novega pridobitelja ni mogoča. Prav tako pri teh zemljiških parcelah ni vpisanih pravic, ki obremenjujejo oziroma omejujejo lastninsko pravico.-----

Glede na prej navedeno ni posebnih tveganj, ki bi ostajale v trenutku sestave splošnih pogojev. Zato ta notarski zapis po naravi stvari ne more vsebovati posebnega opisa tveganj glede izvedenih pravic, saj te na dan sestave tega notarskega zapisa ne obstajajo. Posebej pa notar (še na tem mestu) opozorim:

- da se lahko zemljiškoknjižno stanje po sprejemu teh splošnih pogojev spremeni;-----
- da bo opravljena parcelacija teh nepremičnin, s katero si bo del teh zemljišč investitor delno pridržal delno pa bodo v končni posledici predane občini kot dostopna pot s pripadajočo infrastrukturo.-----

Nadalje dodatno opozorim stranko in prodajalca družbo **NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.**, matična številka 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič):-----

- da so ti splošni pogoji del vsake prodajne pogodbe, katere predmet je posamezni del teh stavb, in morajo biti kupcu izročeni v notarskem prepisu;-----
- da bom lahko na zahtevo posameznega kupca pridobil zemljiškoknjižni izpisek, iz katerega bo razvidno zemljiškoknjižno stanje na dan sklepanja pogodbe ter izročil tudi overjen prepis gradbenega dovoljenja, ki ga bom hranil v notarski pisarni;-----
- da bom na zahtevo kupcev tudi pojasnil pomen pravnih dejstev v notarskem zapisu, vse na stroške posameznega kupca;-----
- da v prodajnih pogodbah ni mogoče izključiti veljavnosti določb splošnih pogojev.-----

V skladu z vsem prej navedenim in določbami 8. in 9. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES) družba **NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.**, matična številka 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič), sprejme naslednje splošne pogoje prodaje, kot sledi:-----

**SPLOŠNI POGOJI PRODAJE POSAMEZNIH DELOV STAVB
VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV »CHOLEWA«**-----

Prvič:-----

Prodajalec izjavlja:-----

- da je zemljiškoknjižni lastnik nepremičnin:-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230);-----
- da na nepremičninah iz prve alineje gradi dva večstanovanjska objekt »CHOLEWA« s pripadajočo zunanjo, komunalno in prometno ureditvijo;-----
- da se bo gradnja dveh večstanovanjskih objektov »CHOLEWA« - **večstanovanjska stavba 1**

(ena) in večstanovanjska stavba 2 (dva) izvedla v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 21203 (enaindvajsettisočdvestotri)-00 (nič), marec 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelala družba Savaprojekt d.d. iz Krškega;---

- da je prodajalec evidentiran investitor po gradbenem dovoljenju Upravne enote Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-278/2022 (dvestooseminsedemdeset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 11.08.2022 (enajstega avgusta dvatisočdvaindvajset), ki je postalo pravnomočno dne 27.08.2022 (sedemindvajsetega avgusta dvatisočdvaindvajset);-----
- da prodajalec zagotavlja kupcu, da bodo nepremičnine, ki bodo predmet posameznih prodajnih pogodb, izročene kupcem v celoti bremen proste, pri čemer se za breme ne štejejo morebitne na skupnih delih vknjižene (neprave) stvarne služnosti (npr. služnost hoje, vožnje, nujna pot, ipd.);-----
- da imajo kupci poleg pravic določenih s temi splošnimi pogoji tudi pravice določene z ZVKSES;-----
- da nobena določba splošnih pogojev ne izključuje pravic kupca, določenih v ZVKSES.---

Drugič:

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

- **splošni pogoji** so ti splošni pogoji;-----
- **prodajalec** je družba NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o., matična številka 9188924000 (devet-ena-osem-osem-devet-dve-štiri-nič-nič-nič), Stranska vas pri Semiču 5 (pet), 8333 (osemtisočtristotriintrideset) Semič;-----
- **kupec** je oseba, ki s prodajalcem sklone prodajno pogodbo o nakupu posameznega dela v kateremkoli večstanovanjskem objektu »CHOLEWA«;-----
- **stavba** sta večstanovanjska objekta »CHOLEWA« s stanovanjskimi enotami;-----
- **prodajna pogodba** je prodajna pogodba, sklenjena za nepremičnine po teh splošnih pogojih;-----
- **nepremičnina**, ki je predmet prodaje, je posamezni del stavbe, ki je kot samostojna enota etažne lastnine predmet prodajne pogodbe s pripadajočim deležem na skupnih delih;-----
- **ZVKSES** je Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 18/04).-----

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

- redni izpis iz zemljiške knjige za nepremičnine:-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230);-----
- pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-278/2022 (dvestooseminsedemdeset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 11.08.2022 (enajstega avgusta dvatisočdvaindvajset);-----
- potrdilo UE Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-732/2022 (sedemstodvaintrideset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 09.12.2022 (devetega decembra dvatisočdvaindvajset);-----
- predhodni načrt etažne lastnine, številka projekta: 095 (petindevetdeset)-2022 (dvatisočdvaindvajset) z dne 06.12.2022 (šestega decembra dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelal Sergej Božič, dipl. inž. geod. iz družbe GEOVAL d.o.o.,-----

- geodetska skica, na kateri je označeno (vrisano), kateri del obstoječih zemljiških parcel bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz 1. točke drugega odstavka 12. člena ZVKSES odmerjen kot samostojna zemljiška parcela;-----
- izvleček dokumentacije PZI, št. projekta: 21203 (enaindvajsettisočdvjestetri)-00 (nič), avgust 2022 (dvatisočdvajset), in projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, marec 2022 (dvatisočdvajset), ki izkazujeta popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavb »CHOLEWA«.-----

Tretjič:-----

Na vsakokratnem večstanovanjskem objektu »CHOLEWA« bo prodajalec oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine tvorili v nadaljevanju opredeljeni posamezni deli, ki jim bodo pripadali solastniški deleži na skupnih delih stavbe, pri čemer bo:-----

- vsaka posamezna enota (stanovanje) predstavlja funkcionalno celoto na podlagi prodajne pogodbe s posameznim kupcem (v nadaljevanju: stanovanjska enota v etažni lastnini), s samostojnim ID znakom v zemljiški knjigi;-----
- vsaka shramba, ki predstavlja del posamezne enote, v končnem etažnem elaboratu pripisana stanovanjski enoti v etažni lastnini;-----

Parkirna mesta bodo (pravno) **urejena različno**, in sicer bodo:-----

- **vsa parkirišča v garaži in pritličju** opredeljena kot samostojna funkcionalna celota oziroma **samostojni posamezni del v etažni lastnini**, ki se bodo prodajala samostojno oziroma kot posamezni del,-----
- **vsa parkirišča na (južnem) delu zemljišča, ki bo splošni skupni del objektom**, bodo opredeljena kot **sestavina posamezne enote (stanovanja)**, kot izhaja iz predhodnega načrta etažne lastnine, in se bodo prodajala kot sestavina stanovanja.-----

Samostojne enote etažne lastnine v večstanovanjskih objektih »CHOLEWA« so razvidne iz priloženega predhodnega načrta etažne lastnine in grafičnih prikazov tlorisov, ki so priloga teh splošnih pogojev. Shrambe in parkirna mesta so posameznim stanovanjem že vnaprej dodeljena, zato jih ni mogoče menjati, razen ob izrecnem soglasju prodajalca.-----

Ob oblikovanju etažna lastnine bodo predvidoma oblikovani naslednji pravni položaji nepremičnin, ki bodo predmet etažne lastnine:-----

Večstanovanjski OBJEKT 1 (ena)-----

Številka posameznega dela stavbe (OBJEKT 1 (ena))	Skupaj površina (v m²)	Delež na skupnih delih v deležu »X« /10000 (desettisoč)
1 (ena)	47,70 (sedeminštirideset 70/100)	107 (stosedem)
2 (dva)	65,00 (petinšestdeset 00/100)	146 (stošestinštirideset)
3 (tri)	65,00 (petinšestdeset 00/100)	146 (stošestinštirideset)
4 (štiri)	68,30 (oseminšestdeset 30/100)	153 (stotriinpetdeset)
5 (pet)	80,70 (osemdeset 70/100)	181 (stoenaosemdeset)
6 (šest)	82,90 (dvainosemdeset 90/100)	186 (stošestinaosemdeset)
7 (sedem)	70,40 (sedemdeset 40/100)	158 (stooseminpetdeset)
8 (osem)	44,00 (štiriinštirideset 00/100)	99 (devetindevetdeset)

9 (devet)	43,60 (triinštirideset 60/100)	98 (osemindevetdeset)
10 (deset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
11 (enajst)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
12 (dvanajst)	77,70 (sedeminsedemdeset 70/100)	174 (stoštiriinsedemdeset)
13 (trinajst)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	173 (stotriinsedemdeset)
14 (štirinajst)	79,00 (devetinsedemdeset 00/100)	177 (stosedeminsedemdeset)
15 (petnajst)	66,50 (šestinšestdeset 50/100)	149 (stodevetinštirideset)
16 (šestnajst)	40,20 (štirideset 20/100)	90 (devetdeset)
17 (sedemnajst)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	128 (stoosemindvajset)
18 (osemnajst)	43,50 (triinštirideset 50/100)	97 (sedemindevetdeset)
19 (devetnajst)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
20 (dvajset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
21 (enaindvajset)	77,80 (sedeminsedemdeset 80/100)	174 (stoštiriinsedemdeset)
22 (dvaindvajset)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	173 (stotriinsedemdeset)
23 (triindvajset)	79,00 (devetinsedemdeset 00/100)	177 (stosedeminsedemdeset)
24 (štiriindvajset)	66,60 (šestinšestdeset 60/100)	149 (stodevetinštirideset)
25 (petindvajset)	40,20 (štirideset 20/100)	90 (devetdeset)
26 (šestindvajset)	57,10 (sedeminpetdeset 10/100)	128 (stoosemindvajset)
27 (sedemindvajset)	43,50 (triinštirideset 50/100)	97 (sedemindevetdeset)
28 (osemindvajset)	61,50 (enainšestdeset 50/100)	138 (stoosemintrideset)
29 (devetindvajset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
30 (trideset)	77,90 (sedeminsedemdeset 90/100)	174 (stoštiriinsedemdeset)
31 (enaintrideset)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	173 (stotriinsedemdeset)
32 (dvaintrideset)	79,30 (devetinsedemdeset 30/100)	178 (stooseminsedemdeset)
33 (triintrideset)	104,00 (stoštiri 00/100)	233 (dvestotriintrideset)
34 (štiriintrideset)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	128 (stoosemindvajset)
35 (petintrideset)	43,50 (triinštirideset 50/100)	97 (sedemindevetdeset)
36 (šestintrideset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
37 (sedemintrideset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	137 (stosedemintrideset)
38 (osemintrideset)	77,90 (sedeminsedemdeset 90/100)	174 (stoštiriinsedemdeset)
39 (devetintrideset)	77,30 (sedeminsedemdeset 30/100)	173 (stotriinsedemdeset)
40 (štirideset)	79,30 (devetinsedemdeset 30/100)	178 (stooseminsedemdeset)
41 (enainštirideset)	104,10 (stoštiri 10/100)	233 (dvestotriintrideset)
42 (dvainštirideset)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	128 (stoosemindvajset)
43 (triinštirideset)	177,30 (stosedeminsedemdeset 30/100)	397 (tristosedemindevetdeset)
44 (štiriinštirideset)	121,40 (stoenaindvajset 40/100)	272 (dvestodvainsedemdeset)
45 (petinštirideset)	113,30 (stotrinajst 30/100)	254 (dvestoštiriinpetdeset)
46 (šestinštirideset)	144,60 (stoštiriinštirideset 60/100)	324 (tristoštiriindvajset)
47 (sedeminštirideset)	33,50 (triintrideset 50/100)	75 (petinsedemdeset)
50 (petdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
51 (enainpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
52 (dvainpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
53 (triinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
54 (štiriinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
55 (petinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)

56 (šestinpjetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
57 (sedeminpjetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
58 (oseminpjetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
59 (devetinpjetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
60 (šestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
61 (enainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
62 (dvainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
63 (triinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
64 (štiriinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
65 (petinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
66 (šestinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
67 (sedeminšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
68 (oseminšestdeset)	17,50 (sedemnajst 50/100)	39 (devetintrideset)
69 (devetinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
70 (sedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
71 (enainsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
72 (dvainsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
73 (triinsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
74 (štiriinsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
75 (petinsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
76 (šestinsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
77 (sedeminsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
78 (osemingsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
79 (devetinsedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
80 (osemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
81 (enainosemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
82 (dvainosemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
83 (triinosemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
84 (štiriinosemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
85 (petinosemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
86 (šestinosedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
87 (sedeminosedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
88 (oseminosedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
89 (devetinosedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
90 (devetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
91 (enaindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
92 (dvaindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
93 (triindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
94 (štiriindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
95 (petindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
96 (šestindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
97 (sedemindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
98 (osemindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
99 (devetindevetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
100 (sto)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)

101 (stoena)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
102 (stodva)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
103 (stotri)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
104 (stoštiri)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
105 (stopet)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
106 (stošest)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
107 (stosedem)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
108 (stoosem)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
109 (stodevet)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
110 (stodeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
111 (stoenaajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
112 (stodvanajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
113 (stotrinajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
114 (stoštirinajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
115 (stopetnajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
116 (stošestnajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
117 (stosedemnajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
118 (stoosemnajst)	19,50 (devetnajst 50/100)	44 (štiriinštirideset)
119 (stodevetnajst)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
120 (stodvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
121 (stoenaajndvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
122 (stodvajndvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
123 (stotriindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
124 (stoštiriindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
125 (stopetinindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
126 (stošestindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
127 (stosedemindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
128 (stoosemindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
129 (stodevetindvajset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
130 (stotrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
131 (stoenaintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
132 (stodvaintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
133 (stotriintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
134 (stoštiriintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
135 (stopetintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)
136 (stošestintrideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	28 (osemindvajset)

Številka skupnega dela stavbe (OBJEKT 1 (ena))	Skupaj površina (v m ²)	SPLOŠNI SKUPNI DEL (SSD) (pravni položaj posameznega skupnega dela)
48 (oseminštirideset)	41,7 (enaštirideset 70/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 1/1 (celote)

49 (devetinštirideset)	41,7 (enainštirideset 70/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 1/1 (celote)
137 (stosedemintrideset)	16,5 (šestnajst 50/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 1/1 (celote)
138 (stoosemintrideset)	569,7 (petstodevetinšestdeset 70/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 1/1 (celote)
139 (stodevetintrideset)	301,0 (tristoena 00/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 1/1 (celote)
140 (stoštirideset)	588,4 (petstooseminosemdeset 40/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 5472/10000 (pettisočštiristodvainsedemdeset skozi desetisoč) SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 4528/10000 (štiritisočpetstoosemindvajset skozi desetisoč)
141 (stoenainštirideset)	541,4 (petstoenainštirideset 40/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 1 (ena) do 5472/10000 (pettisočštiristodvainsedemdeset skozi desetisoč) SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 4528/10000 (štiritisočpetstoosemindvajset skozi desetisoč)

Zaradi narave tega projekta, na katerega se nanašajo splošni pogoji, bodo določeni deli v etažni lastnini pri OBJEKTU 1 (ena) imeli položaj splošnega skupnega dela obema oziroma drugemu objektu v etažni lastnini, saj gre po naravi stvari za takšne prostore oziroma površine, da je njihova uporaba potrebna za uporabo tudi druge oziroma obeh stavb v etažni lastnini oziroma etažnih lastnikov posameznih delov v etažni lastnini v teh (dveh) stavbah, kot je razvidno iz zgornje tabele oziroma predhodnega etažnega načrta, ki je priloga teh splošnih pogojev.

Večstanovanjski OBJEKT 2 (dva)

Številka posameznega dela stavbe (OBJEKT 2 (dva))	Skupaj površina (v m ² (dva))	Delež na skupnih delih v deležu »X« /10000 (desettisoč)
1 (ena)	48,60 (oseminštirideset 60/100)	132 (stodvaintrideset)
2 (dva)	65,90 (petinšestdeset 90/100)	178 (stooseminsedemdeset)
3 (tri)	65,00 (petinšestdeset 00/100)	176 (stošestinsedemdeset)
4 (štiri)	68,30 (oseminšestdeset 30/100)	185 (stopetinosemdeset)
5 (pet)	80,70 (osemdeset 70/100)	218 (dvestoosemnajst)
6 (šest)	82,90 (dvainosemdeset 90/100)	224 (dvestoštiriindvajset)
7 (sedem)	71,30 (enainšedemdeset 30/100)	193 (stotriindevetdeset)
8 (osem)	45,00 (petinštirideset 00/100)	122 (stodvaindvajset)
9 (devet)	43,50 (triinštirideset 50/100)	118 (stoosemnajst)
10 (deset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
11 (enajst)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
12 (dvanajst)	77,70 (sedeminsedemdeset 70/100)	210 (dvestodeset)
13 (trinajst)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	209 (dvestodevet)
14 (štirinajst)	79,00 (devetinsedemdeset 00/100)	214 (dvestoštirinajst)
15 (petnajst)	66,50 (šestinsedemdeset 50/100)	180 (stoosemdeset)
16 (šestnajst)	40,20 (štirideset 20/100)	109 (stodevet)
17 (sedemnajst)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	155 (stopetinpetdeset)

18 (osemnajst)	43,50 (triinštirideset 50/100)	118 (stoosemnajst)
19 (devetnajst)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
20 (dvajset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
21 (enaindvajset)	77,80 (sedeminsedemdeset 80/100)	211 (dvestoenajst)
22 (dvaindvajset)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	209 (dvestodevet)
23 (triindvajset)	79,00 (devetinsedemdeset 00/100)	214 (dvestoštirinajst)
24 (štiriindvajset)	66,60 (šestinšestdeset 60/100)	180 (stoosemdeset)
25 (petindvajset)	40,20 (štirideset 20/100)	109 (stodevet)
26 (šestindvajset)	57,10 (sedeminpetdeset 10/100)	155 (stopetinpetdeset)
27 (sedemindvajset)	43,50 (triinštirideset 50/100)	118 (stoosemnajst)
28 (osemindvajset)	61,50 (enainšestdeset 50/100)	166 (stošestinšestdeset)
29 (devetindvajset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
30 (trideset)	77,90 (sedeminsedemdeset 90/100)	211 (dvestoenajst)
31 (enaintrideset)	77,20 (sedeminsedemdeset 20/100)	209 (dvestodevet)
32 (dvaintrideset)	79,30 (devetinsedemdeset 30/100)	215 (dvestopetnajst)
33 (triintrideset)	104,00 (stoštiri 00/100)	282 (dvestodvainosemdeset)
34 (štiriintrideset)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	155 (stopetinpetdeset)
35 (petintrideset)	43,50 (triinštirideset 50/100)	118 (stoosemnajst)
36 (šestintrideset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
37 (sedemintrideset)	61,20 (enainšestdeset 20/100)	166 (stošestinšestdeset)
38 (osemintrideset)	77,90 (sedeminsedemdeset 90/100)	211 (dvestoenajst)
39 (devetintrideset)	77,30 (sedeminsedemdeset 30/100)	209 (dvestodevet)
40 (štirideset)	79,40 (devetinsedemdeset 40/100)	215 (dvestopetnajst)
41 (enainštirideset)	104,10 (stoštiri 10/100)	282 (dvestodvainosemdeset)
42 (dvainštirideset)	57,30 (sedeminpetdeset 30/100)	155 (stopetinpetdeset)
43 (triinštirideset)	177,30 (stosedeminsedemdeset 30/100)	480 (štiristoosemdeset)
44 (štiriinštirideset)	121,40 (stoenaaindvajset 40/100)	329 (tristodevetindvajset)
45 (petinštirideset)	113,20 (stotrinajst 20/100)	306 (tristošest)
46 (šestinštirideset)	144,60 (stoštiriinštirideset 60/100)	391 (tristoenaaindevetdeset)
47 (sedeminštirideset)	33,50 (triintrideset 50/100)	91 (enaaindevetdeset)
48 (oseminštirideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
49 (devetinštirideset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
50 (petdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
51 (enainpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
52 (dvainpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
53 (triinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
54 (štiriinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
55 (petinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
56 (šestinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
57 (sedeminpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
58 (oseminpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
59 (devetinpetdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
60 (šestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
61 (enainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)
62 (dvainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriintrideset)

63 (triinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
64 (štiriinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
65 (petinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
66 (šestinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
67 (sedeminšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
68 (oseminšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
69 (devetinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
70 (sedemdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
71 (enainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
72 (dvainšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)
73 (triinšestdeset)	12,50 (dvanajst 50/100)	34 (štiriinšestdeset)

Številka skupnega dela stavbe (OBJEKT 2 (dva))	Skupaj površina (v m ²)	SPLOŠNI SKUPNI DEL (SSD) (pravni položaj posameznega skupnega dela)
74 (štiriinšestdeset)	16,5 (šestnajst 50/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 1/1 (celote)
75 (petinšestdeset)	569,7 (petstodevetinšestdeset 70/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 1/1 (celote)
76 (šestinšestdeset)	301,0 (tristoena 00/100)	SSD vseh delov OBJEKTA 2 (dva) do 1/1 (celote)

Zgoraj predvideni solastniški deleži na skupnih delih stavb večstanovanjskih objektov »CHOLEWA« so informativnega značaja, pri čemer bodo dejanski deleži na skupni delih (vključno s skupnim zemljiščem) določeni šele po oblikovanju etažne lastnine in izvedeni parcelaciji, in sicer ob upoštevanju dejanskih končnih izmer posameznih delov v predmetnih objektih.-----

Idealni deleži na skupnih delih bodo izračunani po formuli: končne površine posameznega dela stavbe v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov.-----

Prodajne pogodbe, sklenjene s kupci, bodo nepremičnine:-----

- stanovanja (z vsemi sestavinami), ki se nahajajo v teh objektih,-----
- parkirna mesta, ki bodo oblikovana kot samostojni del v etažni lastnini.-----

Konkretno nepremičnino, ki bo predmet prodaje, določita prodajalec in kupec s prodajno pogodbo.-

Prodajalec bo na obeh objektih oblikoval etažno lastnino tako, da bodo samostojno enoto etažne lastnine sestavljali posamezni deli stavbe – stanovanja in parkirna mesta, ki jim bodo pripadali tudi sorazmerni solastninski deleži na skupnih delih, kot grafično izhaja iz predhodnega načrta etažne lastnine.-----

Opis skupnih delov oziroma njihove površine (vključno s skupnim zemljiščem) bodo lahko v načrtu etažne lastnine, ki bo podlaga za vknjižbo v zemljiško knjigo, v manjšem delu odstopali od podanega v teh splošnih pogojih. Skupni deli stavbe bodo namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov posameznih delov posamične stavbe.-----

V zvezi s pripadajočim zemljiščem bo investitor predvidoma oblikoval zgolj eno parcelo, na kateri bosta dejansko stala oba objekta, kar bo pomenilo, da bo ta zemljiška parcela imela pravni položaj splošnega skupnega dela obeh stavb, ki bo določen po formuli: vsota končnih površin vseh posameznih delov v posameznem objektu v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v obeh objektih, pri čemer bo vsota tako določenih deležev za oba objekta skupaj enaka 1/1 (celota).-----

Četrtrič:-----

Vse površine, določene v prodajni pogodbi, ki so podlaga za določitev cene oziroma solastniških deležev na skupnih delih, so določene kot bruto površine z odbitkom površin pod fiksnimi nosilnimi stenami in brez odbitkov površin pod predelnimi (montažnimi) stenami oziroma drugih površin.---

Če bodo dejanske površine odstopale od površin, ki so po prodajni pogodbi podlaga za določitev cene, za + -3 (tri) %, se prodajna cena ne spremeni in tudi ne pomeni spremembe predmeta pogodbe ter iz tega razloga prodajne pogodbe ni mogoče razdreti.-----

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 pogodbeni stranki na podlagi površin iz etažnega načrta stavbe definirali novo pogodbeno vrednost nepremičnine z dodatkom k prodajni pogodbi. Poračun se opravi ob plačilu zadnjega obroka kupnine, pri čemer iz razloga navedenega poračuna, ki bi zavezoval kupca k doplačilu, le-ta nima pravice odstopiti od prodajne pogodbe.-----

Morebitno odstopanje dejanskih površin od pogodbenih površin, ne more biti razlog kakršnih koli odškodninskih ali drugih zahtevkov:-----

Petič:-----

Stanovanja kot posamezni deli stavbe bodo zgrajeni v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, št. 21203 (enaindvajsetisočdvestotri)-00 (nič), marec 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelala družba Savaprojekt d.d. iz Krškega ter bodo imeli tehnične lastnosti, določene v listinah, ki so priloga tega notarskega zapisa.-----

Shrambe in parkirišča na (južnem) delu zemljišča, ki bo splošni skupni del objektom, bodo priključeni posamezni stanovanjski enoti v etažni lastnini »CHOLEWA«, kot bo določil investitor, pri čemer bodo razporejene, načrtane in oštevilčene tako, kot je to razvidno v predhodnem elaboratu. Ker bo šlo za sestavine k posameznim delom, teh ne bo mogoče samostojno prenašati v pravnem prometu.---

Stanovanja kot posamezni deli, ki se nahajajo v večstanovanjskih objekti »CHOLEWA«, bodo končana tako, da bodo sposobna vselitve z lastnostmi, določenimi v Popisu tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavbe in z razporedom prostorov določenim s tlorisom, ki bo priloga prodajne pogodbe.-----

Prodajalec si ob predhodnem obvestilu kupca pridržuje pravico spremeniti tehnološke rešitve, način izvedbe posameznih del ali uporabiti drugačen material od predvidenega v tehnični dokumentaciji, pod pogojem, da to ne vpliva na kvaliteto predmeta prodajne pogodbe, ceno in roke.-----

Šestič:-----

Kupec mora v znamenje sklenitve prodajne pogodbe, plačati aro v višini 10 (deset) % pogodbene cene (kupnine) po prodajni pogodbi.-----

Ara se nakazuje na račun prodajalca, ki ga bo ta sporočil kupcem v ta namen. Ara se všteje v kupnino in se ne obrestuje.-----

V primeru, da po plačilu are kupec odstopi od prodajne pogodbe iz razlogov na strani kupca, ima prodajalec pravico zadržati prejeti znesek are, obračuna pa si lahko še stroške v zvezi z odstopom kupca od prodajne pogodbe, ki jih mora kupec plačati na podlagi prejetega obračuna. V primeru kupčevega odstopa od pogodbe iz razlogov na strani prodajalca (peti odstavek 20. člena in četrti odstavek 25. člena ZVKSES), mora prodajalec kupcu vrniti plačano kupnino z zamudnimi obrestmi od dneva plačila, povečano za znesek are.-----

Sedmič:-----

Kupec mora plačati del kupnine po vštetju are (preostali del kupnine) na način in v rokih, določenih s prodajno pogodbo. Pri prodaji nepremičnin kupec plača davek v skladu v veljavnimi (DDV) predpisi.-----

V prodajni ceni niso upoštevana plačila za priključitev na internet, telefonijo in podobno, kar kupec zagotovi sam na svoje stroške.-----

Ne glede na prvi odstavek te točke kupec ni dolžan plačati preostalega dela kupnine, dokler se ne izpolnijo naslednji pogoji:-----

- dokler niso v skladu z 12. členom ZVKSES izpolnjeni pogoji za vknjižbo etažne lastnine na posameznem delu stavbe v korist kupca, in-----
- dokler prodajalec ni sposoben kupcu izročiti nepremičnine, ki je predmet prodajne pogodbe, z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih in v prodajni pogodbi.-----

Kupec mora ostali del kupnine plačati z nakazilom na prodajalčev transakcijski račun, ki bo naveden v prodajni pogodbi oziroma izdanemu računu.-----

Kupec ima pravico zadržati del kupnine v skladu s prvim do šestim odstavkom 15. člena ZVKSES.-----

Kupec mora zadržani del kupnine skladno s 7. odstavkom 15. člena ZVKSES deponirati pri notarju, v korist prodajalca kot upravičenca.-----

Osmič:-----

Če kupec zamudi s plačilom kupnine po vštetju are/posameznega obroka kupnine, mora prodajalcu poleg glavnice plačati tudi zamudne obresti za čas od dospelosti glavnice do plačila. Kot obrestna mera zamudnih obresti se upošteva zakonska obrestna mera zamudnih obresti.-----

Če kupec zamuja za več kot 30 (trideset) dni s plačilom preostalega dela kupnine, lahko prodajalec odstopi od te pogodbe, ne da bi kupcu postavil dodatni rok za plačilo kupnine.-----

Odstop od pogodbe prične veljati z dnem kupčevega prejema prodajalčeve izjave o odstopu, ki jo prodajalec pošlje na elektronski ali drug naslov kupca, naveden v tej pogodbi.-----

Če kupec plača zamujeni obrok kupnine vključno z obrestmi prej oziroma istega dne, ko je prejel prodajalčevo izjavo o odstopu, izjava izgubi pravni učinek.-----

Če prodajalec odstopi od prodajne pogodbe iz razloga drugega odstavka tega člena, mora kupcu vrniti znesek, ki je enak seštevku obrokov kupnine, ki jih je kupec plačal, vključno z morebitnimi obrestmi, če so bile slednje plačane skladno s prvim odstavkom tega člena, zmanjšano za znesek are, ki jo prodajalec zadrži in eventualnih stroškov, ki bi jih imel zaradi odstopa.-----

Prodajalec mora znesek, ki ga vrača, nakazati na račun, s katerega je bila kupnina vplačana v 8 (osmih) dneh od dne, ko so izpolnjeni pogoji.-----

Devetič:-----

Rok za izročitev nepremičnine posameznim kupcem bo skladno s 1. odstavkom 16. člena ZVKSES določen v vsaki prodajni pogodbi, pri čemer je:-----

- skrajni roki za izročitev nepremičnin 31.03.2024 (enaintridesetega marca dvatisočštiriindvajset) za vse enote v večstanovanjskem objektu »CHOLEWA – objekt 1 (ena)« in-----
- skrajni roki za izročitev nepremičnin 30.06.2024 (tridesetega junija dvatisočštiriindvajset) za vse enote v večstanovanjskem objektu »CHOLEWA – objekt 2 (dva)«.-----

Rok za izročitev se lahko podaljša, če zamuda ni nastala po krivdi prodajalca, še posebej v naslednjih primerih:-----

- če kupec ni pravočasno poravnal svojih obveznosti in to za toliko časa, kolikor je trajala zamuda,-----
- v primerih višje sile,-----
- če je prodajalec pravočasno vložil zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja, pristojni upravni organ pa o njegovi zahtevi ne odloči v zakonsko določenem roku.-----

Prodajalec je dolžan v primeru zamude iz zgoraj navedenih razlogov pisno s priporočenim pismom ali elektronskim sporočilom, ki mu ga kupec sporoči v ta namen, obvestiti kupca o nastalih ovirah in mu hkrati sporočiti nov predviden rok izročitve. Prodajalec in kupec bosta najkasneje v 30 (trideset) dneh po pisnem obvestilu sklenila Dodatek k Prodajni pogodbi, v katerem bosta določila nov rok izročitve predmeta prodaje.-----

Prodajalec ni dolžan izročiti nepremičnine kupcu, dokler le-ta ne poravna svojih obveznosti po teh splošnih pogojih, prodajni pogodbi, morebitnih dodatkih k prodajni pogodbi, kakor tudi zamudnih obresti za zamudo s plačili.-----

Prodajalec izpolni obveznost izročiti nepremičnino, ki je predmet prodaje:-----

- ko prodajalec pridobi uporabno dovoljenje za večstanovanjski objekt »CHOLEWA – objekt 1 (ena)« oziroma »CHOLEWA – objekt 2 (dva)«,-----
- ko sta večstanovanjska objekta »CHOLEWA – objekt 1 (ena) oziroma objekt 2 (dva)« oz. nepremičnina, ki je predmet prodaje, zgrajena z lastnostmi, določenimi v teh splošnih pogojih,-----
- ko je prodajalec z upravnikom sklenil pogodbo o opravljanju upravniških storitev za večstanovanjski objekt in je upravnik prevzel skupne dele stavbe.-----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi zaradi razlogov, za katere odgovarja, če prodajalec najkasneje en mesec pred iztekom roka za izročitev nepremičnine kupcu, ki je določen v prodajni pogodbi, pri pristojnem upravnem organu vloži popolno zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja in če upravni organ do izteka roka za izročitev nepremičnine kupcu ne odloči o zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja, temveč o tej zahtevi odloči kasneje, in sicer:-----

- bodisi, da izda uporabno dovoljenje, ne da bi predhodno odredil odpravo morebitnih pomanjkljivosti,-----
- bodisi, da izda Uporabno dovoljenje, vendar predhodno odredi odpravo morebitnih pomanjkljivosti, ugotovljenih pri tehničnem pregledu, če je prodajalec predložil dokaze o odpravi teh pomanjkljivosti najkasneje v enem mesecu po prejemu odredbe Upravnega organa o odpravi pomanjkljivosti.-----

Šteje se, da prodajalec ni v zamudi z izročitvijo nepremičnin kupcu, če odkloni izročitev nepremičnine zato, ker kupec še ni plačal celotne kupnine.-----

Prodajalec nima pravice odkloniti izročitve nepremičnine, če je razlog za neplačilo dela kupnine zadržanje dela kupnine skladno z določili ZVKSES.-----

Desetič:-----

Na podlagi pisnega poziva prodajalca, je kupec dolžan najmanj 10 (deset) dni pred prevzemom stanovanja, opraviti pregled stanovanja. Prodajalec bo kupcu posredoval poziv na pregled nepremičnine po 8. odstavku 19. člena ZVKSES, najkasneje 15 (petnajst) dni pred izročitvijo predmeta pogodbe na zadnji, pisno sporočeni naslov kupca ali po e-pošti. Datum pregleda, naveden v pozivu, je za kupca zavezujoč, razen v primeru, da kupec in prodajalec sporazumno določita nov datum.-----

Prodajalec izroči nepremičnine, ki so predmet prodaje kupcu tako:-----

- da omogoči posest enote, shrambe in parkirnega mesta;-----
- da omogoči vpogled v dokumentacijo (v elektronski obliki), in sicer: scan pravnomočnega gradbenega dovoljenja; scan uporabnega dovoljenja, scan sklenjene pogodbe o upravniških storitvah, izroči garancijski list z navodili za uporabo; izroči projekt izvedenih del za nepremičnino, ki je predmet prodaje, izroči navodila za vzdrževanje in obratovanje vgrajenih materialov, opreme in naprav za posamezno stanovanje.-----

Ob pregledu nepremičnine, sestavita prodajalec in kupec zapisnik, v katerem se ugotovi stanje nepremičnine in popiše morebitne napake, ki jih je izvajalec dolžan odpraviti do prevzema in izročitve.-----

Ob izročitvi in prevzemu stanovanja morajo biti napake, ugotovljene ob pregledu, odpravljene, prodajalec in kupec pa sestavita zapisnik o prevzemu in izročitvi.-----

Kupec ni upravičen odkloniti prevzema nepremičnine zaradi manjših napak, ki ne ovirajo normalne uporabe nepremičnine.-----

Šteje se, da je kupec z dnem, ki ga je prodajalec v pozivu kupcu določil za prevzem, prevzel nepremičnine tudi, če prodajalec in kupec ne opravita izročitve in prevzema, kadar:-----

- se kupec brez utemeljenega razloga ne odzove pozivu prodajalca na prevzem;-----
- kupec brez utemeljenega razloga odkloni prevzem oz. podpis zapisnika.-----

S prevzemom nepremičnin na kupca preidejo vsa tveganja v zvezi s predmetom pogodbe. Od prevzema dalje kupec nosi vse stroške povezane z uporabo prevzetega stanovanja, shrambe, parkirnih mest in sorazmeren del stroškov skupnih delov.

Prodajalec bo upravniku izročil skupne dele vsakokratnega večstanovanjskega objekta »CHOLEWA« v roku za izročitev nepremičnine.

Enajstič:

Prodajalec se zaveže vse morebitne pomanjkljivosti odpraviti skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami. V kolikor je reklamirana napaka po mnenju prodajalca odpravljena skladno s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, kupec pa se z izvedenimi deli ne strinja, se za presojo kvalitete pridobi mnenje strokovne osebe.

V kolikor je strokovno mnenje pozitivno t.j. izvedba del je strokovno pravilna oz. skladna s pravili stroke, dopustnimi tolerancami in gradbenimi uzancami, stroške strokovnega mnenja plača kupec. Prav tako pa nosi strošek morebitnih drugih izdatkov, ki jih je prodajalec utrpel zaradi reševanja neupravičenih zahtevkov (npr. odvetniški stroški, tekoči stroški stanovanja, nastala škoda ipd.)

Dvanajstič:

Prodajalec je dolžan za zavarovanje svoje obveznosti v rokih iz 25. člena ZVKSES za odpravo napak, ki se bodo pokazale v dveletnem jamčevalnem roku iz prvega odstavka 23. člena ZVKSES, kupcu hkrati z izročitvijo nepremičnine izročiti nepreklicno bančno garancijo banke iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, s katero se banka zavezuje, da bo na prvi poziv kupca in brez ugovorov izplačala znesek, na katerega se glasi bančna garancija. Bančna garancija se mora glasiti na znesek, ki je enak petim odstotkom kupnine po prodajni pogodbi. Rok veljavnosti bančne garancije mora biti najmanj 26 (šestindvajset) mesecev, šteto od pridobitve uporabnega dovoljenja.

Prodajalec svojo obveznost iz prejšnjega odstavka tega člena lahko izpolni tako, da pri notarju, ki je sestavil notarski zapis splošnih pogojev prodaje posameznih delov stavbe deponira bančne garancije bank iz 1. točke prvega odstavka 41. člena ZVKSES, ki so jih prodajalcu izročili izvajalci del na stavbi, pod naslednjimi pogoji.

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

Notar mora unovčiti bančno garancijo iz prejšnjega odstavka v korist vseh etažnih lastnikov stavbe, če tako zahtevajo etažni lastniki, ki so skupaj imetniki najmanj polovice solastniških deležev na skupnih delih stavbe, in ga nakaže v dobro računa, ki ga etažni lastniki navedejo v zahtevi za unovčenje.

Za brezhibno delovanje naprav in opreme, vgrajenih v stavbo, jamči prodajalec pod pogoji in v rokih, določenih v garancijskih listih proizvajalcev.-----

Trinajstič:-----

Prodajalec mora izdelati elaborat za vpis in predlagati vpis vsakokratnega večstanovanjskega objekta »CHOLEWA« in njegovih posameznih delov v kataster stavb.-----

Prodajalec mora zatem sprejeti akt o oblikovanju etažne lastnine, v skladu z določili teh splošnih pogojev in vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis etažne lastnine na vsakokratnem večstanovanjskem objektu »CHOLEWA« v zemljiško knjigo.-----

Prodajalec bo kupcu po plačilu celotne kupnine izstavil zemljiškoknjižno listino, sposobno za bremen prost vpis etažne lastnine na ime kupca, s katero bo izrecno dovolil, da se pri posameznemu delu stavbe, ki je predmet prodajne pogodbe, vpiše lastninska pravica na ime kupca in solastninska pravica na skupnih delih v ustreznem idealnem deležu, pri čemer se za breme ne štejejo na skupnih delih vknjižene stvarne služnosti (npr. služnost hoje, vožnje, nujna pot, ipd.).-----

V kolikor bo kupec del kupnine plačal s kreditnimi sredstvi, ki jih bo pridobil pri izbrani banki in bo za zavarovanje denarne terjatve banke kreditodajalke sklenjen sporazum o zavarovanju denarne terjatve v skladu s 142. čl. Stvarnopravnega zakonika, bo prodajalec zemljiškoknjižno dovoljenje izročil notarju, pri katerem se bo sklepal citirani sporazum, pri čemer mora biti iz kreditne pogodbe ali posebnega potrdila banke razvidno, da bo kredit v višini, potrebni za dokončno poplačilo kupnine po prodajni pogodbi, nakazan na račune, navedene v prodajni pogodbi ozirom računu.-----

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

Strošek sestave prodajne pogodbe in overitve podpisa prodajalca na zemljiškoknjižnem dovolilu nosi prodajalec. Prav tako prodajalec nosi stroške v zvezi z izbrisom morebitnih hipotek in drugih pravic tretjih.-----

Strošek vknjižbe lastninske pravice pri kupljeni nepremičnini nosi kupec. Kupec je vpis lastninske pravice dolžan predlagati najkasneje v roku 30 (trideset)-ih dni po primopredaji, sicer lahko to stori prodajalec na stroške kupca.-----

Štirinajstič:-----

Določbe te točke imajo naravo dogovora med vsemi etažnimi lastniki oz. solastniki o upravljanju, uporabi in vzdrževanju skupnih delov, opredeljenih po teh splošnih pogojih.-----

Določbe tega dela učinkujejo za pravna razmerja med vsemi kupci in kasnejšimi pridobitelji posameznega dela vsakokratnega večstanovanjskega objekta »CHOLEWA«.-----

Etažni lastniki vsakokratnega objekta bodo podrobnejšo vsebino pravnih razmerij iz prvega odstavka te točke uredili s Pogodbo o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki v večstanovanjski objektu »CHOLEWA«, ki bo urejala zlasti: način upravljanja, uporabo skupnih delov in hišni red pri uporabi ter delitev stroškov uporabe in vzdrževanja skupnih delov.-----

Etažni lastnik mora skupne dele, določene po teh splošnih pogojih, uporabljati tako, da ne ovira drugih etažnih lastnikov pri njihovi uporabi.-----

V skupnih delih po teh splošnih pogojih (hodniki, stopnišča, dovozi itd.) zaradi zagotavljanja požarne varnosti, ipd. etažni lastniki ne smejo puščati nobenih osebnih predmetov.-----

Pri uporabi skupnih delov po teh splošnih pogojih in pri uporabi lastnega posameznega dela, mora etažni lastnik spoštovati varnostne standarde in hišni red stavbe, ki ga sprejmejo etažni lastniki.-----

Petnajstič:-----

Prodajalec bo z osebo (ali podjetjem), ki izpolnjuje pogoje za opravljanje upravniških storitev, sklenil pogodbo o upravljanju upravniških storitev za vsakokratni večstanovanjski objekt »CHOLEWA«. Pogodba, ki bo za kupce obvezujoča, bo sklenjena v skladu z določili Stanovanjskega zakona in Stvarnopravnega zakonika za obdobje vsaj 1 (enega) leta.-----

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

Šestnajstič:-----

Ti splošni pogoji se uporabljajo za vse prodajne pogodbe, ki se nanje sklicujejo.-----

Ne glede na prvi odstavek tega člena se posamezne določbe teh splošnih pogojev ne uporabljajo, če prodajna pogodba izrecno izključuje njihovo uporabo.-----

Splošni pogoji začno veljati takoj po njihovem sprejemu, torej po podpisu tega notarskega zapisa.-----

Notar sem stranki pred sestavo notarske listine na razumljiv način opisal vsebino, pravne posledice pravnega posla in jo opozoril na znana in običajna tveganja v zvezi s sklenitvijo te pogodbe ali izjave volje. Ko notarski zapis stranki preberem in jo opozorim na posledice sklenjenega pravnega posla, ga stranka odobri in pred menoj lastnoročno podpiše.-----

Stranka je bila pozvana, da predloži morebitne listine o povezanih pravnih poslih, nakar izjavi, da takšne listine ne obstajajo.-----

Temu notarskemu zapisu se kot priloge pripojijo:-----

- redni izpis iz zemljiške knjige za nepremičnine:-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/14 (ID 3839308),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 298/1 (ID 4841335),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301),-----
 - katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230);-----
- pravnomočno gradbeno dovoljenje Upravne enote Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-278/2022 (dvestooseminsedemdeset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 11.08.2022 (enajstega avgusta dvatisočdvaindvajset);-----

- potrdilo UE Brežice, št. 351 (tristoenainpetdeset)-732/2022 (sedemstodvaintrideset skozi dvatisočdvaindvajset) z dne 09.12.2022 (devetega decembra dvatisočdvaindvajset);-----
- predhodni načrt etažne lastnine, številka projekta: 095 (petindevetdeset)-2022 (dvatisočdvaindvajset) z dne 06.12.2022 (šestega decembra dvatisočdvaindvajset), ki ga je izdelal Sergej Božič, dipl. inž. geod. iz družbe GEOVAL d.o.o.,-----
- geodetska skica, na kateri je označeno (vrisano), kateri del obstoječih zemljiških parcel bo zaradi zagotovitve pogoja za vknjižbo lastninske pravice v korist kupca iz 1. točke drugega odstavka 12. člena ZVKSES odmerjen kot samostojna zemljiška parcela;-----
- izvleček dokumentacije PZI, št. projekta: 21203 (enaindvajsettisočdvestotri)-00 (nič), avgust 2022 (dvatisočdvaindvajset), in projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, marec 2022 (dvatisočdvaindvajset), ki izkazujeta popis tehničnih lastnosti stavbe in posameznih delov stavb »CHOLEWA«-----

Stranka določi, da naj notar v tej zadevi izdam 1 (en) odpravek tega notarskega zapisa, ponovni odpravek te listine pa se lahko kasneje izda še enkrat.-----

STRANKA:

NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.,

ki ga zastopa direktor Dušan Simonič

NIK INVESTICIJE d.o.o.



NOTAR:



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:49:05

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1299 297/11
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/11 (ID 4678773)	

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/10 (ID 2841822)
12892833 |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini:

ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/20 (ID 7004764)
12892831 |
| 3. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/13 (ID 1027541)
12892829 |
| 4. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892815 |
| 5. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
12892825 |
| 6. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/12 (ID 2202317)
12892823 |
| 7. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892821 |
| 8. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892818 |
| 9. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892816 |
| 10. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |



na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892827

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2406398
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič

omejitve:

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



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:49:23

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1299 297/14

katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/14 (ID 3839308)

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/10 (ID 2841822)
ID pravice 12892773
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/20 (ID 7004764)
ID pravice 12892772
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 320/13 (ID 1027541)
ID pravice 12892771
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 320/23 (ID 1363389)
ID pravice 12892764
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892769
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 320/12 (ID 2202317)
ID pravice 12892768
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/5 (ID 3619141)
ID pravice 12892767
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 297/5 (ID 3619141)
ID pravice 12892766
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 320/23 (ID 1363389)
ID pravice 12892765
- vrsta pravice:** 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme



na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892770

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 2406399
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič

omejitve:

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



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:49:38

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1299 298/1
katastrska občina 1299 ZAKOT **parcela** 298/1 (ID 4841335)

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/10 (ID 2841822)
12892793 |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini:

ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/20 (ID 7004764)
12892791 |
| 3. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/13 (ID 1027541)
12892789 |
| 4. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892775 |
| 5. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
12892785 |
| 6. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/12 (ID 2202317)
12892782 |
| 7. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892781 |
| 8. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892778 |
| 9. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892777 |
| 10. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |



na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892787

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8278712
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič

omejitve:

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

Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige
čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:49:55

Nepremičnina

tip nepremičnine:	1 - zemljiška parcela
vir ID znaka:	1 - zemljiški kataster
ID znak:	parcela 1299 320/6
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/6 (ID 5175296)	

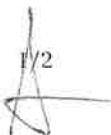
Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/10 (ID 2841822)
12892763 |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini:

ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/20 (ID 7004764)
12892762 |
| 3. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/13 (ID 1027541)
12892761 |
| 4. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892754 |
| 5. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
12892759 |
| 6. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/12 (ID 2202317)
12892758 |
| 7. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892757 |
| 8. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892756 |
| 9. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892755 |
| 10. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |

1/2






na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892760

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

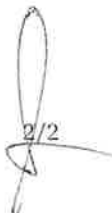
ID osnovnega položaja: 8944103
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1

imetnik:

1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič

omejitve:

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


2/2





REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:50:11

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1299 320/24

katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/24 (ID 4249301)

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/10 (ID 2841822)
12892753 |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/20 (ID 7004764)
12892752 |
| 3. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/13 (ID 1027541)
12892751 |
| 4. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892744 |
| 5. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
12892749 |
| 6. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/12 (ID 2202317)
12892748 |
| 7. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892747 |
| 8. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892746 |
| 9. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892745 |
| 10. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |



na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892750

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 7037275
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič
omejitve:
Vpisana ni nobena pravica ali pravno dejstvo, ki omejuje lastninsko pravico na nepremičnini



REPUBLIKA
SLOVENIJA
VRHOVNO
SODIŠČE



Informacijski sistem eZK
Redni izpis iz zemljiške knjige

čas izdelave izpisa: 14.12.2022 - 9:50:31

Nepremičnina

tip nepremičnine: 1 - zemljiška parcela
vir ID znaka: 1 - zemljiški kataster
ID znak: parcela 1299 331/2
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 331/2 (ID 1985230)

Plombe:

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

V korist vsakokratnega lastnika nepremičnine so vpisane te pravice oziroma pravna dejstva:

- | | |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/10 (ID 2841822)
12892803 |
| 2. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/26 (ID 7065314)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/25 (ID 7065313)
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/20 (ID 7004764)
12892802 |
| 3. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/13 (ID 1027541)
12892801 |
| 4. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892794 |
| 5. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
12892799 |
| 6. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/12 (ID 2202317)
12892798 |
| 7. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892797 |
| 8. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/5 (ID 3619141)
12892796 |
| 9. vrsta pravice:
na nepremičnini:
ID pravice | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme
katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 320/23 (ID 1363389)
12892795 |
| 10. vrsta pravice: | 404 - vknjižena stvarna služnost / nujna pot / nepravo stvarno breme |



na nepremičnini: katastrska občina 1299 ZAKOT parcela 297/12 (ID 5130291)
ID pravice 12892800

Osnovni pravni položaj nepremičnine:

ID osnovnega položaja: 8278708
vrsta osnovnega položaja: 101 - vknjižena lastninska pravica
delež: 1/1
imetnik:
1. matična številka: 9188924000
firma / naziv: NIK INVESTICIJE, gradnje, d.o.o.
naslov: Stranska vas pri Semiču 005, 8333 Semič

omejitve:

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

UPRAVNA ENOTA BREŽICE potrjuje

da je odločba sklep številka 351-278/2022-26



REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA BREŽICE

skrajšan/na dne: 11. 8. 2022
Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice

pravno močen/na dne: 27. 8. 2022
(ustrezno označi)

351-112022-329

Številka:

Številka:

351-278/2022-26

Datum:

11. 08. 2022



T: 07 499 15 50

F: 07 499 15 99

E: ue.brezice@gov.si

www.upravneenote.gov.si/brezice/

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN
Podpisnik: Ivan Čakar
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00F0BA1AA2000000057
Potek veljavnosti: 28. 02. 2025
Čas podpisa: 11. 08. 2022 11:50
Št. dokumenta: 351-278/2022-2622-26

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice izdaja, na podlagi prvega odstavka 7. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 61/17, 72/17-popr., 61/20, 65/20 in 15/21 – ZDUOP, v nadaljevanju GZ), na zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja, investitorja družbe NIX d.o.o., Stranska vas 5, 8333 Semič, naslednje

GRADBENO DOVOLJENJE

1.

Investitorju družbi NIX d.o.o., Stranska vas 5, 8333 Semič, se izda gradbeno dovoljenje za:

I. Novogradnja večstanovanjske stavbe 1:

- horizontalni gabarit: 41,8 m x 17 m.
- vertikalni gabarit: klet, pritličje, pet nadstropij; najvišja višina objekta 22,3 m nad koto pritličja $\pm 0,00 = 160,70$ m N.V.
- streha: ravna z minimalnim naklonom (2%).
- konstrukcija: zidana.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: tri- in več stanovanjske stavbe z oznako 11220.
Zahtevnost gradnje: zahteven objekt.

II. Novogradnja večstanovanjske stavbe 2:

- horizontalni gabarit: 41,8 m x 17 m.
- vertikalni gabarit: klet, pritličje, pet nadstropij; najvišja višina objekta 22,3 m nad koto pritličja $\pm 0,00 = 160,70$ m N.V.
- streha: ravna z minimalnim naklonom (2%).
- konstrukcija: zidana.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: tri- in več stanovanjske stavbe z oznako 11220.
Zahtevnost gradnje: zahteven objekt.

III. Dostopna cesta:

- dolžina: 70 m
- širina 5,5 m z enostranskim pločnikom širine 1,6 m.

Enotna klasifikacija vrst objektov po CC-SI: lokalne ceste in javne poti z oznako 21121.
Zahtevnost gradnje: manj zahteven objekt.

Gradnja dveh večstanovanjskih objektov »Cholewa« in dostopna cesta se izvede na zemljišču parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2 k.o. 1299 Zakot, v skladu s projektno dokumentacijo za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljevanju DGD) št. 21203-00, marec 2022, izdelovalca Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško.

2.

Minimalna komunalna oskrba objekta: Objekta se priključita na:

- javno vodovodno omrežje (parc. št. 298/1, 297/5, 297/11, 297/13, 320/6, 320/31 in 331/2 k.o. 1299 Zakot)
- javno elektro omrežje (parc. št. 297/26, 297/7, 297/12, 297/10, 297/11, 297/5, 297/13, 298/6, 320/6, 320/23 in 320/24 k.o. 1299 Zakot)
- javno kanalizacijo (parc. št. 297/13, 298/1, 298/6, 320/6, 320/23, 320/24 in 320/31 k.o. 1299 Zakot),
- meteorne vode in onesnažene vode se preko dežnih rešetk speljane v interno kanalizacijo in preko zadrževalnika priključene na javno kanalizacijo (parc. št. 297/5, 320/31, 320/29 in 320/6 k.o. 1299 Zakot)
- dovoz se uredi preko novih dovoznih priključkov na lokalno cesto LZ 027072 in LK 027085 (parc. št. 320/17 in 298/4 k.o. 1299 Zakot).

3.

K predvideni gradnji so bila pridobljena mnenja naslednjih pristojnih organov in organizacij, katerih pogoje za izvedbo gradnje, vzdrževanje in uporabo objekta mora investitor upoštevati, in sicer:

- **Občina Brežice, Oddelek za prostor,** mnenje o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-174/2022 z dne 19. 4. 2022.
- **Komunala Brežice, d.o.o.,** mnenje upravljavca javnega vodovoda in javne kanalizacije št. M-040/2022-30-SŽ (047/22) z dne 31. 3. 2022:
- **Elektro Celje, d.d.,** mnenje k projektu št. 1303323 z dne 6. 4. 2022.
- **Kostak d.d. (pocbi. Adriaplín d.o.o.),** mnenje št. BR-2210 z dne 21. 4. 2022:
 - Na območju predvidenih posegov poteka obstoječe srednjetačno plinovodno omrežje s pripadajočimi elementi in priključnimi plinovodi maksimalnega delovnega tlaka (MOP) 4 bare.
 - Načrtovana dela so predvidena tudi v varovalnem pasu distribucijskega plinovodnega omrežja, ki po energetskega zakonu EZ-1 469. člen (1) alineja poteka v širini 5 m na vsaki strani plinovoda, merjeno od njegove osi. Za vsa dela v varovalnem pasu je potrebno upoštevati zahteve iz veljavnih sistemskih obratovalnih navodil za distribucijske sisteme zemeljskega plina, na katerih izvaja dejavnost operaterja distribucijskega zemeljskega plina Adriaplín d.o.o..
 - Pri izvedbi predvidenih del je potrebno za zagotovitev obratovalne varnosti obstoječega plinovoda in priključnih plinovodov na območju gradnje, poleg vseh veljavnih predpisov in normativov, upoštevati najmanjše dovoljene medsebojne odmike cevi po Pravilniku o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Ur. list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1).
 - Varnostni odmik plinovoda od komunalnih ostalih vodov mora biti: kot križanja: od 30 do 90 stopinj; višinski odmik pri križanju: najmanj 0,2 m; vzdolžni svetli odmik: najmanj 0,4 m; podbijanje ceste ali vodeno vrtnanje v bližini plinovodov ni dovoljeno.
 - Čez plinovod izven obstoječih vozniških površin ni dovoljen transport za težka vozila brez dodatne zaščite in dovoljenja upravljavca plinovodnega omrežja.
 - Vsi izkopi v varnostnem pasu plinovodov in priključnih plinovodov morajo biti izjemno pazljivi z ročnim odkopom v bližini plinovoda po navodilih upravljavca plinovodnega omrežja; v bližini plinovoda in priključnih plinovodov ni dovoljen strojni izkop ter trajno odlaganje ali posnetje materiala nad njim.
 - Po zaključku del mora investitor predati ODS geodetski posnetek izvedenih del in pridobiti pisno izjavo upravljavca plinovodnega omrežja Kostak d.d., da so bili med gradnjo

izpolnjeni pogoji tega mnenja ter da so bila dela v varovalnem pasu pilnovoda izvršena v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

- Telekom Slovenije, d.d., mnenje k projektnim rešitvam št. 107264-NM/416-SH z dne 12. 4. 2022:

- Najmanj 30 dni pred pričetkom del je zaradi točnega dogovora glede zakoličbe in zaščite TK omrežja, terminske uskladitve in nadzora nad izvajanjem del, investitor oz. izvajalec o tem dolžan obvestiti odgovornega skrbnika Telekoma Slovenije ter mu dostaviti en izvod PZI s popisil in izdelanimi detajli križanj in vzporednih potekov s TK omrežjem.
- Obvezna je prisotnost predstavnika Telekoma pri izvedbi križanja in pred zasutjem kanala nad traso TK kabla.

- Občina Brežice, Oddelek za komunalno infrastrukturo in gospodarske javne službe, mnenje upraviteljavca občinskih javnih cest in za javno razsvetljavo, št. 3502-198/2022 z dne 5. 5. 2022:

1. Pogoji, ki se nanašajo na cestno telo:

- Dovolj se graditev objekta v varovalnem pasu lokalne ceste LC 027072-Ulica Stanka Škalerja II (in sicer v najmanjši oddaljenosti 3,8 m od parcelne meje) ter izvedbe cestnih priključkov na lokalno cesto LC 024072-Ulica Stanka Škalerja II in LK 027085-Šolska ulica II, in sicer tako, da se preglednost na predmetnih javnih cestah ne zmanjša. Priključka je potrebno opremiti s prikazno prometno signalizacijo. Investitor prevzame tudi stroške – zarisa talnih oznak (vključno parkirišč) ob morebitni rekonstrukciji LC 027072-Ulica Stanka Škalerja II v obravnavanem območju, kar se posebej dogovori z Občino Brežice. V kolikor priključka zaradi povečanega prometa ali uporabe za drugačen promet, kot je bil upoštevan ob izdaji mnenja, nista več ustrezna, se lahko zahteva prilagoditev priključkov.
- Zahtevana sanacija asfaltnega vozišča na način, da se območje izkopa ustrezno strojno utrdi in asfaltira ter vzpostavi prvotno oz. boljše stanje. Pri izvedbi sanacije je potrebno na vsako stran posega zrezkati tudi najmanj 20 cm obstoječega asfalta globine 3-4 cm, vse stike z obstoječim asfaltom premazati z maso za stike ter celotno površino enotno asfaltirati. Pri sanaciji mora biti asfalt narejen iz enakega števila plasti kot je obstoječa preplastitev ceste oz. pločnika. Pri prečkanju pločnikov se postavijo novi poglobljeni robniki.
- Asfaltiranje prekopov opravi za dela v cestogradnji usposobljeno, pooblaščno in registrirano podjetje.
- Vse morebitne instalacije morajo biti napeljane v zaščitnih ceveh, ki naj omogočajo tudi popravila in rekonstrukcije instalacij brez ponovnih posegov v cestno telo in morajo biti na globini pod voziščem. Ustje zaščitne cevi se mora končati izven cestnega sveta. Globina temena zaščitne cevi v jarku se meri ob nivoja dna jarka. Izkop se vzdolžno predvideva ob zunanjem robu cestnega sveta.
- Ves odkopani material je potrebno sproti odvažati na deponijo, ni dovoljeno ponovno vgrajevanje odkopanega materiala, kar velja tudi za bankine in brežine.
- Gradbena jama mora biti pravilno razprta, vozišče pa zavarovano proti vdiranju. Na celotni trasi posega je investitor dolžan izvesti sanacijo gradbenega posega tako, da se prepreči kakršnokoli zmanjšanje nosilnosti vozišča (posedanje vozišča in bankine).
- Zaradi predmetnega posega in prometne ureditve, ne sme biti ogrožena varnost na javni cesti, stabilnost te ceste in njeni interesi in ne sme biti moteno odvodnjavanje ter redno zimsko vzdrževanje.
- Investitor je dolžan redno vzdrževati območje priključka, vgrajene instalacije. Investitor se zaveže, da bo saniral vse morebitne posledice gradnje, ki bodo nastali v roku pet let po končanju del.
- V skladu s 5. členom Zakona o cestah se ne sme odvajati meteorne vode, odplake in druge tekočine iz parcele in objekta na in v cestno telo. Investitor je dolžan skrbeti za

nemoteno delovanje odtočnega sistema javne ceste na območju priključkov in ju tudi redno vzdrževati.

II. Pogoji, ki se nanašajo na javno razsvetljavo:

- Investitor je dolžan pred pričetkom zemeljskih del obvestiti podjetje Komunala Brežice d.o.o. ter naročiti označitev obstoječe infrastrukture javne razsvetljave v obravnavanem območju ter jo ustrezno zaščititi oz. po potrebi prestaviti. Morebitno naknadno najdeno javno razsvetljavo in ostalo infrastrukturo, ki ni zavedena v katastru, je potrebno javiti upravljalcu javne infrastrukture in prenehati z gradnjo.
- Neposredno ob infrastrukturi javne razsvetljave se sme izvajati samo ročni izkop pod nadzorom upravljavca. Minimalni horizontalni odmik komunalnih vodov od kablov javne razsvetljave je 1 m, minimalni vertikalni odmik pa 0,5 m.
- Morebitna križanja investitorjevih vodov z infrastrukturo javne razsvetljave se izvede tako, da investitorjevi vodi potekajo pod kabli javne razsvetljave. Kable javne razsvetljave je potrebno na mestih križanja položiti v zaščitne mapitel cevi, dolžine min. 1,5 m na vsako stran križanja. V kolikor to ni mogoče zagotoviti, je potrebno prestaviti obstoječe kable javne razsvetljave in ostalo infrastrukturo javne razsvetljave.
- Občini Brežice in upravljavcu mora biti omogočen dostop do infrastrukture javne razsvetljave.
- Investitor je dolžan zagotoviti evidentiranje morebitnih sprememb na gospodarski javni infrastrukturi in vnos podatkov sprememb v občinski kataster javne razsvetljave ter vpis novozgrajene oz. rekonstruirane infrastrukture v uradne evidence.

– DOMtim d.o.o., mnenje upravljalca ogrevalnega sistema št. 67/2022 z dne 5. 5. 2022.

4.

Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del tega gradbenega dovoljenja.

5.

Gradbeno dovoljenje preneha veljati, če investitor ne vloži popolne prijave začetka gradnje (osem dni pred začetkom izvajanja gradnje objekta) v petih letih od njegove pravnomočnosti.

6.

Pred izvedbo gradnje objekta je potrebno imenovati nadzornika ter izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje.

7.

Gradbene odpadke je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo.

8.

Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

9.

Po dokončanju gradnje mora investitor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja.

10.

Dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, mora lastnik objekta oziroma njegov pravni naslednik hraniti, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu.

11.

Posebni stroški pri izdaji te odločbe niso bili zaznamovani.

Obrazložitev

Družba NIX d.o.o., Stranska vas 5, 8333 Semič, je pri tuk. upravni enoti, dne 9. 5. 2022, po pooblaščenju družbi Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, vložila zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja za novogradnjo dveh večstanovanjskih objektov »Cholewa« in dostopne ceste, na zemljiščih parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2 k.o. 1299 Zakot. Zahtevi je priložila pooblastilo o zastopanju z dne 6. 5. 2022, dva izvoda DGD dokumentacije št. 21203-00, marec 2022, izdelovalca Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško ter izvod dokumentacije na elektronskem nosilcu.

Skladno s prvim odstavkom 128. člena Gradbenega zakona (Ur. list RS, št. 199/21, GZ-1), ki se je začel uporabljati 1. 6. 2022, se postopki, začeti pred začetkom uporabe tega zakona, končajo po določbah GZ.

GZ-1 v 153. členu določa, da z dnem uveljavitve tega zakona (1. 6. 2022) prenehajo veljati Uredba o kriterijih za izračunavanje višine nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora in o načinu njegovega plačila (Ur. list RS, št. 33/03, 79/09, 6/14 in 61/17 - GZ), Pravilnik o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. list RS, št. 36/18, 51/18 - popr. in 197/20 - v nadaljevanju pravilnik) in Pravilnik o gradbiščih (Ur. list RS, št. 55/08, 54/09 - popr. in 61/17 - GZ). V nadaljevanju drugi odstavek istega člena določa, da se predpisi iz prejšnjega odstavka uporabljajo do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov, izdanih na podlagi tega zakona. Glede na to, da zgornji podzakonski predpisi na podlagi GZ-1 še niso sprejeti, se za potrebe dovoljevanj gradnje še naprej uporabljajo zgoraj naštetih predpisi.

Glede na določilo drugega odst. 15. člena Uredbe o razvrščanju objektov (Ur. list RS, št. 96/22), ki je začela veljati 30. 7. 2022, se objekti v postopkih, začelih pred uveljavitvijo te uredbe na podlagi Uredbe o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18 in 199/21 - GZ-1, v nadaljevanju Uredba), razvrstijo v skladu z Uredbo, razen če je razvrstitev objektov v skladu s to uredbo za investitorja ugodnejša. V skladu z Uredbo in Tehnično smernico TSG-V-006:2008 Razvrščanje objektov sta obravnavani večstanovanjski stavbi razvrščeni pod oznako 11220 - tri- in več stanovanjske stavbe in spadajo med zahtevne objekte in dostopna cesta, ki je razvrščena pod oznako 21121 - lokalne ceste in javne poti, ter je manj zahteven objekt.

Ugotovi se, da je investitor, skladno z določili 35. člena GZ, zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja vložil na obrazcu iz priloge 11A, kot ga predpisuje 4. točka 3. člena Pravilnika o podrobnejši vsebini dokumentacije in obrazcih, povezanih z graditvijo objektov (Ur. list RS, št. 36/18, 51/18 - popr., 197/20) ter ji priložil DGD št. 21203-00, marec 2022, izdelovalca Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, izdelan v skladu z določili 7. do 10. člena navedenega pravilnika.

Upravni organ je v skladu z določili 43. člena GZ preveril, ali so izpolnjeni pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, in ugotovil naslednje:

Skladnost s prostorskim aktom: Obravnavana zemljišča parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2 k.o. 1299 Zakot, zemljišča se nahajajo v enoti urejanja prostora BRŽ-63 na kateri velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Stanovanjska soseska Cholewa (Uradni list RS, št. 80/2008; v nadaljevanju OPPN).

Iz predloženega DGD in mnenja o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-174/2022 z dne 19. 4. 2022 je razvidna skladnost z OPPN kot sledi: Objekti so na zemljišču s parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2 k.o. 1299 Zakot, k je skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu za območje občine Brežice (Uradni list RS, št. 41/19 in 80/21; v nadaljevanju OPN) po namenski radi opredeljeno kot stavbno zemljišče SSV. Skladno s priložo 2 OPN v enoti BRŽ-63 velja OPPN. Skladno s prvim odstavkom 6. člena OPPN sta predvideni dve večstanovanjski stavbi paralelno s Šolsko ulico. Pod objektoma boata zgrajeni tudi podzemni garaži in izvedena cestna priključka na Šolsko ulico in ulico Stanka Škalerja. Ob objektih in na ostali površini območja se uredijo manipulativne, parkirne, prometne in zelene površine. Skladno z drugim odstavkom 6. člena OPPN sta predvideni stavbi skladni s podrobnejšo namensko rabo - območja stanovanj. Predvidena gradnja novih objektov in gradnja objektov za potrebe je skladna s tretjim odstavkom 6. člena OPPN. Skladno s četrtem odstavkom 6. člena OPPN so dopustni objekti (stanovanjski in objekti prometne infrastrukture). Stanovanjsko območje je skladno z dopustnimi dejavnostmi petega odstavka 6. člena OPPN. Večstanovanjska objekta sta B in C dimenzij 41,8m x 17m s podzemnima garažama, etažnosti K+P+5, višine 19m in njuna zunanja podoba je skladna s prvim odstavkom 7. člena OPPN. Gradnja je predvidena na gradbeni parceli GP2 in je skladna z OPPN (načrt parcelacije) in šestim odstavkom 7. člena OPPN. Ureditev okolice objektov in lega objektov je skladna s četrtem odstavkom 7. člena OPPN. Predvideno število parkirnih mest je skladno s 9. členom OPPN. Skladno s 14. členom OPPN se gradnja objektov in zunanjih ureditev lahko izvaja posamezno (fazno) ali skupaj. V primeru faznosti pa se morajo posamezne faze predstavljati smiselne in zaključene celote. Za posamezne faze se lahko pridobijo ločena gradbena dovoljenja. Pred vsako fazo morajo biti izvedene skladne rešitve obstoječih objektov, zagotovljena minimalna komunalna in energetska opremljenost parcel (v skladu s fazo) ter rešeni potrebni dovozi oz. dostopi na območje (v skladu s fazo). Skladno s 15. členom OPPN so na podlagi ustrezne projektno-tehnične dokumentacije dopustna odstopanja pri prometnem, komunalnem in energetskem opremljanju (tudi omrežju internih cest v območju OPPN), če to pogojujejo primernejši obratovalni parametri ali bolj ekonomska investicijska vlaganja, kolikor te spremembe in dopolnitve ne spreminjajo vsebinskega koncepta OPPN in so za to izvedbo ter odstopanja pridobljena soglasja vseh pristojnih nosilcev urejanja prostora. Dovoljeno je združevanje gradbenih parcel v primeru, da se izkaže potreba po večji kvadraturi le teh. Prav tako je dovoljena delitev na manjše gradbene parcele (v smislu istega koncepta pozidave). Cesta mora biti skladna z zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro (8. – 10. člen OPPN). Rešitve in ukrepi so za celostno ohranjanje kulturne dediščine skladni z 11. členom OPPN. Ukrepi in rešitve za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave so skladni z 12. členom OPPN. Rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami vključno z varstvom pred požarom so skladni s 13. členom OPPN.

Investitor si je za novogradnjo večstanovanjskih objektov »Cholewa« in dostopne ceste, skladno s tretjim odstavkom 31. člena GZ, pridobil mnenje Občine Brežice o skladnosti s prostorskim aktom št. 3502-174/2022 z dne 19. 4. 2022, iz katerega izhaja, da je gradnja skladna z OPPN.

Upravni organ ugotavlja, da iz urbanističnih razlogov ni zadržkov za izdajo predmetnega gradbenega dovoljenja in je gradnja skladna z določbami prostorskega izvedbenega akta v delu, ki se nanaša na graditev objektov, in z določbami predpisov o urejanju prostora.

Projektant in vodja projekta: Skladno z 2. točko prvega odstavka 43. člena GZ je upravni organ ugotovil, da je DGD št. 21203-00, marec 2022, izdelovalca Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško, podpisal Blaž Šalomon, mag. inž. arh. (ZAPS 1819) kot odgovorna oseba projektanta in vodja projekta, ki je bil v času izdelave dokumentacije vpisan v imenik pristojne poklicne zbornice ZAPS, ter da je sestavni del DGD podpisana izjava vodje projekta in odgovorne osebe projektanta, iz katere izhaja, da so na ravni obdelave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja izpolnjene zahteve iz 15. člena GZ.

Pridobitev predpisanih mnenj: V postopku izdaje gradbenega dovoljenja so bila upravnemu organu predložena vsa predpisana mnenja pristojnih mnenjedajalcev, navedena v 3. točki izreka te odločbe, kot to določata 31. in 40. člen GZ. Varovanja in omejitve določene za obravnavano nepremičnino je upravni organ preveril v prostorsko informacijskem sistemu Občine Brežice (PISO) preko internetnega dostopa. Ugotovi se, da je nameravana gradnja skladna s predpisi, ki so podlaga za izdajo mnenj.

Minimalna komunalna oskrba objekta: Skladno s 14. točko prvega odstavka 3. člena GZ minimalna komunalna oskrba objekta pri novo zgrajenih stanovanjskih stavbah obsega oskrbo s pitno vodo, oskrbo z energijo, odvajanje odpadnih voda in dostop do javne poti ali ceste. Predvidena večstanovanjska objekta se priključita na javno vodovodno omrežje (parc. št. 298/1, 297/5, 297/11, 297/13, 320/6, 320/31 in 331/2 k.o. 1299 Zakot), na javno elektro omrežje (parc. št. 297/26, 297/7, 297/12, 297/10, 297/11, 297/5, 297/13, 298/6, 320/6, 320/23 in 320/24 k.o. 1299 Zakot), javno kanalizacijo (parc. št. 297/13, 298/1, 298/6, 320/6, 320/23, 320/24 in 320/31 k.o. 1299 Zakot) in meteorne vode in onesnažene vode se preko dežnih rešetk speljane v interno kanalizacijo in preko zadrževalnika priključene na javno kanalizacijo (parc. št. 297/5, 320/31, 320/29 in 320/6 k.o. 1299 Zakot). Dovoz se uredi preko novih dovoznih priključkov na lokalno cesto LZ 027072 in LK 027085 (parc. št. 320/17 in 298/4 k.o. 1299 Zakot), kot je razvidno iz 2. točke izreka te odločbe.

Vpliv gradnje na varstvene cilje varovanih območij, njihovo celovitost in povezanost: Za objekte, za katere se zahteva gradbeno dovoljenje, ni potrebno izvesti presojo sprejemljivosti v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave. Objekti se namreč ne nahajajo v območju naravne dediščine oz. območju varovanem s predpisi o ohranjanju narave.

Pravica graditi: Upravni organ je po uradni dolžnosti, na podlagi vpogleda v elektronsko zemljiško knjigo, preveril pravico graditi na parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2 k.o. 1299 Zakot, na kateri je predvidena novogradnja večstanovanjskih objektov »Cholewa« in dostopne ceste ter ugotovil, da je investitor družba NIX d.o.o., Stranska vas 5, 8333 Semič, zemljiškoknjižni lastnik nepremičnine. Za priključitev objekta na gospodarsko javno infrastrukturo, po zemljiških navedenih v 2. točki izreka tega dovoljenja, ima investitor izkazano pravico graditi (kot lastnik zemljišč ter kot imetnik stvarne pravice). Glede na navedeno se ugotovi, da ima investitor izkazano pravico graditi, skladno s 35. členom GZ.

Plačilo dajatev in prispevkov: Glede na določilo 92. člena GZ se ugotovi, da investitor ni zavezanec za plačilo nadomestila za degradacijo in uzurpacijo prostora, ker ne gre za nedovoljeno gradnjo. Skladno z določili Zakona o urejenju prostora (Ur. list RS, št. 61/17, 175/20) je Občina Brežice stranki izdala odločbo št. 35016-118/2022 z dne 15. 7. 2021 o določitvi komunalnega prispevka, ki je bil plačan dne 26. 7. 2022. Odškodnino zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča, v skladu s 3.g členom Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur. list RS, št. 71/11 - uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 - ZKme-1D, 79/17, 80/20 - ZIUOOPE, 175/20 - ZZUOOP, 152/20) je investitor plačal dne 8. 8. 2022, na podlagi odločbe št. 351-509/2022-6202-2 z dne 4. 8. 2022.

Na podlagi vsega zgoraj navedenega se ugotovi, da so izpolnjeni predpisani pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja za obravnavani objekt, ki jih določa 43. člen GZ.

Stranski udeleženci: V postopku izdaje tega gradbenega dovoljenja je bilo glede na določila 44. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06 – UPB2, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 48/09 – Odl.US (48/09 popr.), 8/10 in 82/13, v nadaljevanju ZUP), ki določa, da mora organ ves čas med postopkom po uradni dolžnosti skrbeti za to, da so v postopku udeleženi vsi, na katerih pravice in pravne koristi bi lahko vplivala odločba, preverjeno, ali imajo v tem

postopku pravico sodelovati tudi morebitni stranski udeleženci, ki bi imeli pravni interes. V 36. členu GZ je predpisano, da je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja investitor. Stranski udeleženci v postopku izdaje gradbenega dovoljenja so lahko: lastnik nepremičnine in imetnik druge stvarne pravice na nepremičnini, ki je predmet izdaje gradbenega dovoljenja; lastnik zemljišča, ki meji na nepremičnino, na katerih je nameravana gradnja, razen če pristojni upravni organ za gradbene zadeve ugotovi, da gradnja nanj ne vpliva; druga oseba, če izkaže, da bi nameravana gradnja zaradi svojega vpliva med gradnjo in po njej lahko vplivala na njene pravice in pravne koristi oziroma na njeno nepremičnino, pri čemer se za pravno korist šteje zlasti korist, ki se nanaša na namensko rabo zemljišča oziroma objekta, na ukrepe za zmanjšanje emisij, odmike od parcelnih meja in sosednjih stavb, ukrepe za preprečevanje širjenja požara na sosednje objekte, dostope in površine za gašenje in reševanje ter mehansko odpornost in stabilnost nepremičnine v lasti stranskega udeleženca, in druge osebe, če tako določa zakon.

Upravni organ je v konkretnem primeru presojal, ali so izpolnjeni navedeni zakonski pogoji zaradi priznanja lastnosti morebitnim stranskim udeležencem v postopku ter ugotovil, da je predmetni objekt zadosti oddaljen od parcelnih mej sosednjih nepremičnin, kljub temu je upravni organ v postopek vabil lastnike sosednjega večstanovanjskega objekta na par. št. 320/25 k.o. Zakot, na naslovu Ulica Stanka Škalerja 17, 8250 Brežice. Udeležbo v postopek je preglasil en lastnik stanovanja, vendar je naknadno podal izjavo, da priglasitev k udeležbi umika, vendar želi ostati stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Ostale vabljene osebe svoje udeležbe v postavljenem roku niso priglasile, zato se šteje, da se z nameravano gradnjo strinjajo, zato se jih ne vključi v postopek izdaje gradbenega dovoljenja ter nimajo pravice do pritožbe (38. člen GZ). Ostali stranski udeleženci v predmetnem postopku so družba NOMAGO d.o.o., Vošnjakova ulica 3, 1000 Ljubljana (v ZK: Integrai Brebus d.o.o., Cesta svobode 11, 8250 Brežice), lastnik zemljišč preko katerih je predviden priklop na kanalizacijsko omrežje in na katerih ima investitor v zemljiški knjigi vpisano služnostno pravico in Občina Brežice, ki je izdala soglasje za izvedbo del v cestnem telesu. Ker ima investitor z družbo NOMAGO d.o.o. sklenjeno stvarno pravico, ki mu omogoča izvajanje gradnje in izdano soglasje za izvedbo del v cestnem teles s strani upravljalca Občine Brežice, se strankam dovoljenje samo vroči in se jih ne vključuje v postopek izdaje gradbenega dovoljenja, kot to določa četrty odstavek 39. člena GZ.

Glede na določilo tretjega odstavka 37. člena GZ je upravni organ investitorju, z dopisom št. 351-278/2021/7 z dne 12. 7. 2022, posredoval vabilo k udeležbi v postopku izdaje gradbenega dovoljenja ter mu naložil, da ga mora nemudoma namestiti na lahko dostopnem in vidnem mestu na nepremičnini, ki je predmet zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja. Iz predložene fotografije je razvidno, da je stranka vabilo namestila na nepremičnino dne 13. 7. 2022. Ugotovi se, da do izdaje gradbenega dovoljenja udeležbe v postopek, na podlagi navedenega vabila, ni priglasila nobena stranka.

Zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja in dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja sta sestavni del gradbenega dovoljenja, kot je navedeno v izreku te odločbe, na podlagi drugega odstavka 45. člena GZ.

Določila o veljavnosti gradbenega dovoljenja, navedena v izreku te odločbe, temeljijo na 48. členu GZ.

Pred izvedbo gradnje objekta je potrebno imenovati nadzornika (62. člen GZ) ter izvesti zakoličenje objekta v skladu s pogoji iz gradbenega dovoljenja in dokumentacije za izvedbo gradnje (60. člen GZ).

Gradbene odpadke je treba zbirati in skladiščiti ločeno po vrstah gradbenih odpadkov iz klasifikacijskega seznama odpadkov ter jih deponirati na ustrezno deponijo (4. člen Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih, Ur. list RS, št. 34/08).

Zaradi te gradnje ne smejo biti prizadete pravice in pravne koristi tretjih oseb. Škodo, ki bi nastala zaradi kršitev pravic in pravnih koristi teh oseb, trpi investitor.

Po dokončanju gradnje mora investitor vložiti zahtevo za izdajo uporabnega dovoljenja (68. člen GZ).

Glede na 110. člen GZ mora lastnik objekta oziroma njegov pravni naslednik, hraniti dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja, na podlagi katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje, dokler objekt stoji oziroma do njegove odstranitve. Dokumentacija se lahko hrani na papirju, elektronskem mediju ali mikrofilmu.

V skladu z določbami 118. člena ZUP je treba odločiti tudi o stroških postopka. Ker v tem postopku stroški niso nastali, o njih tudi ni bilo odločeno.

Glede na zgoraj navedeno je bilo na podlagi predložene dokumentacije in listin, dejansko in pravno stanje predmetne zadeve popolno ugotovljeno, zato je bilo na podlagi določb ZUP in GZ odločeno tako, kot izhaja iz izreka te odločbe.

POUK O PRAYNEM SREDSTVU: Zoper to odločbo je dovoljena pritožba na Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana, v roku 8 dni od vročitve te odločbe. Pritožba se lahko vloži pisno ali da usno na zapisnik pri Upravni enoti Brežice, Oddelku za prostor, kmetijstvo in gospodarstvo, Cesta prvih borcev 24 a, 8250 Brežice, ki je odločbo izdala. Po tar. št. 2 Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/10-ZUT-UPB5, 14/15 – ZUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16-ZUT-I in 30/18 – ZKZaš) je za pritožbo predpisana upravna taksa v višini 18,10 EUR.

Postopek vodil/a:
Andrej Urek
svetovalec III

Ivan Čakar
vodja Oddelka za
prostor, kmetijstvo in
gospodarstvo



Vročiti:

- Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtav 59, 8270 Krško - osebno
- Občina Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice - osebno
- Vlado Pirc, Ulica Stanka Škalerja 17, 8250 Brežice - osebno
- NOMAGO d.o.o., Vošnjakova ulica 3, 1000 Ljubljana - osebno
- NIX d.o.o., Stranska vas 5, 8333 Semič - osebno
- Komunala Brežice, d.o.o., Cesta bratov Milavcev 42, 8250 Brežice, info@komunala-brežice.si - ePošta
- Elektro Celje, d.d., Vrnčeva 2a, 3000 Celje, posta@elektro-celje.si - ePošta
- Kostak, d.d., Leskovska cesta 2a, 8270 Krško, darko.stipic@kostak.si - ePošta
- Telekom Slovenije, d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja

Celje – Novo mesto, Podbevškova ulica 17, 8000 Novo mesto, sprejemna.pisama@telekom.si - ePošta

- Občina Brežice, Oddelek za prostor in Oddelek za komunalno infrastrukturo in gospodarske javne službe, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice, občina.brezice@brezice.si - ePošta

- Inšpektorat Republike Slovenije za okolje in prostor, Območna enota Novo mesto, Inšpekcijska pisarna Brežice, Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice, irsop.oe-nm@gov.si - ePošta

- DOMtim d.o.o., Hrastinska pot 36, 8250 Brežice, info@domtim.si - ePošta

Notar JANEZ KLEMENC potrjuje,
da je to prepis originala listine - ~~overjenega prepisa~~ - ~~navadnega prepisa~~
listine GRADBENO DUVOLJENJE

označba listine

ŠT. 371-278/2022 z dne 11.8.2022

Listina je pisana ~~rečno~~ - na ~~pisalni stroj~~ - z računalnikom. Listina ima
10 strani. Listina je opremljena s ~~početom~~ - z žigom - s ~~keleki~~

Izvirnik listine se po strankinem zatrjevanju nahaja v

721 STANKE

- Izvirnik je stranka predložila.

V Novem mestu, dne: 14. 12. 2022

Notar





REPUBLIKA SLOVENIJA
UPRAVNA ENOTA BREŽICE

Cesta prvih borcev 24a, 8250 Brežice

T: 07 499 15 50

F: 07 499 15 99

E: ue.brezice@gov.si

www.upravneenote.gov.si/brezice/

Številka: 351-732/2022-6202-2

Datum: 09. 12. 2022

Republika Slovenija, Upravna enota Brežice, izdaja na podlagi 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 - uradno prečiščeno besedilo, 105/06 - ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 36/20 - ZZUSUDJZ, 61/20 - ZZUSUDJZ-A, 175/20 - ZIUOPDVE, 203/20 - ZIUPOPdVE, 3/22 - Zdeb, v nadaljevanju ZUP), na zahtevo stranke **NIX d.o.o., Stranska vas pri Semiču 5, 8333 Semič**, za izdaje potrdila o prejemu obvestila o spremembi investitorja, naslednje

POTRDILO

Potrjujemo, da je družba NIX d.o.o., Stranska vas pri Semiču 5, 8333 Semič, dne 9. 12. 2022, v času veljavnosti gradbenega dovoljenja št. 351-278/2022-6202-26 z dne 11. 8. 2022, prijavila spremembo investitorja s katero novi investitor NIK INVESTICIJE d.o.o., Stranska vas pri Semiču 5, 8333 Semič, prevzame pravice in obveznosti dosedanjega investitorja.

Potrdilo je takse prosto na podlagi Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO).

Andrej Urek
Svetovalec



Ivan Čakar
vodja Oddelka za prostor,
kmetijstvo in gospodarstvo

Vročiti:

- NIX d.o.o., Stranska vas pri Semiču 5, 8333 Semič, nixsanja@gmail.com - ePošta

Notar JANEZ KLEMENC potrjuje,
da je to prepis originala listine - ~~overjenega prepisa~~ - ~~navadnega prepisa~~
listine POTRDLA UE BRESICE, ŠT. 37-732/2022

označba listine

z dne 7.12.2022

Listina je pisana ~~ročno~~ - na ~~pisalni stroj~~ - z računalnikom. Listina ima
1 strani. Listina je opremljena s ~~pečatom~~ - z žigom - ~~s koleki~~.

Izvirnik listine se po strankinem zatrjevanju nahaja v

721 STRANKI

Izvirnik je stranka predložila.

V Novem mestu, dne: 14.12.2022

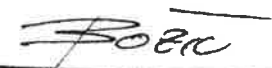
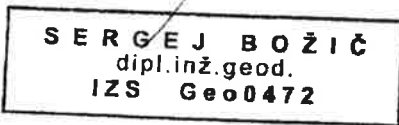


Notar


NOTARSKI POMOČNIK
SIMON PETAN







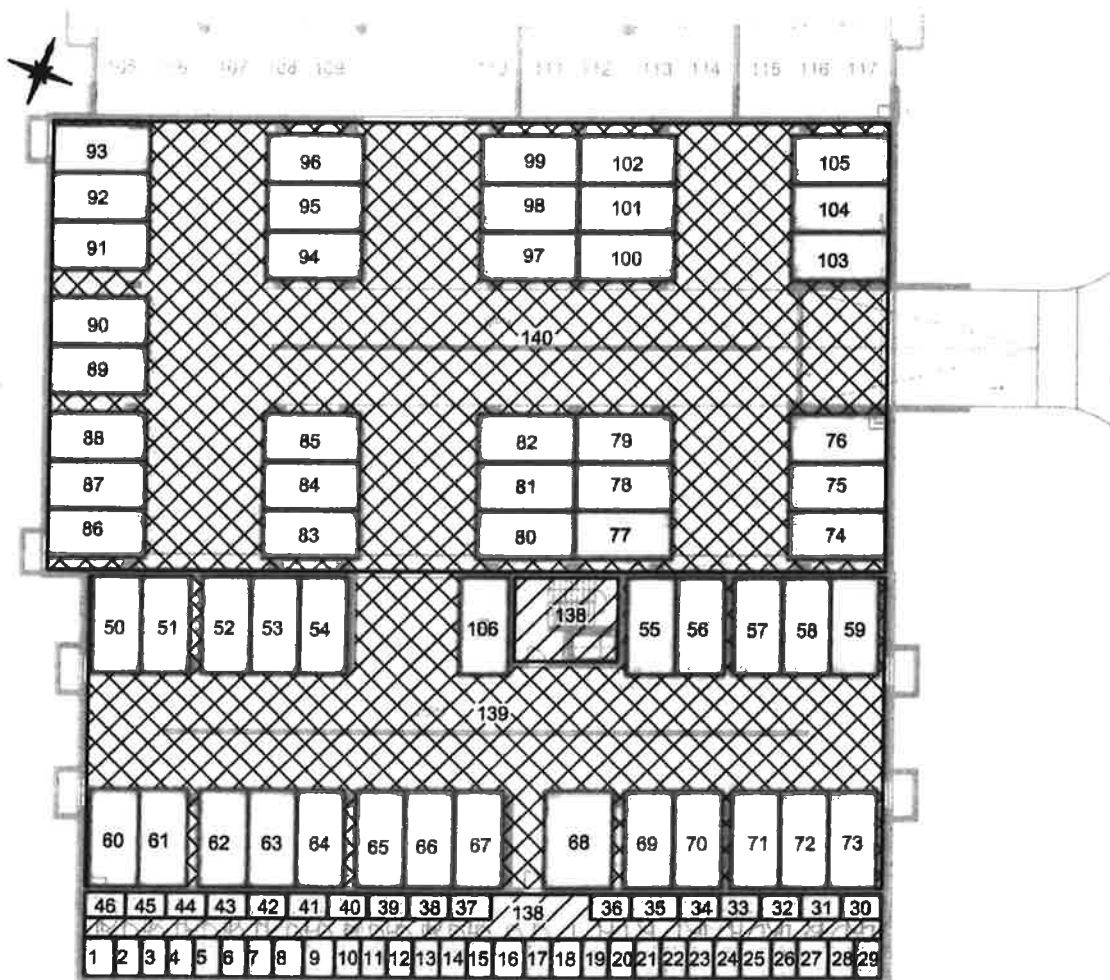
ŠTEVILKA PROJEKTA:	095-2022
VRSTA DOKUMENTACIJE:	PREDHODNI NAČRT ETAŽNE LASTNINE
NAROČNIK:	NIK INVESTICIJE d.o.o. Stranska vas pri Semiču 5 8333 Semič
PROJEKT:	VEČSTANOVANJSKI OBJEKT CHOLEWA V BREŽICAH
DELOVIŠČE	K.O. ZAKOT (1299), parc. št. 297/11, 297/14, 298/1, 320/6, 320/24 in 331/2
IZDELOVALEC GEODETSKE DOKUMENTACIJE:	GEOVAL d.o.o. Cesta 7.maja 19 1356 Dobrova
GEODETSKO DOKUMENTACIJO IZDELAL:	 Sergej Božič dipl.inž.geod. 
DIREKTOR PODJETJA:	 Sergej Božič dipl.inž.geod. 

KRAJ IN DATUM: DOBROVA, 6.12.2022

TLORISI OBJEKTA 1 PO ETAŽAH

Merilo 1: 350

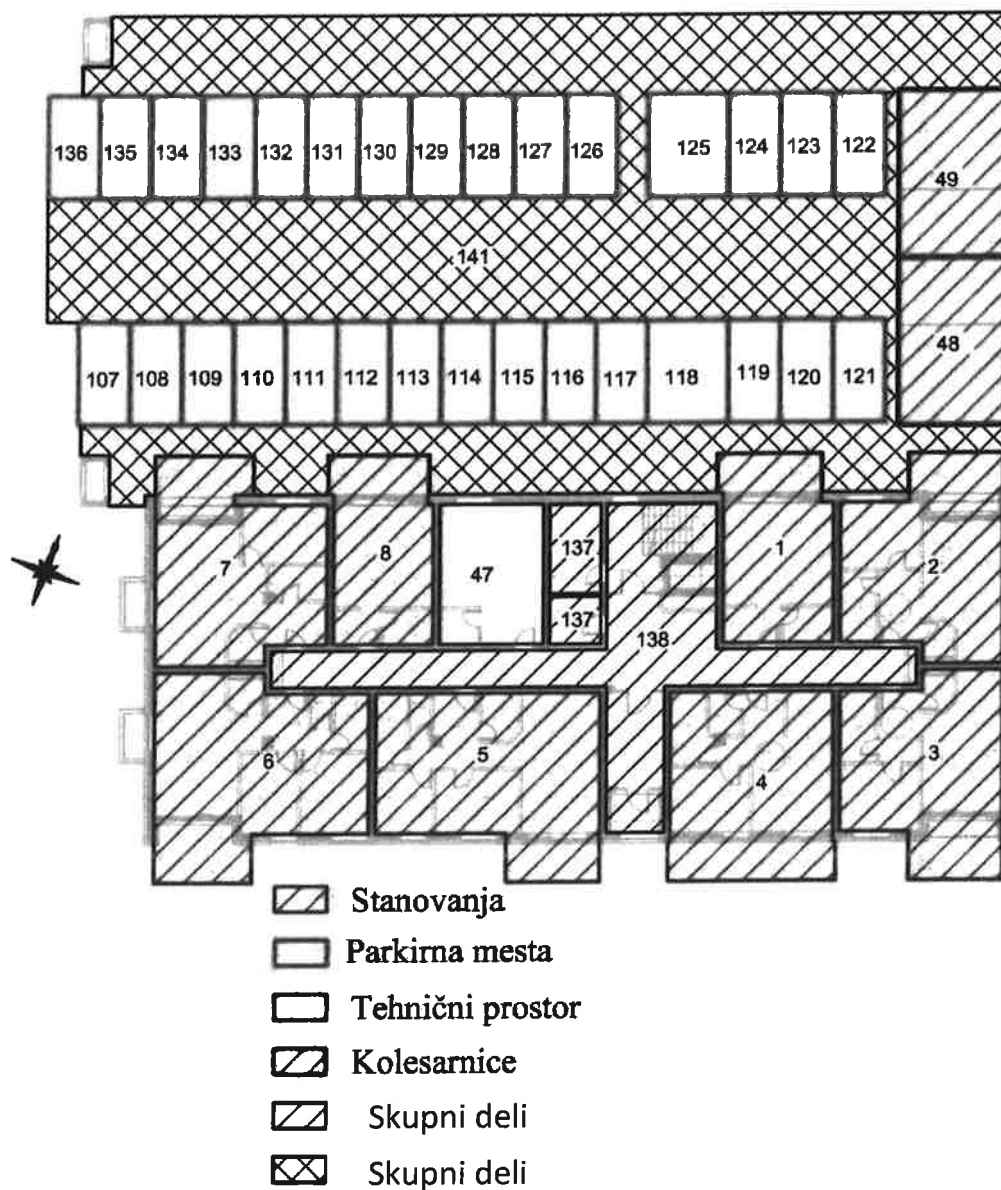
1. ETAŽA - KLET



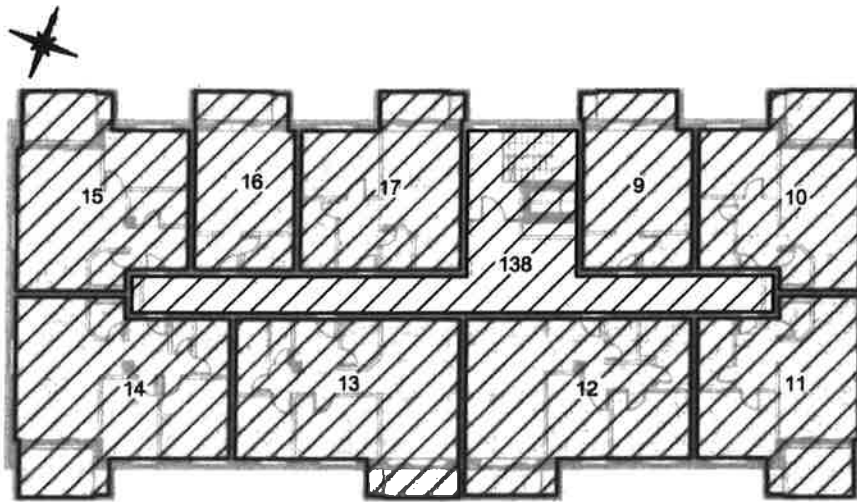
- Shrambe
- Parkirna mesta
- Skupni deli
- Skupni deli



1-

2. ETAŽA – PRITLIČJE

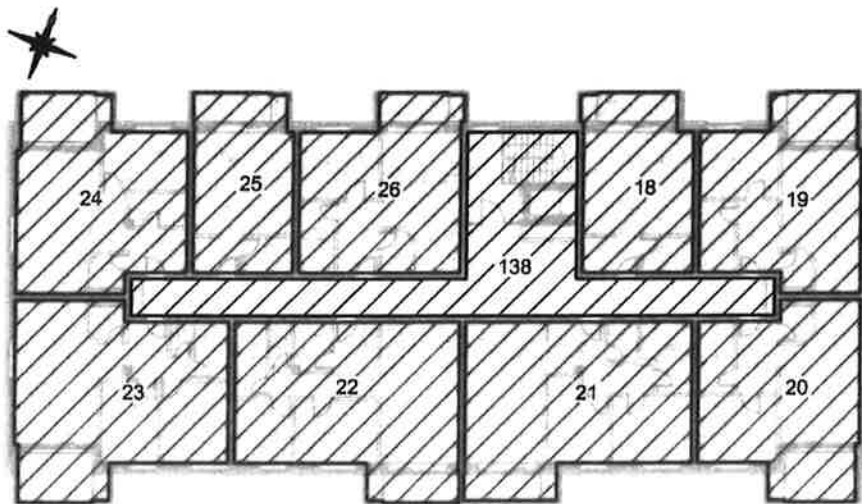




3. ETAŽA – 1. NADSTROPJE

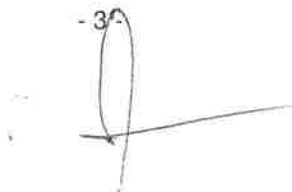


-  Stanovanja
-  Skupni deli

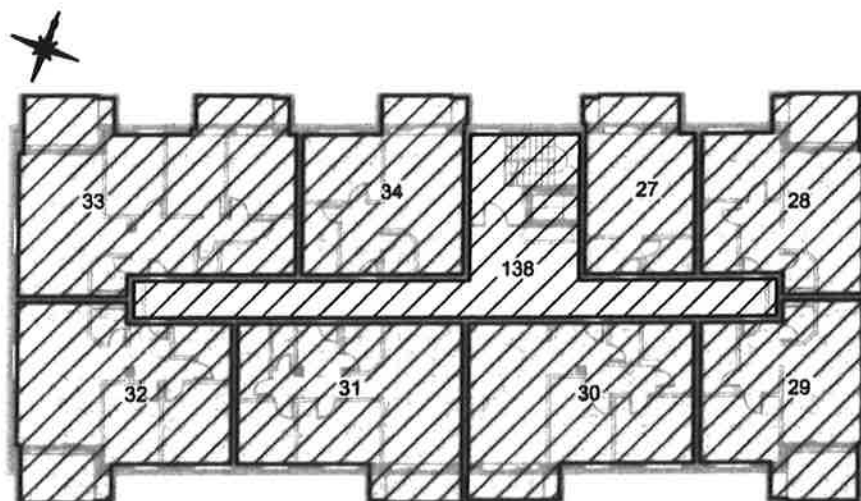
4. ETAŽA – 2. NADSTROPJE





-  Stanovanja
-  Skupni deli

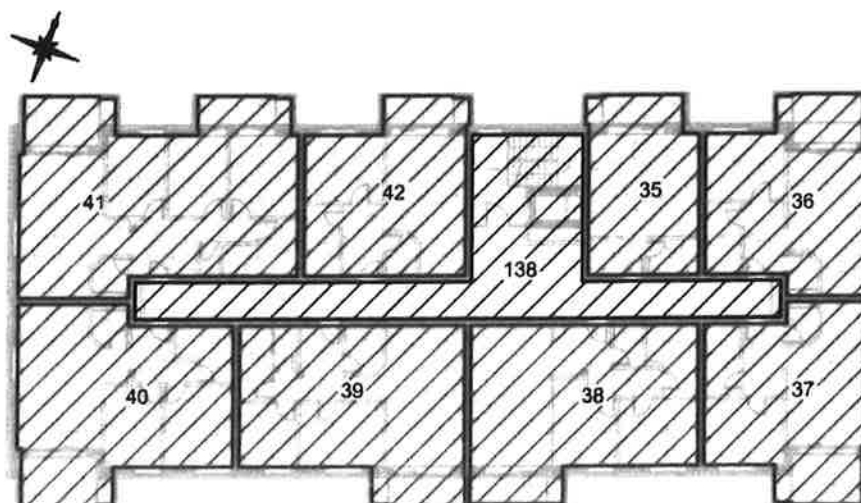




5. ETAŽA – 3. NADSTROPJE



-  Stanovanja
-  Skupni deli

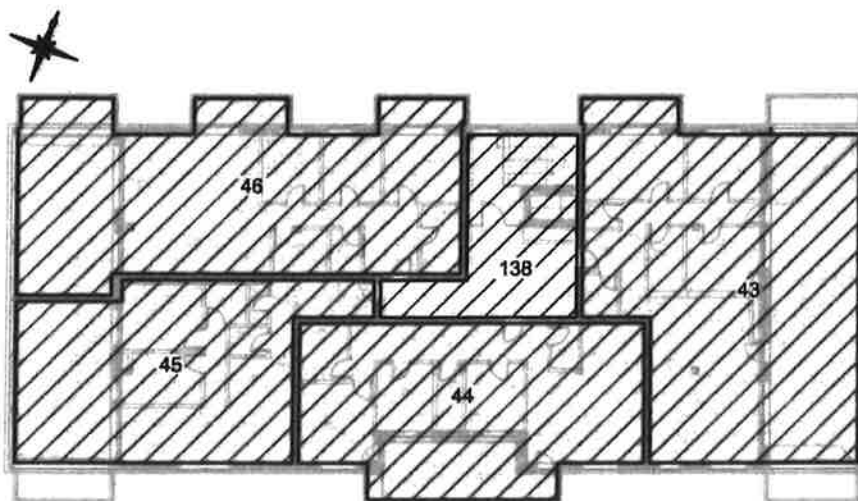
6. ETAŽA – 4. NADSTROPJE





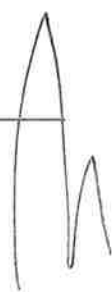
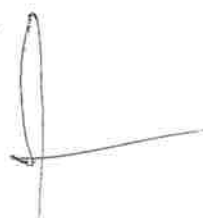
-  Stanovanja
-  Skupni deli



7. ETAŽA - 5. NADSTROPJE



-  Stanovanja
-  Skupni deli



OBJEKT 1

Seznam delov stavbe

Številka dela stavbe	Šifra stanovanja	Lega stanovanja (Etaža)	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)			Skupaj površina (m ²)
			bivalni prostor	klet	terasa	
1	1.01	2,1	34,9	3,1	9,7	47,7
2	1.02	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0
3	1.03	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0
4	1.04	2,1	50,2	2,6	15,5	68,3
5	1.05	2,1	69,3	2,6	8,8	80,7
6	1.06	2,1	67,6	2,6	12,7	82,9
7	1.07	2,1	55,1	2,6	12,7	70,4
8	1.08	2,1	31,6	3,1	9,3	44,0
9	1.11	3,1	35,0	3,1	5,5	43,6
10	1.12	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2
11	1.13	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2
12	1.14	3,1	69,8	2,6	5,3	77,7
13	1.15	3,1	69,3	2,6	5,3	77,2
14	1.16	3,1	67,6	2,6	8,8	79,0
15	1.17	3,1	55,1	2,6	8,8	66,5
16	1.18	3,1	31,8	3,1	5,3	40,2
17	1.19	3,1	49,9	2,6	4,8	57,3
18	1.21	4,1	34,9	3,1	5,5	43,5
19	1.22	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2
20	1.23	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2
21	1.24	4,1	69,9	2,6	5,3	77,8
22	1.25	4,1	69,3	2,6	5,3	77,2
23	1.26	4,1	67,6	2,6	8,8	79,0
24	1.27	4,1	55,2	2,6	8,8	66,6
25	1.28	4,1	31,8	3,1	5,3	40,2
26	1.29	4,1	49,7	2,6	4,8	57,1
27	1.31	5,1	34,9	3,1	5,5	43,5
28	1.32	5,1	50,6	2,6	8,3	61,5
29	1.33	5,1	50,3	2,6	8,3	61,2
30	1.34	5,1	70,0	2,6	5,3	77,9

31	1.35	5,1	69,3	2,6	5,3	77,2
32	1.36	5,1	67,9	2,6	8,8	79,3
33	1.37	5,1	87,3	2,6	8,8 ; 5,3	104,0
34	1.38	5,1	49,9	2,6	4,8	57,3
35	1.41	6,1	34,9	3,1	5,5	43,5
36	1.42	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2
37	1.43	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2
38	1.44	6,1	70,0	2,6	5,3	77,9
39	1.45	6,1	69,4	2,6	5,3	77,3
40	1.46	6,1	67,9	2,6	8,8	79,3
41	1.47	6,1	87,4	2,6	8,8 ; 5,3	104,1
42	1.48	6,1	49,9	2,6	4,8	57,3
43	1.51	7,1	106,1	2,6	68,6	177,3
44	1.52	7,1	96,7	2,6	22,1	121,4
45	1.53	7,1	74,7	2,6	36,0	113,3
46	1.54	7,1	106,0	2,6	36,0	144,6
Številka dela stavbe	Nestanovanjski prostori	Lega (Etaža)				površina (m²)
47	tehnični prostor	2				33,5
48	kolesarnica objekta 1	2				41,7
49	kolesarnica objekta 2	2				41,7
Številka dela stavbe	Notranja parkirišča	Lega (etaža)				površina (m²)
50	1.01	1				12,5
51	1.02	1				12,5
52	1.03	1				12,5
53	1.04	1				12,5
54	1.05	1				12,5
55	1.06	1				12,5
56	1.07	1				12,5
57	1.08	1				12,5
58	1.09	1				12,5

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT - CHOLEWA

59	1.10	1				12,5
60	1.12	1				12,5
61	1.13	1				12,5
62	1.14	1				12,5
63	1.15	1				12,5
64	1.16	1				12,5
65	1.17	1				12,5
66	1.18	1				12,5
67	1.19	1				12,5
68	1.20	1				17,5
69	1.21	1				12,5
70	1.22	1				12,5
71	1.23	1				12,5
72	1.24	1				12,5
73	1.25	1				12,5
74	0.01	1				12,5
75	0.02	1				12,5
76	0.03	1				12,5
77	0.04	1				12,5
78	0.05	1				12,5
79	0.06	1				12,5
80	0.07	1				12,5
81	0.08	1				12,5
82	0.09	1				12,5
83	0.10	1				12,5
84	0.11	1				12,5
85	0.12	1				12,5
86	0.13	1				12,5
87	0.14	1				12,5
88	0.15	1				12,5
89	0.16	1				12,5
90	0.17	1				12,5
91	0.18	1				12,5
92	0.19	1				12,5
93	0.20	1				12,5
94	0.21	1				12,5
95	0.22	1				12,5
96	0.23	1				12,5
97	0.24	1				12,5




PREDHODNI ETAŽNI NAČRT - CHOLEWA

98	0.25	1				12,5
99	0.26	1				12,5
100	0.27	1				12,5
101	0.28	1				12,5
102	0.29	1				12,5
103	0.30	1				12,5
104	0.31	1				12,5
105	0.32	1				12,5
106	R	1				12,5
Številka dela stavbe	Zunanja parkirišča	Lega (etaža)				površina (m²)
107	/	2				12,5
108	/	2				12,5
109	/	2				12,5
110	/	2				12,5
111	/	2				12,5
112	/	2				12,5
113	/	2				12,5
114	/	2				12,5
115	/	2				12,5
116	/	2				12,5
117	/	2				12,5
118	/	2				19,5
119	/	2				12,5
120	/	2				12,5
121	/	2				12,5
122	/	2				12,5
123	/	2				12,5
124	/	2				12,5
125	/	2				12,5
126	/	2				12,5
127	/	2				12,5
128	/	2				12,5
129	/	2				12,5
130	/	2				12,5
131	/	2				12,5
132	/	2				12,5





PREDHODNI ETAŽNI NAČRT - CHOLEWA

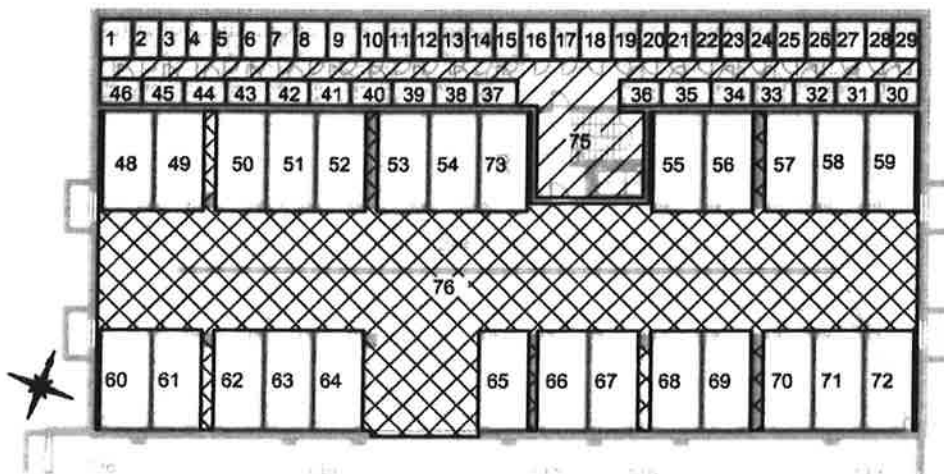
133	/	2				12,5
134	/	2				12,5
135	/	2				12,5
136	/	2				12,5
Številka dela stavbe	Skupni deli	Lega (etaža)				površina (m²)
137	Tehnični prostor	2				16,5
138	Hod., stopn., dvigalo	1-7				569,7
Številka dela stavbe	Skupni deli	Lega (etaža)				površina (m²)
139	Vozne površine	1				301,0
140	Vozne površine	1				588,4
141	Vozne in pohodne površine	2				541,4

TLORISI OBJEKTA 2 PO ETAŽAH

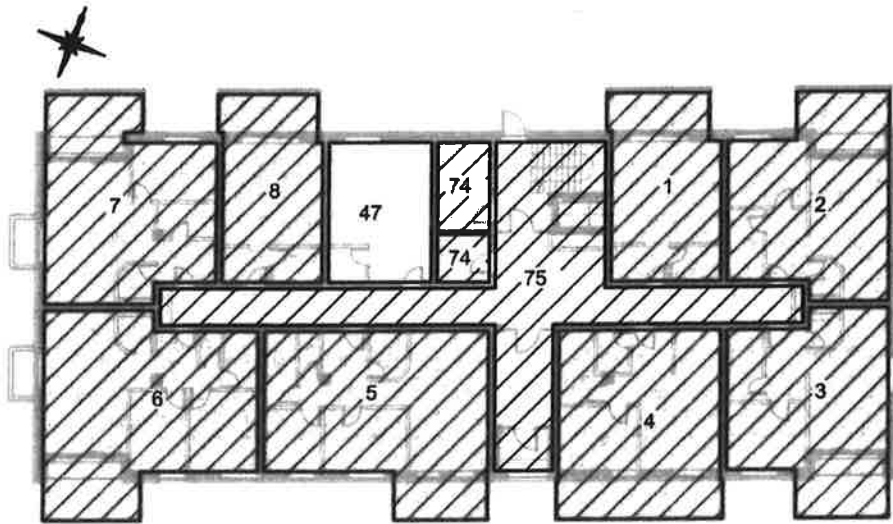
Merilo 1: 350




1. ETAŽA – KLET

-  Shrambe
-  Parkirna mesta
-  Skupni deli
-  Skupni deli

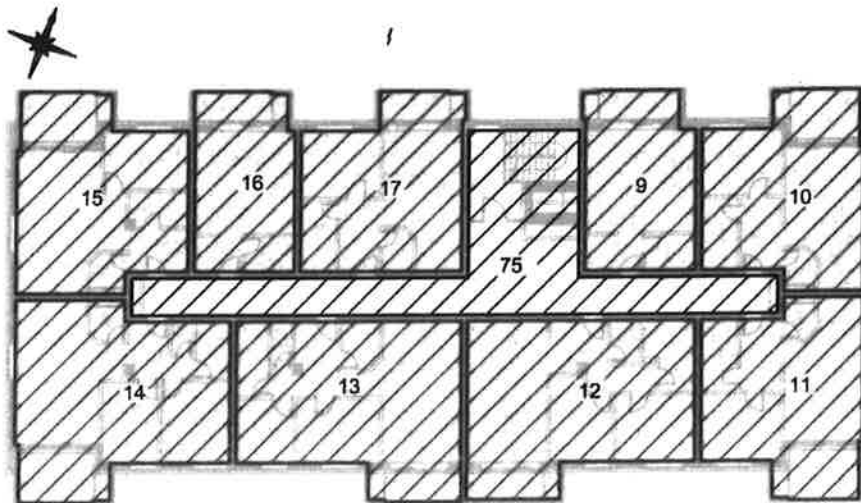




2. ETAŽA – PRITLIČJE

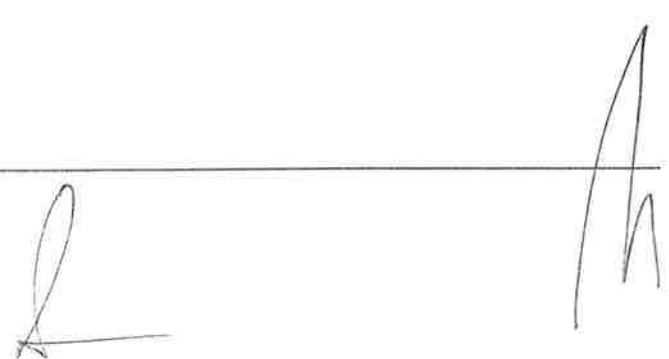


-  Stanovanja
-  Tehnični prostor
-  Skupni deli

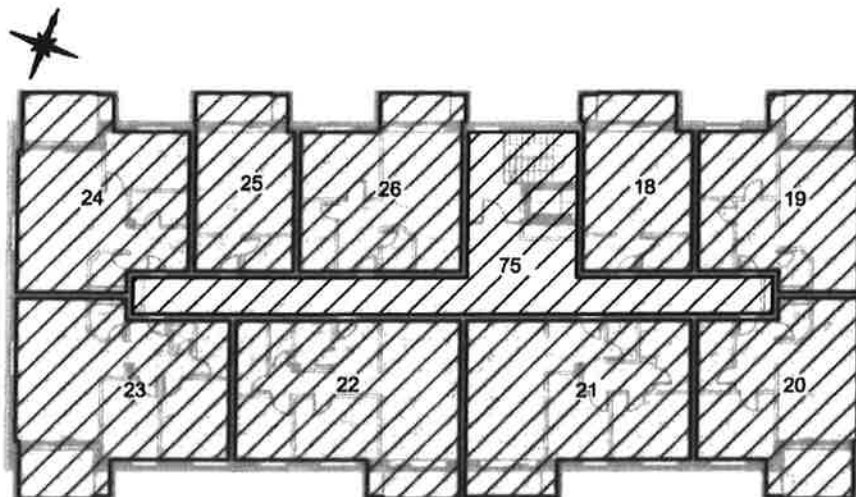
3. ETAŽA – 1. NADSTROPJE



-  Stanovanja
-  Skupni deli



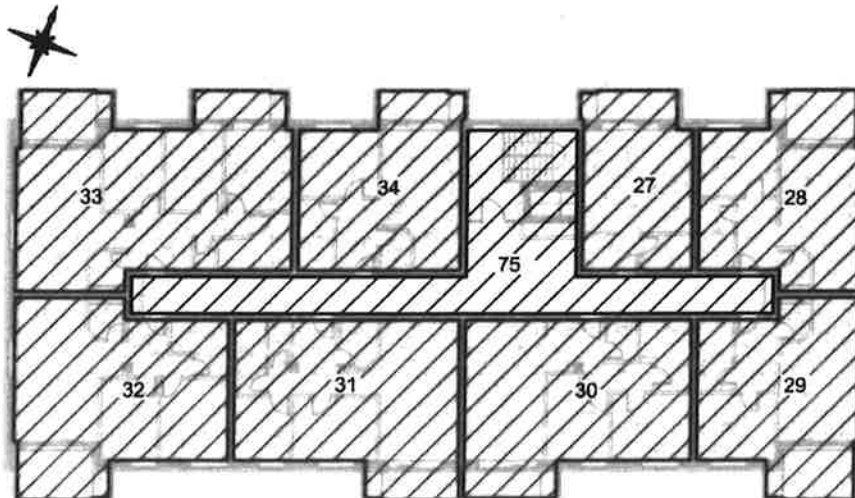
4. ETAŽA – 2. NADSTROPJE



 Stanovanja

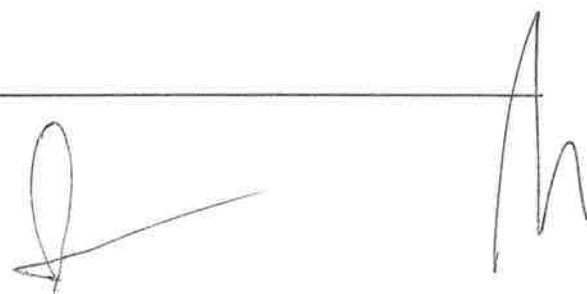
 Skupni deli

5. ETAŽA – 3. NADSTROPJE

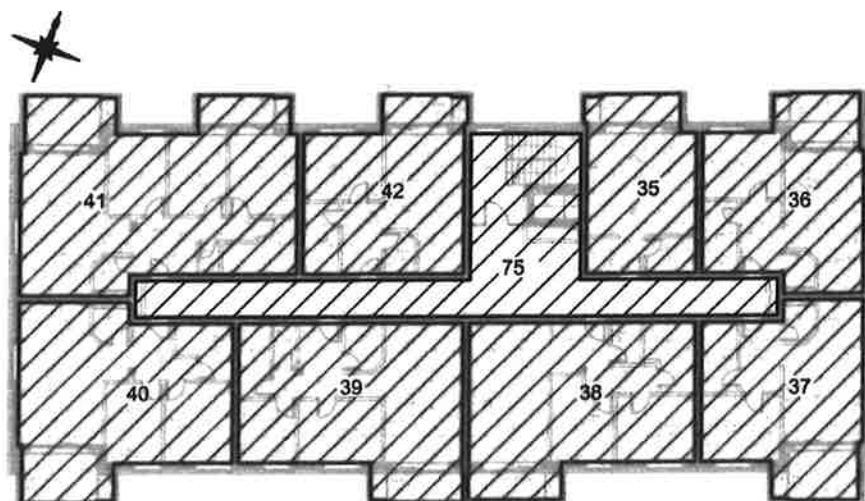




 Stanovanja

 Skupni deli

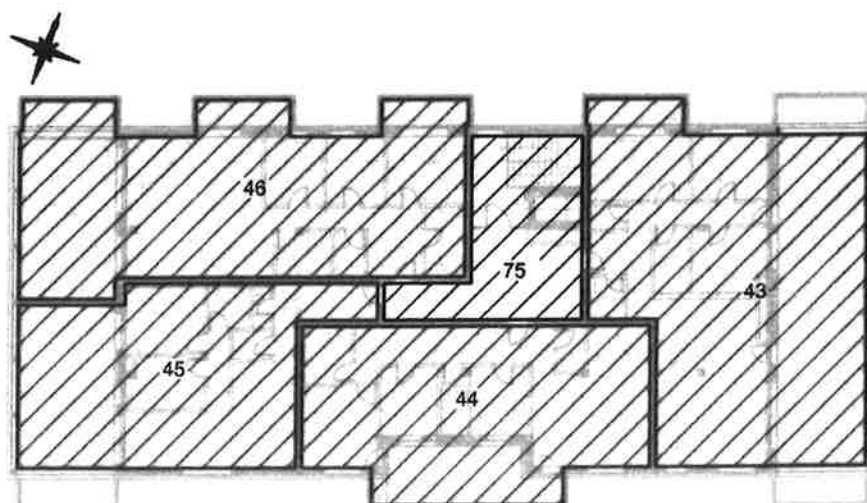




6. ETAŽA – 4. NADSTROPJE





-  Stanovanja
-  Skupni deli

7. ETAŽA - 5. NADSTROPJE



-  Stanovanja
-  Skupni deli



OBJEKT 2

Seznam delov stavbe

Številka dela stavbe	Šifra stanovanja	Lega stanovanja (Etaža)	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)			Skupaj površina (m ²)
			bivalni prostor	klet	terasa	
1	2.01	2,1	34,9	3,1	10,6	48,6
2	2.02	2,1	50,3	2,6	13,0	65,9
3	2.03	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0
4	2.04	2,1	50,2	2,6	15,5	68,3
5	2.05	2,1	69,3	2,6	8,8	80,7
6	2.06	2,1	67,6	2,6	12,7	82,9
7	2.07	2,1	55,1	2,6	13,6	71,3
8	2.08	2,1	31,6	3,1	10,3	45,0
9	2.11	3,1	34,9	3,1	5,5	43,5
10	2.12	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2
11	2.13	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2
12	2.14	3,1	69,8	2,6	5,3	77,7
13	2.15	3,1	69,3	2,6	5,3	77,2
14	2.16	3,1	67,6	2,6	8,8	79,0
15	2.17	3,1	55,1	2,6	8,8	66,5
16	2.18	3,1	31,8	3,1	5,3	40,2
17	2.19	3,1	49,9	2,6	4,8	57,3
18	2.21	4,1	34,9	3,1	5,5	43,5
19	2.22	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2
20	2.23	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2
21	2.24	4,1	69,9	2,6	5,3	77,8
22	2.25	4,1	69,3	2,6	5,3	77,2
23	2.26	4,1	67,6	2,6	8,8	79,0
24	2.27	4,1	55,2	2,6	8,8	66,6
25	2.28	4,1	31,8	3,1	5,3	40,2
26	2.29	4,1	49,7	2,6	4,8	57,1
27	2.31	5,1	34,9	3,1	5,5	43,5
28	2.32	5,1	50,6	2,6	8,3	61,5
29	2.33	5,1	50,3	2,6	8,3	61,2
30	2.34	5,1	70,0	2,6	5,3	77,9

PREDHODNI ETAŽNI NAČRT - CHOLEWA

31	2.35	5,1	69,3	2,6	5,3	77,2
32	2.36	5,1	67,9	2,6	8,8	79,3
33	2.37	5,1	87,3	2,6	8,8 ; 5,3	104,0
34	2.38	5,1	49,9	2,6	4,8	57,3
35	2.41	6,1	34,9	3,1	5,5	43,5
36	2.42	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2
37	2.43	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2
38	2.44	6,1	70,0	2,6	5,3	77,9
39	2.45	6,1	69,4	2,6	5,3	77,3
40	2.46	6,1	68,0	2,6	8,8	79,4
41	2.47	6,1	87,4	2,6	8,8 ; 5,3	104,1
42	2.48	6,1	49,9	2,6	4,8	57,3
43	2.51	7,1	106,1	2,6	68,6	177,3
44	2.52	7,1	96,7	2,6	22,1	121,4
45	2.53	7,1	74,6	2,6	36,0	113,2
46	2.54	7,1	106,0	2,6	36,0	144,6
Številka dela stavbe	Nestanovanjski prostor	Lega (etaža)				površina (m ²)
47	tehnični prostor	2				33,5
Številka dela stavbe	Notranja parkirišča	Lega (etaža)				površina (m ²)
48	2.01	1				12,5
49	2.02	1				12,5
50	2.03	1				12,5
51	2.04	1				12,5
52	2.05	1				12,5
53	2.06	1				12,5
54	2.07	1				12,5
55	2.08	1				12,5
56	2.09	1				12,5
57	2.11	1				12,5
58	2.10	1				12,5
59	2.12	1				12,5
60	2.13	1				12,5
61	2.14	1				12,5

62	2.15	1				12,5
63	2.16	1				12,5
64	2.17	1				12,5
65	2.18	1				12,5
66	2.19	1				12,5
67	2.20	1				12,5
68	2.21	1				12,5
69	2.22	1				12,5
70	2.23	1				12,5
71	2.24	1				12,5
72	2.25	1				12,5
73	R	1				12,5
Številka dela stavbe	Skupni deli	Lega (etaža)				površina (m ²)
74	Tehnični prostor	2				16,5
75	Hod., stopn., dvigalo	1-7				569,7
Številka dela stavbe	Skupni deli	Lega (etaža)				površina (m ²)
76	Vozne površine	1				301,0

ZUNANJE POVRŠINE OBJEKTA

TABELA 1 – SESTAVINE DELOV STAVBE OBJEKTA 1 – ZUNANJA PARKIRIŠČA

ŠTEVILKA DELA STAVBE	ŠIFRA STANOVANJA	PRIPADAJOČA SESTAVINA	POVRŠINA(m2)
1	1.01	P01	13
2	1.02	P02	16
3	1.03	P03	13
4	1.04	P04	13
5	1.05	P05	13
6	1.06	P06	13
7	1.07	P07	13
8	1.08	P08	13
9	1.11	P09	13
11	1.13	P11	13
12	1.14	P12	13
13	1.15	P13	13
14	1.16	P14	13
15	1.17	P15	13
16	1.18	P16	13
18	1.21	P18	13
20	1.23	P20	13
21	1.24	P21	13
22	1.25	P22	13
23	1.26	P23	13
24	1.27	P24	13
25	1.28	P25	13
27	1.31	P27	13
29	1.33	P29	16
30	1.34	P30	13
31	1.35	P31	13
32	1.36	P32	13
35	1.41	P35	13
37	1.43	P37	13
38	1.44	P38	13
39	1.45	P39	13
40	1.46	P40	13
45	1.53	P45	13

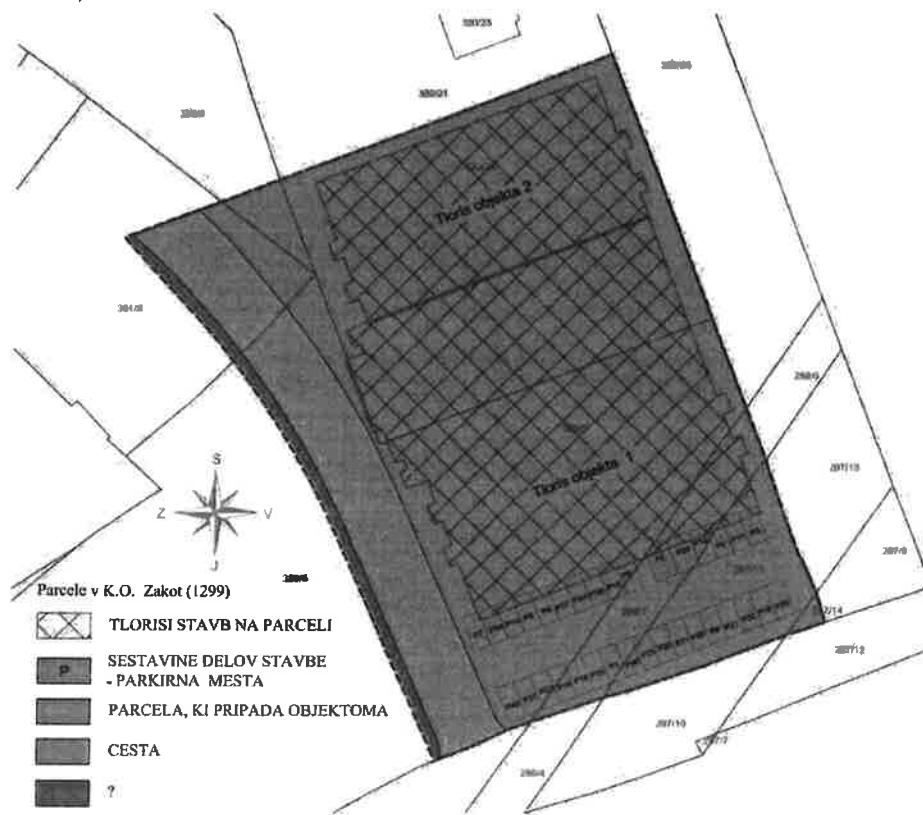
TABELA 2 – PARCELACIJA – OPIS PARCEL

OPIS POVRŠINE	POVRŠINA(m2)
PARCELA, KI PRIPADA OBJEKTOMA	4372
CESTA	757
?	131
SKUPAJ	5260

Opombe:

- Površine zunanjih površin objekta so informativne in izdelane na osnovi projektne dokumentaciji zunanje ureditve. Natančne površine bodo določene v postopku parcelacije, ki se bo izvajala v enotnem postopku vpisa stavb in parcelacije, po končani gradnji.
- *Parcelacija ceste se izvede v dogovoru z Občino Brežice. Pri omenjeni parcelaciji lahko cesta zajema tudi del parcele, ki je označen z ?

ZUNANJA UREDITEV (MEROILO 1:500)



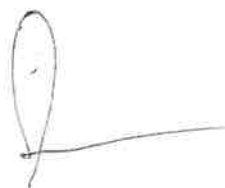
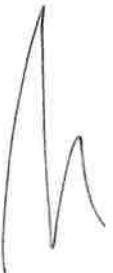
OBJEKT 1

SEZNAM DELOV STAVBE

Seznam stanovanjskih delov s pripadajočimi parkirišči												
Številka dela stavbe	Šifra stanovanja	Lega stanovanja (Etaža)	POVRŠINA STANOVANJA (m2)			Skupaj površina (m2)	Notranje parkirno mesto		Notranje parkirno mesto		Zunanje parkirno mesto	
			bivajni prostor	klet	terasa		ŠT. DELA STAVBE	(m2)	ŠT. DELA STAVBE	(m2)	SESTAVINA DELA STAVBE	(m2)
1	1.01	2,1	34,9	3,1	9,7	47,7					P1	13,0
2	1.02	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0					P2	16,0
3	1.03	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0	76	12,5			P3	13,0
4	1.04	2,1	50,2	2,6	15,5	68,3					P4	13,0
5	1.05	2,1	69,3	2,6	8,8	80,7	106	12,5			P5	13,0
6	1.06	2,1	67,6	2,6	12,7	82,9	68	12,5			P6	13,0
7	1.07	2,1	55,1	2,6	12,7	70,4	86	12,5			P7	13,0
8	1.08	2,1	31,6	3,1	9,3	44,0					P8	13,0
9	1.11	3,1	34,9	3,1	5,5	43,5					P9	13,0
10	1.12	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2	89	12,5				
11	1.13	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2	80	12,5			P11	13,0
12	1.14	3,1	69,8	2,6	5,3	77,7	60	12,5			P12	13,0
13	1.15	3,1	69,3	2,6	5,3	77,2	61	12,5			P13	13,0
14	1.16	3,1	67,6	2,6	8,8	79,0	50	12,5			P14	13,0
15	1.17	3,1	55,1	2,6	8,8	66,5	87	12,5			P15	13,0
16	1.18	3,1	31,8	3,1	5,3	40,2					P16	13,0
17	1.19	3,1	49,9	2,6	4,8	57,3	88	12,5				
18	1.21	4,1	34,9	3,1	5,5	43,5					P18	13,0
19	1.22	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2	83	12,5				
20	1.23	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2	75	12,5			P20	13,0

21	1.24	4,1	69,9	2,6	5,3	77,8	51	12,5			P21	13,0
22	1.25	4,1	69,3	2,6	5,3	77,2	52	12,5			P22	13,0
23	1.26	4,1	67,6	2,6	8,8	79,0	62	12,5			P23	13,0
24	1.27	4,1	55,2	2,6	8,8	66,6	81	12,5			P24	13,0
25	1.28	4,1	31,8	3,1	5,3	40,2					P25	13,0
26	1.29	4,1	49,7	2,6	4,8	57,1	82	12,5				
27	1.31	5,1	34,9	3,1	5,5	43,5					P27	13,0
28	1.32	5,1	50,6	2,6	8,3	61,5	85	12,5				
29	1.33	5,1	50,3	2,6	8,3	61,2	77	12,5			P29	16,0
30	1.34	5,1	70,0	2,6	5,3	77,9	53	12,5			P30	13,0
31	1.35	5,1	69,3	2,6	5,3	77,2	54	12,5			P31	13,0
32	1.36	5,1	67,9	2,6	8,8	79,3	63	12,5			P32	13,0
33	1.37	5,1	87,3	2,6	14,1	104,0	71	12,5	72	12,5		
34	1.38	5,1	49,9	2,6	4,8	57,3	84	12,5				
35	1.41	6,1	34,9	3,1	5,5	43,5					P35	13,0
36	1.42	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2	79	12,5				
37	1.43	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2	74	12,5			P37	13,0
38	1.44	6,1	70,0	2,6	5,3	77,9	64	12,5			P38	13,0
39	1.45	6,1	69,4	2,6	5,3	77,3	65	12,5			P39	13,0
40	1.46	6,1	67,9	2,6	8,8	79,3	73	12,5			P40	13,0
41	1.47	6,1	87,4	2,6	14,1	104,1	66	12,5	67	12,5		
42	1.48	6,1	49,9	2,6	4,8	57,3	78	12,5				
43	1.51	7,1	106,1	2,6	68,6	177,3	55	12,5	56	12,5		
44	1.52	7,1	96,7	2,6	22,1	121,4	57	12,5	58	12,5		
45	1.53	7,1	74,7	2,6	36,0	113,3	59	12,5			P45	13,0
46	1.54	7,1	106,0	2,6	36,0	144,6	69	12,5	70	12,5		
Nestanovanjski prostori												
47	tehnični prostor	2				33,5						
48	kolesarnica objekta 1	2				41,7						
49	kolesarnica objekta 2	2				41,7						

Notranja parkirišča (deli stavbe)						
50	1.01	1				12,5
51	1.02	1				12,5
52	1.03	1				12,5
53	1.04	1				12,5
54	1.05	1				12,5
55	1.06	1				12,5
56	1.07	1				12,5
57	1.08	1				12,5
58	1.09	1				12,5
59	1.10	1				12,5
60	1.12	1				12,5
61	1.13	1				12,5
62	1.14	1				12,5
63	1.15	1				12,5
64	1.16	1				12,5
65	1.17	1				12,5
66	1.18	1				12,5
67	1.19	1				12,5
68	1.20	1				17,5
69	1.21	1				12,5
70	1.22	1				12,5
71	1.23	1				12,5
72	1.24	1				12,5
73	1.25	1				12,5
74	0.01	1				12,5
75	0.02	1				12,5
76	0.03	1				12,5
77	0.04	1				12,5
78	0.05	1				12,5
79	0.06	1				12,5
80	0.07	1				12,5
81	0.08	1				12,5

82	0.09	1				12,5
83	0.10	1				12,5
84	0.11	1				12,5
85	0.12	1				12,5
86	0.13	1				12,5
87	0.14	1				12,5
88	0.15	1				12,5
89	0.16	1				12,5
90	0.17	1				12,5
91	0.18	1				12,5
92	0.19	1				12,5
93	0.20	1				12,5
94	0.21	1				12,5
95	0.22	1				12,5
96	0.23	1				12,5
97	0.24	1				12,5
98	0.25	1				12,5
99	0.26	1				12,5
100	0.27	1				12,5
101	0.28	1				12,5
102	0.29	1				12,5
103	0.30	1				12,5
104	0.31	1				12,5
105	0.32	1				12,5
106	R	1				12,5
Zunanja parkirišča (deli stavbe)						
107	/	2				12,5
108	/	2				12,5
109	/	2				12,5
110	/	2				12,5
111	/	2				12,5
112	/	2				12,5
113	/	2				12,5

114	/	2				12,5
115	/	2				12,5
116	/	2				12,5
117	/	2				12,5
118	/	2				19,5
119	/	2				12,5
120	/	2				12,5
121	/	2				12,5
122	/	2				12,5
123	/	2				12,5
124	/	2				12,5
125	/	2				12,5
126	/	2				12,5
127	/	2				12,5
128	/	2				12,5
129	/	2				12,5
130	/	2				12,5
131	/	2				12,5
132	/	2				12,5
133	/	2				12,5
134	/	2				12,5
135	/	2				12,5
136	/	2				12,5
Skupni deli						
137	Tehnični prostor	2				16,5
138	Hod., stopn., dvigalo	1-7				569,7
Skupni deli						
139	Vozne površine	1				301,0
140	Vozne površine	1				588,4
141	Vozne in pohodne površine	2				541,4

OBJEKT 2

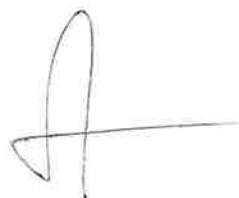
SEZNAM DELOV STAVBE

Seznam stanovanjskih delov s pripadajočimi parkirišči														
Številka dela stavbe	Šifra stanovanja	Lega stanovanja (Etaža)	POVRŠINA STANOVANJA (m ²)			Skupaj površina (m ²)	Notranje parkirno mesto (Objekt 2)		Notranje parkirno mesto (Objekt 2)		Notranje parkirno mesto (del stavbe objekta 1)		Zunanje parkirno mesto (del stavbe objekta 1)	
			bivalni prostor	Klet	terasa		ŠT. DELA STAVBE	(m ²)	ŠT. DELA STAVBE	(m ²)	ŠT. DELA STAVBE (Objekt 1)	(m ²)	ŠT. DELA STAVBE (Objekt 1)	(m ²)
1	2.01	2,1	34,9	3,1	10,6	48,6							113	12,5
2	2.02	2,1	50,3	2,6	13,0	65,9							136	12,5
3	2.03	2,1	50,3	2,6	12,1	65,0					103	12,5	130	12,5
4	2.04	2,1	50,2	2,6	15,5	68,3							128	12,5
5	2.05	2,1	69,3	2,6	8,8	80,7	53	12,5					126	12,5
6	2.06	2,1	67,6	2,6	12,7	82,9	65	12,5					133	12,5
7	2.07	2,1	55,1	2,6	13,6	71,3					93	12,5	122	12,5
8	2.08	2,1	31,6	3,1	10,3	45,0							119	12,5
9	2.11	3,1	34,9	3,1	5,5	43,5							132	12,5
10	2.12	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2					90	12,5		
11	2.13	3,1	50,3	2,6	8,3	61,2					99	12,5	123	12,5
12	2.14	3,1	69,8	2,6	5,3	77,7	60	12,5					124	12,5
13	2.15	3,1	69,3	2,6	5,3	77,2	61	12,5					127	12,5
14	2.16	3,1	67,6	2,6	8,8	79,0	48	12,5					134	12,5
15	2.17	3,1	55,1	2,6	8,8	66,5					92	12,5	118	19,5
16	2.18	3,1	31,8	3,1	5,3	40,2							120	12,5

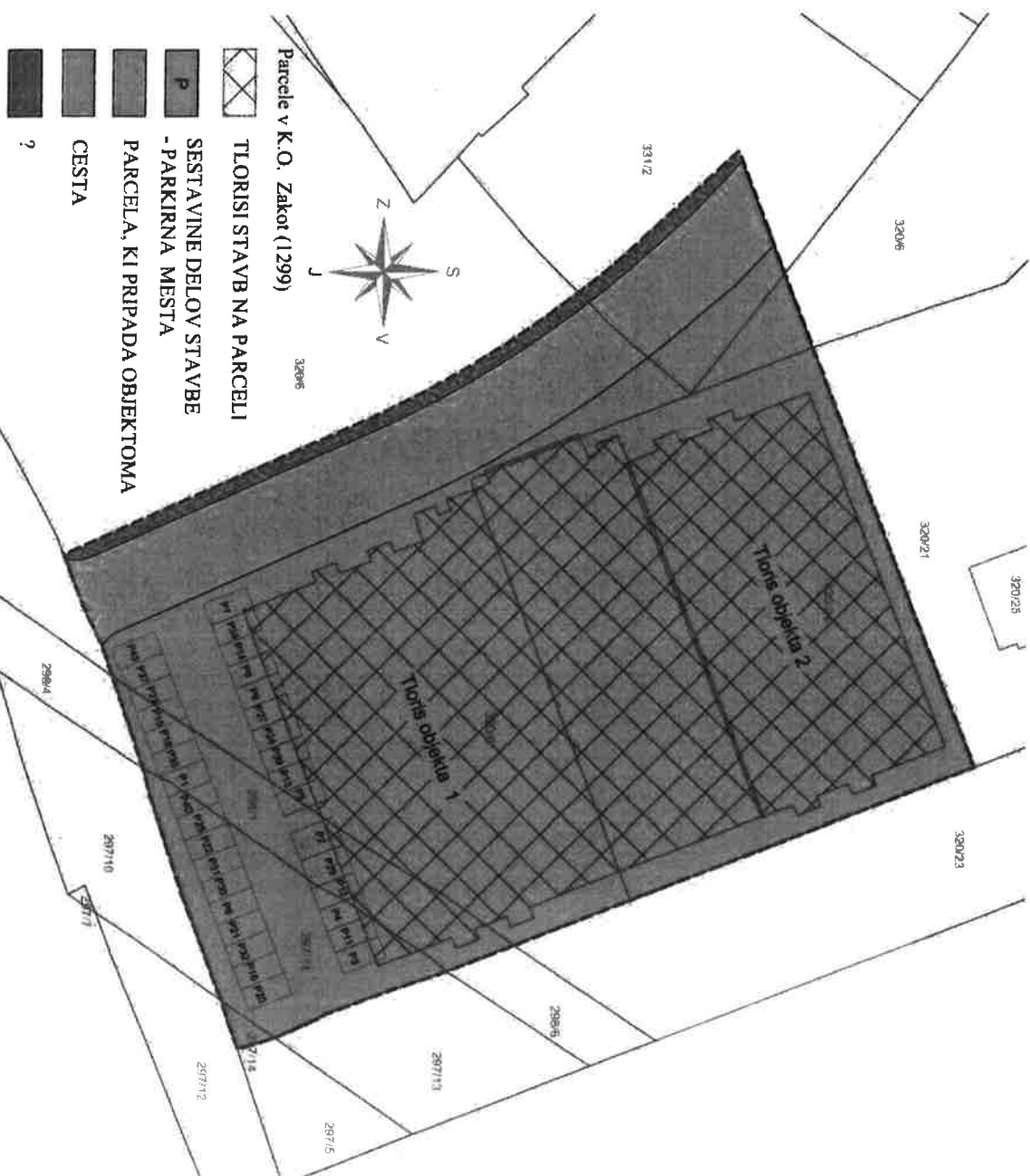
17	2.19	3,1	49,9	2,6	4,8	57,3					91	12,5		
18	2.21	4,1	34,9	3,1	5,5	43,5							111	12,5
19	2.22	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2					96	12,5		
20	2.23	4,1	50,3	2,6	8,3	61,2					104	12,5	125	12,5
21	2.24	4,1	69,9	2,6	5,3	77,8	49	12,5					117	12,5
22	2.25	4,1	69,3	2,6	5,3	77,2	50	12,5					116	12,5
23	2.26	4,1	67,7	2,6	8,8	79,1	62	12,5					109	12,5
24	2.27	4,1	55,2	2,6	8,8	66,6	67	12,5			98	12,5		
25	2.28	4,1	31,8	3,1	5,3	40,2							115	12,5
26	2.29	4,1	49,7	2,6	4,8	57,1					97	12,5		
27	2.31	5,1	34,9	3,1	5,5	43,5							131	12,5
28	2.32	5,1	50,7	2,6	8,3	61,6					94	12,5		
29	2.33	5,1	50,3	2,6	8,3	61,2					102	12,5		
30	2.34	5,1	70,0	2,6	5,3	77,9	51	12,5					114	12,5
31	2.35	5,1	69,3	2,6	5,3	77,2	52	12,5					108	12,5
32	2.36	5,1	67,9	2,6	8,8	79,3	63	12,5					121	12,5
33	2.37	5,1	87,3	2,6	14,1	104,0	70	12,5	71	12,5				
34	2.38	5,1	49,9	2,6	4,8	57,3					95	12,5		
35	2.41	6,1	34,9	3,1	5,5	43,5							112	12,5
36	2.42	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2					100	12,5		
37	2.43	6,1	50,3	2,6	8,3	61,2					105	12,5		
38	2.44	6,1	70,0	2,6	5,3	77,9	64	12,5					135	12,5
39	2.45	6,1	69,4	2,6	5,3	77,3	66	12,5					129	12,5
40	2.46	6,1	68,0	2,6	8,8	79,4	72	12,5					110	12,5
41	2.47	6,1	87,4	2,6	14,1	104,1	54	12,5	73	12,5				
42	2.48	6,1	49,9	2,6	4,8	57,3					101	12,5		
43	2.51	7,1	106,1	2,6	68,6	177,3	55	12,5	56	12,5				
44	2.52	7,1	96,7	2,6	22,1	121,4	57	12,5	58	12,5				
45	2.53	7,1	74,6	2,6	36,0	113,2	59	12,5					107	12,5
46	2.54	7,1	106,0	2,6	36,0	144,6	68	12,5	69	12,5				
Nestanovanjski prostori														
47	tehnični prostor	2				33,5								

Notranja parkirišča (deli stavbe)						
48	2.01	1				12,5
49	2.02	1				12,5
50	2.03	1				12,5
51	2.04	1				12,5
52	2.05	1				12,5
53	2.06	1				12,5
54	2.07	1				12,5
55	2.08	1				12,5
56	2.09	1				12,5
57	2.11	1				12,5
58	2.10	1				12,5
59	2.12	1				12,5
60	2.13	1				12,5
61	2.14	1				12,5
62	2.15	1				12,5
63	2.16	1				12,5
64	2.17	1				12,5
65	2.18	1				12,5
66	2.19	1				12,5
67	2.20	1				12,5
68	2.21	1				12,5
69	2.22	1				12,5
70	2.23	1				12,5
71	2.24	1				12,5
72	2.25	1				12,5
73	R	1				12,5
Skupni deli						
74	Tehnični preostor	2				16,5
75	Hod, stopni, dvigalo	1-7				669,7
Skupni deli						
76	Vozne površine	1				301

PRAZNA STRAN

A handwritten mark or signature consisting of a vertical line with a loop at the top and a horizontal line extending to the right from the bottom of the loop.

ZUNANJA UREDITEV (MERILO 1 : 500)



PRAZNA STRAN

IZVLEČEK DOKUMENTACIJE PZI

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT CHOLEWA V BREŽICAH, št. projekta: 21203-00, AVGUST 2022

Tehnične lastnosti predvidene gradnje so opisane kot izvleček PZI dokumentacije št. 21203-00, izdelane s strani podjetja Savaprojekt, d.d., avgusta 2022.

1 KONSTRUKCIJA

Objekt bo v osnovi izveden kot monolitna armirano betonska (AB) konstrukcija. Medetažne konstrukcije so monolitne AB plošče. AB plošče so položene na AB stene in nosilce, ki potekajo v prečni smeri objekta. Vertikalna stabilizacija objekta je zagotovljena z zunanjimi in notranjimi AB stenami, vključno z inštalacijskimi jaški in z notranjim jedrom stopnišnega in jaška dvigala. Predvideno je plitko temeljenje objekta na temeljni plošči.

2 STENE MED STANOVANJI

Predelne stene med stanovanji ter stene med stanovanji in hodnikom so zidane iz opečnatih zidakov. Na nosilnih delih so stene izjemoma armirano betonske. Predvidena zvočna izolirnost sten ($R'w$) je min. 52 dB.

3 STENE MED POSAMEZNI MI PROSTORI ZNOTRAJ STANOVANJA

Predelne stene znotraj stanovanj so izvedene kot suho-montažne predelne stene iz mavčno-kartonskih (MK) plošč (po sistemu Knauf, Rigips, ...). Obloga stene je 2 x 12,5 mm MK plošča na enojni ali dvojni kovinski podkonstrukciji z vmesnim polnilom z mineralno volno (negorljiva razred A). Stene mokrih prostorov so obložene z vlago odpornimi MK ploščami. Predvidena zvočna izolirnost sten ($R'w$) je min. 51 dB.

4 OBDELAVA STEN IN STROPOV

Vse stene so ometane, kitane, obrušene in pleskane z osnovnim premazom ter dvakratnim prekrivnim premazom z disperzijsko belo barvo. Svetla višina stropov v stanovanjih je 260 cm.

5 STREHA

Objekt ima streho z minimalnim naklonom 2°. Sestav strehe je položen na strešno AB ploščo, na katero je pritrjena parna zapora za preprečevanje vdora vlage v izolacijski pas. Na AB plošči zgornje etaže je osnovna toplotna izolacija z 20 cm mineralne volne ter dodatni zgornji sloj toplotne izolacije iz mineralne volne v naklonu od 2 do 20 cm. Vodo-nepropustni sloj sestava strehe je večplastna sintetična strešna tesnilna folija na osnovi prvovrstnega PVC, ojačana s poliestrsko armaturo in podložena s filcem.

6 FASADA

Fasada je obložena s toplotno izolacijo EPS (»stiropor«), debeline 20 cm in zaključena s tankoslojnim silikonskim ometom. Toplotna izolacija je lepljena in sidrana v AB steno. Med nadstropji so zaradi požarnovarstvenih zahtev izvedeni pasovi v višini 1m s toplotno izolacijo iz kamene volne, debeline 20cm.

7 TLAKI

Tlaki so toplotno in zvočno izolirani, izvedeni po sistemu plavajočega poda. Na estrih bo položena zaključna talna obloga.

Tip tlaka glede na namembnost prostorov:

- **skupni hodniki in stopnišča, skupni prostori:** keramična talna obloga, kakovostna keramika iz gresa po celem profilu
- **klet, garaža, kolesarnica:** zaglajena AB plošča, za enotni videza betona obdelana s korundnim posipom
- **sobe in hodniki:** kakovostne keramične talne obloge iz gresa po celem profilu ali hrastov parket iz masivnega lepljenega hrastovega lesa
- **kopalnice:** kakovostna keramika iz gresa po celem profilu
- **balkoni in terase:** kakovostna keramika za zunanjo uporabo, protizdrsna, iz gresa po celem profilu.

8 OKNA IN BALKONSKA VRATA

Okna in balkonska vrata so iz PVC profilov s prekinjenim toplotnim mostom, prašno barvana po RAL, s tri slojnimi toplotno izolacijskimi stekli in zunanjimi žaluzijami.

9 VRATA

9.1 VHODNA VRATA V STANOVANJE:

Lesena polna požarna vrata, požarne odpornosti EI30, z večtočkovnim zaklepanjem. Predvidena zvočna izolirnost vrat ($R'w$) je min. 37 dB. bela

9.2 VHODNA VRATA V OBJEKT:

Vrata iz kovinskih ALU profilov s prekinjenim toplotnim mostom, prašno barvana po RAL. Profili iz systemskega programa splošno priznanega proizvajalca, z Euro vodilom za okovje. Stekla troslojna toplotno izolacijska, $U_g=0,6$ W/m²K. ALU okovje, protivlomna standardna.

9.3 VRATA V KLETNE PROSTORE IN GARAŽO:

Lesena polna požarna vrata, požarne odpornosti EI30, z večtočkovnim zaklepanjem.

9.4 GARAŽNA VRATA:

Rešetkasta navojna garažna vrata. Enokrilna rolo rešetkasta ALU vrata na elektro pogon, z varnostnim napajanjem za dvig ob izklopu elektrike.

9.5 NOTRANJA VRATA

Krilo lamelne (sendvič) konstrukcije, obloženo z gladko pralno oblogo bele barve, robovi zaobljeni in obloženi z ABS nalimki. Podboji suhomontažni, leseni, ki objamejo špaleta vrat. Tečaji uležajeni, ALU kljuke zaobljenih oblik, rozete ločene za kljuko in ključavnico.

10 SANITARNA OPREMA

WC školjke so konzolne izvedbe s podometnim kotličkom, srednjega cenovnega razreda, z montažnim elementom za stenski WC.

Keramični umivalniki so srednjega cenovnega razreda, pritrjeni na zid ali podkonstrukcijo, s kromano izvedbo sifona, opremljeni z enoročno stoječo mešalno baterijo.

Kopalna kad pravokotne oblike iz litega marmorja velikosti 1700x750 mm, z odtočno garnituro s kromano rozeto in čepom, s kromano enoročno mešalno baterijo z gibljivim tušem in pomično konzolo na zidu ali tuš kanaleta iz nerjavnega jekla s kromano enoročno mešalno baterijo z gibljivim tušem in pomično konzolo na zidu. (Možnost izbire samo do konca januarja 2023, potem izključno kanaleta.)

11 DVGALA

V objektu je električno dvigalo nosilnosti 1000 kg ali 13 oseb, s kabino širine 1100 mm, dolžine 2100 mm in višine 2150 mm.

12 VARNOST

Na glavnem vhodu v objekt je umeščen videofon za komunikacijo s posameznim stanovanjem. Odpiranje vhodnih vrat ter vrat na stopnišče je elektronsko (s čipom).

Odpiranje garažnih vrat je z daljinskim upravljalnikom ter tipko na notranji strani.

V garaži in kletih je nameščeno avtomatsko javljanje požara z detektorji dima, v skupnih prostorih po nadstropjih so nameščeni ročni javljalniki požara in sirene za obveščanje o požaru.

13 RAZSVETLJAVA

Skupni prostori so osvetljeni z varčno LED razsvetljavo s senzorskim upravljanjem. Za osvetlitev zunanjih površin se uporabi LED svetila s svetlobnim stikalom s fotocelico in krmilno uro.

14 OGREVANJE, PRIPRAVA TOPLE VODE

Vsako stanovanje ima lastno toplotno črpalko za ogrevanje in pripravo tople vode.

Predvidene so reverzibilne visoko učinkovite toplotne črpalke split izvedbe (zrak – voda), sestavljene iz zunanje enote in notranjega hidro modula z volumnom 200 litrov.

Prostori so ogrevani s talnim gretjem. Izvedena je predpriprava za hlajenje.

15 PREZRAČEVANJE

Predvideno je lokalno prezračevanje bivalnih prostorov z decentralno prezračevalno napravo z rekuperacijo toplote za način prezračevanja v skladu z DIN 1946-6.

Kopalnice so prezračevane s stenskim odvodnim ventilatorjem, z možnostjo nastavitve zakasnitve delovanja in krmilnikom za uravnavanje bilance zraka.

Garaža ima predvideno naravno prezračevanje preko rešetk na vzhodni stranici objekta in prezračevalnih jaškov za zahodni strani.

16 HLAJENJE

V stanovanjih je pred pripravljena inštalacija za izvedbo notranje hladilne enote, ki se lahko priklopi na toplotno črpalko.

17 MERITVE PORABE

17.1 ELEKTRIČNA ENERGIJA:

Vsako stanovanje ima lastno merilno omaro s števcem porabe električne energije. Skupni prostori so vezani na ločene meritve.

17.2 PORABA VODE:

Poraba vode stanovanja se beleži z odštevalnim stanovanjskim vodomerom za hladno vodo.

18 TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Objekt ima pripravljene kabelske poti do objekta (elektro prostora). Od elektro prostora do posameznih stanovanj so pripravljene kabelske poti za priklop na telekomunikacijsko omrežje pri izbranem operaterju.

19 UREDITEV OKOLICE

Vsa zunanja parkirna mesta so izvedena s travnimi ploščami, s čimer se zmanjša toplotna obremenitev območja v poletnih mesecih ter zmanjša hipni odtok meteorne vode ob nalivih. Poti ob objektih so tlakovane z betonskimi tlakovci. Ob ulicah in parkiriščih so v maksimalni možni meri predvidena območja zelenih površin z drevesi ob robu v kombinaciji z nižjimi zasaditvami. V osrednjem delu zelenega območja je predvideno otroško igrišče. Mesto za ločeno zbiranje odpadkov je ograjeno in vizualno zakrito ter locirano ob osrednji cesti.

Pripravil: Vodja projekta:
Blaž Šalamon, mag.inž.arh.,

PROJEKTNA DOKUMENTACIJA ZA PRIDOBITEV MNENJ IN GRADBENEGA DOVOLJENJA

INVESTITOR: **NIX d.o.o.,
Stranska vas 5,
8333 Semič**

NAZIV GRADNJE: **Večstanovanjski objekt Cholewa v Brežicah**



PROJEKTANT: **Savaprojekt d.d., Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Žigante, univ.dipl.biol.**

ŠTEVILKA PROJEKTA IN IZVODA: **21203-00, 1 2 3 4**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, marec 2022**

1.1. SPLOŠNO

Investitor, NIX d.o.o., namerava v Brežicah zgraditi dve večstanovanjski stavbi z garažami na območju Cholewa. Stavbi bosta enovitega izgleda, med seboj povezani s podzemno garažo. Stavbi sta umeščeni vzporedno s Šolsko ulico, z vhodom v podzemno garažo z Ulice Stanka Škalerja.

Za območje je izdelan OPPN Stanovanjska soseka Cholewa (Ur. l. RS 80/2008). Predmetna objekta predstavljata objekta »B« in »C« iz omenjenega OPPN.

Objekt bo glede na Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) klasificiran kot:

112 Večstanovanjske stavbe

1122 Tri in večstanovanjske stavbe

12220 Tri- in večstanovanjske stavbe

Skladno z Uredbo o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17 in 105/20) se objekt ne uvršča med objekte z vplivi na okolje.

1.2. FAZNOST IZVEDBE

Omogočena je gradnja objektov v dveh fazah, ki vsaka zase predstavljata funkcionalno zaključeno celoto. V primeru, da se investitor odloči, da se celoten projekt izvede naenkrat, se fazi združita. Med gradnjo se lahko sama delitev faz v manjšem delu razlikuje od predvidenega, v kolikor bo zgrajena faza predstavljala funkcionalno zaključeno celoto in ustrezala vsem zahtevam prostorskega akta.

1. faza: Objekt 1 in vmesni del garaže

V prvi fazi se zgradi Objekt 1 s pripadajočo zunanjo ureditvijo in garažo pod njim, vmesni del garaž med objektoma s kolesarnico ter dostopna cesta. Prav tako se v prvi fazi izvedejo predvidene prestavitve infrastrukture.

2. faza: Objekt 2

V drugi fazi se zgradi Objekt 2 s pripadajočo zunanjo ureditvijo in garažo pod njim.

1.3. OPIS LOKACIJE

Predvidena lokacija se nahaja na stanovanjskem območju blizu centra Brežic, na križišču Šolske ulice in Ulice Stanka Škalerja. S severne strani meji na obstoječ stanovanjski blok, na zahodu pa je predvidena nova stanovanjska gradnja. Z juga in vzhoda je omejena z ulicama, na vzhodu je v neposredni bližini avtobusna postaja.



Slika 1: Ortofoto prikaz lokacije; vir: <https://www.geoprostor.net>

Predvidena je gradnja na parcelah:

- 297/11 k.o. 1299-Zakot
- 297/14 k.o. 1299-Zakot
- 298/1 k.o. 1299-Zakot
- 320/6 (del) k.o. 1299-Zakot
- 320/24 k.o. 1299-Zakot
- 331/2 (del) k.o. 1299-Zakot

Skupna površina parcele za gradnjo je 5071,8 m².

Lokacija obravnava Občinski podrobni prostorski načrt Stanovanjska soseska Cholewa (Ur. I. RS 80/2008).
Velikost območja je cca 2,90 ha.



Slika 2 Ureditvena situacija OPPN

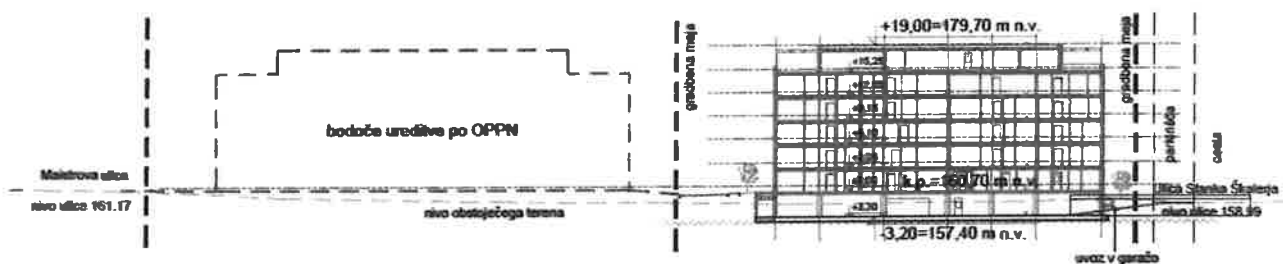
1.4. ZASNOVA OBJEKTA

1.4.1. OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN ZUNANJE UREDITVE

Zasnova obeh objektov je enaka, objekta sta (z minimalnimi prilagoditvami lokaciji) poenotena, tako po oblikovanju kot po funkcionalni razporeditvi.

Pod površjem sta objekta povezana s podzemno garažo, med objektoma pa se uredi parkirišče in kolesarnica.

Teren celotnega območja se prilagodi na višino Maistrove ulice, ki je ca. 2m nad višino Ulice Stanka Škalerja na vhodni strani, ter obstoječi stanovanjski stavbi na severu – kota pritličja novih objektov je enaka koti dvignjenega pritličja obstoječih objektov = 160,70m n.m.v. S tem se na vzhodnem delu območja ustvari rahlo dvignjen plato, ki se na severu in jugu uredi z brežinami, vzhodna stranica pa se izvede kot odprti del garaže. Z upoštevanjem nivoja pritličja obstoječe stavbe se minimalizira vpliv nove pozidave na ostoječ objekt. Višinska razlika ugodno vpliva na umestitev uvoza v garažo, saj se s tem ne izgublja prostor za klančino uvoza v garažo.



Slika 3 Shematski prerez preko območja OPPN



➤ **Zasnova posameznega objekta:**

Objekt je skladno z zahtevami OPPN oblikovan kot podolgovat pravokotni volumen z orientacijo vzhod-zahod. Osnovno telo objekta je kvadraste oblike, najvišja etaža se stopničasto skrajša, da se na vrhu ustvarijo večje terase vrhnjih stanovanj.

Stanovanja se odpirajo na jug in zahod, izjemoma so manjša stanovanja orientirana na SZ. Na vzdolžnih stranicah se predvidijo lože/balkoni, ki so delno utopljeni v osnovni volumen objekta, deloma pa konzolno izpostavljeni iz osnovnega gabarita. Po višini so balkoni povezani v okvirje, ki členijo fasado in ustvarijo ritem arhitekturnih elementov.

Najvišja etaža je stopničasto zalomljena, omogočena je izvedba pergole nad teraso.



➤ Vhodi in dostopi

Glavni vhod v posamezen objekt je predviden na južni strani objekta, vezan na zunanje parkirišče. Sekundarni dostop je predviden direktno na stopnišče, ki se nahaja na severni strani objekta, ki je namenjen tudi evakuaciji.

Vhod v garaže je predviden z zahoda, z Ulice Stanka Škalerja.

Dostop na lokacijo je predviden preko nove dostopne ceste, ki se naveže na Šolsko ulico. Na dostopno cesto je predvidena navezava zunanjih parkirišč.

1.4.2. FUNKCIONALNA ZASNOVA OBJEKTA

V objektu so predvidena stanovanja različnih velikosti, od garsonjer do 4-sobnih stanovanj.

Predvidena struktura stanovanj:

OBJEKT 1	etaža	Garsonjera	2-sobna	3-sobna	4-sobna	št. stanovanj
	P	2,00	4,00	2,00	-	8,00
	1	1,00	4,00	3,00	-	8,00
	2	1,00	3,00	3,00	1,00	8,00
	3	1,00	3,00	3,00	1,00	8,00
	4	1,00	4,00	3,00	-	8,00
	5	-	-	1,00	3,00	4,00
		6,00	18,00	15,00	5,00	44,00

OBJEKT 2	etaža	Garsonjera	2-sobna	3-sobna	4-sobna	št. stanovanj
	P	2,00	4,00	2,00	-	8,00
	1	1,00	4,00	3,00	-	8,00
	2	1,00	3,00	3,00	1,00	8,00
	3	1,00	3,00	3,00	1,00	8,00
	4	1,00	4,00	3,00	-	8,00
	5	-	-	1,00	3,00	4,00
		6,00	18,00	15,00	5,00	44,00

Razporeditev stanovanj po etažah je ponavljajoča, kar ugodno vpliva na inštalacijske razvode in na samo oblikovno zasnovo objekta. Stanovanja se navezujejo na centralni hodnik, ki je povezan z glavnim stopniščem na sredini severne stranice objekta.

Pritlična etaža se minimalno razlikuje od preostalih etaž – vanjo je umeščen vhodni del z vetrolovom, tehnični/elektro prostor ter skupni prostor za čistila.

Najvišja etaža ima posebno razporeditev z večjimi stanovanji, ki se odpirajo na večje terase.

1.4.3. NUMERIČNI PODATKI**Objekt 1:**

Etažnost: **K +P+5**
Zazidana površina objekta: **710,6 m²**
Bruto etažna površina: **5.890,1 m²**
Neto površina: **5.428,6 m²**
Najvišja točka objekta: **+19,00=179,70 m n.v.**
Absolutna višinska kota objekta: **160,70 m n.v.= kota pritličja**
Relativne višinske kote etaž:

Garaža: **-3,30 m**
Pritličje: **±0,00 m**
1. Nadstropje: **+3,05 m**
2. Nadstropje: **+6,10 m**
3. Nadstropje: **+9,15 m**
4. Nadstropje: **+12,20 m**
5. Nadstropje: **+15,25 m**

Objekt 2:

Etažnost: **K +P+5**
Zazidana površina objekta: **710,6 m²**
Bruto etažna površina: **4.786,9 m²**
Neto površina: **4.431,0 m²**
Najvišja točka objekta: **+19,00=179,70 m n.v.**
Absolutna višinska kota objekta: **160,70 m n.v.= kota pritličja**
Relativne višinske kote etaž:

Garaža: **-3,30 m**
Pritličje: **±0,00 m**
1. Nadstropje: **+3,05 m**
2. Nadstropje: **+6,10 m**
3. Nadstropje: **+9,15 m**
4. Nadstropje: **+12,20 m**
5. Nadstropje: **+15,25 m**

1.4.4. KONSTRUKCIJA

Objekt je monolitna armirano betonska (AB) konstrukcija.

Medetažne konstrukcije so monolitne AB plošče. AB plošče so položene na AB stene in nosilce, ki potekajo v prečni smeri objekta

Prerezi stebrov AB nosilcev se po višini, skladno z manjšanjem vertikalne obremenitve, zmanjšujejo.

Vertikalna stabilizacija objekta je zagotovljena z zunanjimi in notranjimi AB stenami, vključno z inštalacijskimi jaški in z notranjim jedrom stopniščnega in jaška dvigala.

Stene in plošče vkopanih delov – kleti in garaž, se izvedejo iz vodotesnega betona.

Predvideno je plitko temeljenje na temeljni plošči.

1.4.5. STREHA

Objekt ima streho z minimalnim naklonom (2°). Sestav strehe je položen na strešno AB ploščo, na katero je pritrjena parna zapora za preprečevanje vdora vlage v izolacijski pas.

Na AB plošči zgornje etaže se položi toplotna izolacija 20cm kamene volne in 10cm trde pohodne kamene volne, zgornji sloj toplotne izolacije iz kamene volne v naklonu od 2 do 20 cm.

Vodo-nepropustni sloj sestava strehe pa predstavlja večplastna sintetična strešna tesnilna folija na osnovi prvovrstnega PVC, d= min. 1,8mm, ojačana s poliestrsko armaturo (V skladu z zahtevami EN 13956), kot npr.: Sika, Protan ali Bauder ...), podložena s filcem.

Atike se prav tako obloži s PVC folijo do vrha atike:

Na AB atikah se izvede:

- Preklop membrane na streho
- Trikotna letev na vertikalnem pregibu membrane
- oblaganje AB parapeta s TI iz kamene volne, d=20cm.
- Na vrhu atike zaključna kapa iz Alu pločevine privijačena v AB venec
- pod zaključno kapo toplotna izolacija-trde izolacijske plošče iz kamene volne za ravne strehe debeline 5cm.

1.4.6. FASADA

Fasadna se obloži s toplotno izolacijo iz kamene volne, debeline 20cm in zaključi s tankoslojnim silikonskim ometom - obvezna izvedba celotne systemske sestave izbranega dobavitelja. Toplotna izolacija je lepljena in sidrana v AB steno, skladno z navodili proizvajalca izbranega fasadnega sestava.

1.4.7. STAVBNO POHIŠTVO

Predvideno je ALU ali PVC stavbno pohištvo s troslojno zasteklitvijo, okvirji iz kvalitetnih Alu ali PVC profilov s prekinjenim toplotnim mostom.

Kjer je navedeno morajo vrata zagotavljati varno evakuacijo skladno s standardom SIST EN179, oz. skladno s smernico SZPV 411.

Na vseh oknih se izvede zunanje žaluzije, večinoma na ročni pogon, razen pri večjih steklenih površinah, kjer se zaradi tehničnih zahtev predvidi odpiranje na električni pogon.

Na prehodih med požarnimi sektorji so požarnoodporna delno zastekljena eno ali dvokrilna vrata v kovinskem okvirju. Požarna odpornost vrat je skladna s študijo, podboji so kovinski, polni deli kovinski in toplotno izolirani, zastekljeni s požarnoodpornim steklom. Vsa vrata morajo imeti ustrezen certifikat.

Dvokrilna vrata na evakuacijskih poteh morajo imeti koordinator odpiranja skladen s SIST EN1158.

1.4.8. NOTRANJE OBDELAVE PROSTOROV

Notranje nosilne stene se omečejo, kitajo obrusijo in opleskajo.

Predelne stene med stanovanji ter stene med stanovanji in hodnikom se predvidijo kot zidane stene (opečni zidak ali penjeni beton). Stene se omečejo, kitajo obrusijo in opleskajo.

Notranje predelne stene stanovanj se predvidijo iz MKP plošč, debeline stene 15 cm (100 profil + obojestransko 2x plošča), predelne stene v mokrih prostorih se izvedejo iz vlago odpornih mavčno kartonskih plošč ter obložijo s keramičnimi ploščicami.

Na hodnikih se predvidijo se spuščeni mavčno-kartonski stropovi.

Tlaki so toplotno in zvočno izolirani, izvedeni po sistemu plavajočega poda. Na estrih bo položena zaključna talna obloga – na hodnikih predvidoma keramika, v stanovanjih pa parket in keramika, glede na namembnost prostora. V mokrih prostorih bo položena keramika.

V garaži in kletih ni predvidenih dodatnih talnih oblog – finalni sloj predstavlja strojno zaglajena AB temeljna plošča obdelana z utrjevalcem.

1.5. ZUNANJA UREDITEV

Prometna ureditev

Skladno z OPPN se predvidi nova dostopna cesta/ulica za vse predvidene stanovanjske novogradnje, ki poteka po sredini območja. V tej fazi se predvidi izvedba ceste, kolikor je potrebno za objekta, ki sta predmet projekta. Širina nove ulice je 5,5m. Predviden je priključek ceste na Šolsko ulico, za kar je potrebna predelava pločnika in trase javne razsvetljave.

Ob ulici se predvidi enostranski pločnik v širini 1,6m, ki se naveže na obstoječ pločnik ob Šolski ulici, ter na dostopne poti do novih objektov.

Na osrednjo ulico sta priključeni parkirišči s 30 oz. 33 parkirnimi mesti.

Dostop v garaže se predvidi z Ulice Stanka Škalerja. Predvidena je pokrita klančina v naklonu 12%.

Mirujoči promet:

Predvidi se ustrezno število parkirnih mest, skladno z zahtevami OPPN:

Kriterij: 1,60 PM/stanovanje

SKUPAJ POTREBINH PM: 142 PM

Parkirna mesta za osebna vozila se zagotovijo na zunanjih parkiriščih in v garaži:

PREDVIDENA PARKIRNA MESTA:

Garaža:

Objekt 1..... 24 PM

Objekt 2..... 25 PM

Skupni del..... 32 PM

Zunanja PM:

Objekt 1..... 33 PM

Objekt 2..... 30 PM

SKUPAJ 144 PM

Od 143 PM se 4 PM izvedejo kot parkirna mesta za gibalno ovirane osebe.

Na zunanjih parkiriščih se za napajanje električnih vozil predvidi 6 polnilnih mest, v garaži se predvidi 5 polnilnih mest v posameznem bloku – skupaj 16 PM za polnjenje električnih vozil. V garaži se izvedejo razvodi cevi, ki omogočajo opremo vseh parkirnih mest z električnimi polnilnicami.

Za parkiranje koles se predvidi osrednja kolesarnica, umeščena na dvorišče med obema objektoma. Za začasno parkiranje koles se predvidi še stojala za kolesa pred posameznim vhodom v objekt.

V garaži se poleg parkirnih mest za osebna vozila, predvidi še 5 PM za motorna kolesa.

Vsa zunanja parkirna mesta se izvedejo s travnimi ploščami, s čimer se zmanjša toplotna obremenitev območja v poletnih mesecih ter zmanjša hipni odtok meteorne vode ob nalivih.

Ureditev okolice

Višinska ureditev okolice se prilagodi končni ureditvi območja – nivo terena se predvidi na višini Maistrove ulice, ki poteka po zahodnem robu območja.

Posledično je vzhodni del območja dvignjen nad nivo obstoječe Ulice Stanka Škalerja.

Višinska razlika se premosti z brežinami na severnem in južnem delu območja, v naklonu 1:2 oz. 1:1,5.

Ob ulicah in parkiriščih se v maksimalni možni meri predvidijo območja zelenih površin. Na obodu obravnavanega območja se predvidijo zasaditve dreves. V osrednjem delu se predvidijo nižje zasaditve, saj umestitev dreves zaradi podzemne garaže ni mogoča.

V osrednjem delu območja se predvidi otroško igrišče.

Dimenzioniranje voziščne konstrukcije utrjenih površin je sestavni del izdelanega geomehanskega poročila . Predpostavljen je CBR raščeni glinenih tal 8 % (korelacija na podlagi izmerjenih vrednosti deformacijskih modulov s krožno ploščo). Globina zmrzovanja na lokaciji ustroja je 80 cm, privzeti so neugodni hidrološki pogoji in material pod voziščno konstrukcijo kot neodporen. Na kontakt med raščena tla in kamnito posteljico naj se položi ločevalni geosintetik.

Kot omenjeno zgoraj, je pri izvedbi utrjenih povoznih površin potrebno zadostiti tudi zmrzinskemu kriteriju. Globina prodiranja mraza hm znaša na obravnavanem območju 80 cm. Z upoštevanjem zgoraj navedenih podatkov je torej $H_{min} = 80 \times 0,8 = 64$ cm in je v voziščno konstrukcijo potrebno vgraditi minimalno 64 cm zmrzlinško odpornih materialov. Cestni ustroj bo zgrajen iz tampona in dvoslojnega asfalta.

Predlagana je naslednja sestava ustroja utrjenih površin:

- obrabno zaporna plast AC 8 surf B 70/100 A4	3 cm
- nosilna plast AC 22 base B 70/100 A4	8 cm
- tamponski drobljenec 0/32 EV2 ≥ 100 Mpa	min. 20 cm
- zmrzlinško odporen material – kamnita greda EV2 ≥ 60 Mpa	min. 35 cm
- ločilni geosintetik gostote min. 300 g/m ² – po navodilih geomehanika	
- uvaljan izkopan zemeljski planum EV2 ≥ 40 Mpa	

Skupaj : 66 cm \geq 64 cm

Vse povozne površine so zaključene z dvignjenimi betonskimi robniki 15/25/100 cm, položenimi v beton C 12/15.

Mesto za zbiranje odpadkov

V središču območja, se ob osrednji cesti predvidi mesto za ločeno zbiranje odpadkov, skladno z lokacijo predvideno v OPPN. Mesto za odpadke se primerno ogradi in vizualno zakrije. Predvidena je ograditev zbirnega mesta s panelno ograjo z vmesnimi polnili, višina ograje do 1,5m.

1.6. MINIMALNA KOMUNALNA OSKRBA

a) VODOVOD

Upravljalca vodovodnega omrežja je Komunala Brežice d.o.o.

Predvidena je dograditev javnega vodovoda med predmetnim bloki in v bodoče predvidenimi bloki. Na javnem vodovodu je predvidena izvedba dveh nadzemnih hidrantov. Priklučitev novega vodovoda je predvidena z spojitvijo na obstoječi vodovod PE d160 na južni strani, ter spojitev na PE d160 na severni strani. Na območju gradnje je tangiran slep vodovod primar PE d110, za katerega je predvideno blindiranje odcepa. Prav tako je blindiranje odcepa predvideno za odcep PE d90 z vzhodne strani predmetnega objekta.

Vodovodni priključek

Za izgradnjo dveh stanovanjskih objektov je potrebno zagotoviti vodo za sanitarne in protipožarne potrebe. Za potrebe predvidenih stanovanjskih objektov je predvidena izvedba dveh vodovodnih priključkov DN65, ter vodomernih mest s kombiniranim vodomernom DN50/20. Lokacija vodomernega jaška je predvidena v bližini odcepa na javnem vodovodu, v zelenici. Vstop v objekta je predviden v garaži.

Protipožarna voda – zunanje hidrantno omrežje

Skladno s smernicami za projektiranja izdelovalca Načrta požarne varnosti je predvidena količina vode za gašenje 1370 l/min (22,83 l/s) za čas dve uri, ki se bo zagotavljala iz obstoječega in novega javnega vodovodnega omrežja, preko treh zunanjih nadzemnih hidrantov (en obstoječ in dva nova).

Protipožarna voda – notranje hidrantno omrežje

Predvidena je sočasna uporaba dveh notranjih hidrantov s količino $2 \times 1,16 \text{ l/s} = 2,32 \text{ l/s}$ v garažnem prostoru. Za stanovanjski del objekta so predvideni hidranti z manjšo količino vode $0,27 \text{ l/s}$ ($2 \times 0,27 = 0,54 \text{ l/s}$).

Sanitarna voda

V objektu so predvideni porabniki sanitarne vode v stanovanjskem delu objekta. Ocenjena potrošnja vode za sanitarni namen je do 2,26 l/s. Potrošnja je predvidena na število potrošnih mest oz. število obremenilnih enot (BW) iz strokovne literature (po DIN 1988-300).

Skupna potrošnja

Skupna ocenjena potrošnja za novi objekt bo tako znašala do ca 4,58 l/s, pri tem je upoštevana sanitarna in protipožarna voda (notranje hidrantno omrežje). Za navedene potrebe po vodi je predvidena izvedba navezave na javni vodovod ter izvedba vodomernega jaška z kombiniranim vodomernom DN50/20 in ostalo armaturo. Prikluček do vodomernega jaška je predviden iz cevi iz nodularne litine DN65, do objekta pa je predvidena PE cev d75 (DN65).

b) ELEKTRIKA - NIZKONAPETOSTNO OMREŽJE

Elektro energetska napajanje

Projekt obravnava dva večstanovanjska objekta s po 44 stanovanjskimi enotami. Oba objekta imata podzemno garažo.

Meritve električne energije za posamezno stanovanjsko enoto in skupne porabnike bodo v skupnem prostoru posameznega večstanovanjskega objekta.

Glede na število stanovanj je izračunana predvidena konična moč objekta, in sicer:

- za posamezno stanovanjsko enoto so predvidene priključne varovalke 3x20A, kar ustreza priključni moči 14kW.
- faktor istočasnosti za posamezno stanovanjsko enoto je 0,5,
- faktor prikrivanja za eno večstanovanjsko stavbo je 0,6,
- poleg stanovanjski enot se predvidi še priključno mesto za splošne porabnike (hodniki, stopnišča, dvigalo, ...) z varovalkami do 3x50A.

Ocenjena konična moč posameznega večstanovanjskega objekta je ca. **200kW**.

Ker gre za dva skoraj identična stanovanjska objekta je ocenjena konična moč ca. **400kW**.

Za napajanje posameznega objekta je predviden kabel NA2XY-J 4x240mm², ki bo položen v novo kabelsko kanalizacijo. Kabel bo priključen na NN zbiralnicah v obstoječi transformatorski postaji TP Blagovnica Brežice. V večstanovanjskem objektu bo kabel priključen na zbiralke oz. na varovalčni ločilnik v kabelsko priključni merilni omari KPMO.

Zraven konične moči objekta je potrebno še upoštevati, da bo v prvi fazi predvideno še 16 polnilnih mest za električna vozila (6 na zunanjih parkiriščih ter 5 polnilnih mest v garaži posamezne večstanovanjske stavbe).

Za posamezno polnilno mesto se predvidi enojna polnilna postaja z minimalno močjo 11kW. Dodatna ocenjena inštalirana moč za polnilnice električnih vozil je 176kW. Pri upoštevanju faktorja istočasnosti polnjenja (0,8) je dodatno ocenjena konična moč ca. **140kW**.

V kolikor upoštevamo, da se bodo električna vozila večinoma polnila v nočnem času, se med ocenjeno konično močjo večstanovanjskih objektov in polnilnic za električna vozila predvidi faktor prekrivanja 0,85.

Skupna ocenjena konična moč objektov je 459 kW.

Predvideno je tudi, da se v garaži izvedejo razvodi cevi, ki omogočajo opremo vseh parkirnih mest z električnimi polnilnicami. Zato je potrebno pri načrtovanju elektro omrežja upoštevati tudi dejstvo, da se lahko konična moč objektov v naslednjih letih še poveča.

V novi kabelski kanalizaciji je predvidena rezerva za položitev dodatnih kablov za napajanje električnih polnilnic.

c) TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE**Telekomunikacije**

Predvidena je priključitev objektov na optično - telekomunikacijsko omrežje. S projektom je predvidena izgradnja nove kableske kanalizacije od obstoječega TK jaška (12.5) do posameznega večstanovanjskega objekta. Kableska kanalizacija se izvede s cevni PEHD 2x50mm.

V pritličju objekta se predvidi prostor za montažo razvodne omarice iz katere se predvidi cevni razvod do vsake stanovanjske enote. Dopušča se možnost da se del interne inštalacije položi po kabelskih policah. Trase kabelskih polic in izolacijskih cevi bodo prikazane v PZI projektni dokumentaciji.

d) Kanalizacija**➤ FEKALNA KANALIZACIJA**

Vsak objekt bo imel ločen priključek na fekalno kanalizacijo. Priključka se pred priklopom na javni vod združita in se na javno kanalizacijo priklopita na vod Ulice Stanka Škalerja.

Hidravlično dimenzioniranje interne fekalne kanalizacije je izdelano z upoštevanjem števila ležišč:

Objekt 1 – predvideno število ležišč: 107 ležišč

- Poraba vode na stanovalca (200 l/dan) 107 stan. x 200 l = 21400 l/d

- 12 ur / dan

21400 l/dan : 12 ur = 1783 l/h : 3600 sek = 0,495 l/s 2Qs = 0.99 l/s

- faktor letnega nihanja 1.50

- faktor dnevnega nihanja 1.50

Izračunana količina odpadnih voda : 2Qs = 2.23 l/s

Objekt 2 – predvideno število ležišč: 107 ležišč

- Poraba vode na stanovalca (200 l/dan) 107 stan. x 200 l = 21400 l/d

- 12 ur / dan

21400 l/dan : 12 ur = 1783 l/h : 3600 sek = 0,495 l/s 2Qs = 0.99 l/s

- faktor letnega nihanja 1.50

- faktor dnevnega nihanja 1.50

Izračunana količina odpadnih voda : 2Qs = 2.23 l/s

V nadaljnjih fazah projektiranja bo za interne priključke izdelan tudi izračun količin na podlagi števila sanitarnih elementov v vsakem objektu posebej.

➤ METEORNA KANALIZACIJA

Za dimenzioniranje meteorne kanalizacije so upoštevane vse utrjene površine (dovozi na območje, interne prometnice, manipulativne površine oz. prostor za dostavo, parkirišča, tlakovane površine ob objektu ...) in strehe obeh objektov .

Količina padavin pri 10 min nalivu , s povratno dobo na 5 let je za merilno postajo Gornji Lenart 267 l/s/ha

Izračunane količine na osnovi predpostavk so po posameznih površinah ožjega ureditvenega območja (strehe in utrjene površine) sledeče:

Površina strehe objekta 1 710 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,071 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 1,0 = 18,96 \text{ l/s}$$

Površina strehe objekta 2 710 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,071 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 1,0 = 18,96 \text{ l/s}$$

Površina strehe kolesarnice 88 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,009 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 1,0 = 2,40 \text{ l/s}$$

Utrjene površine -Asfaltirane (cesta, dostopna cesta med parkirišči) - skupaj 960 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,0960 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 0,90 = 23,07 \text{ l/s}$$

Utrjene površine -ozelenjena parkirišča - skupaj 825 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,0825 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 0,70 = 15,42 \text{ l/s}$$

Utrjene površine - tlakovanja - skupaj 300 m²

$$q \text{ pad} = A \times q \text{ p} \times \text{koef. odtoka} = 0,0300 \text{ ha} \times 267 \text{ l/s/ha} \times 0,70 = 5,61 \text{ l/s}$$

Skupaj **84,41 l/s**

- **Onesnažena meteorna voda**

Meteorne vode z utrjenih površin bodo s prečnimi in vzdolžnimi padci, preko dežnih rešetk z usedalnikom speljane v interno meteorno kanalizacijo in preko zadrževalnika priključene na obst. javno kanalizacijo (BC fi 80 cm), ki poteka vzhodno od obravnavanega območja.

Potencialno onesnažene (kontaminirane z naftnimi derivati) meteorne vode s površin mirujočega prometa in manipulacije bodo speljane v kanalizacijo preko ustrezno dimenzioniranega in v skladu z zakonodajo izbranega lovilca olj.

Na podlagi zakonsko predpisanih mejnih vrednosti parametrov za odpadne vode (Uredba o spremembah in dopolnitvah uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo - Ur. list RS št. 64/12, 64/14 in 98/15), je predviden prefabriciran koalescenčni lovilca olj (separator). Izbrani separator mora zagotavljati, pod pogoji pravilne montaže in uporabe, po podatkih dobavitelja, vsebnost ogljikovodikov na iztoku pod 5 mg/l ter deluje skladno s tehnično specifikacijo SIST EN 858-2.

Parametri za izračun LO; padavine pri 10 min nalivu, s povratno dobo na 2 leti je za merilno postajo Gornji Lenart 193 l/s/ha

površine parkirišč - objekt 1

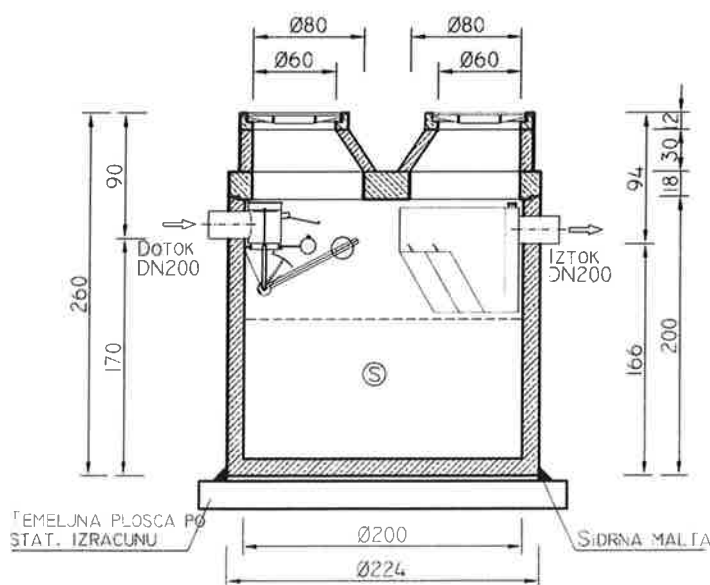
Dejanski pretok $720 \text{ m}^2 \times 193 \text{ l/s/ha} \times 0,90 = 12,50 \text{ l/s} \times 1,5 = 18,75 \text{ l/s}$.

Izbran LO npr. kot VFS 20-3,2-EN ali enakovreden

površine parkirišč - objekt 2

Dejanski pretok $675 \text{ m}^2 \times 193 \text{ l/s/ha} \times 0,90 = 11,72 \text{ l/s} \times 1,5 = 17,59 \text{ l/s}$.

Izbran LO npr. kot VFS 20-3,2-EN ali enakovreden / slika je simbolna



➤ ZADRŽEVALNIK

Potrebni volumen zadrževalnika je določen tako, da se ne poslabša trenutnih odtočnih razmer na obravnavanem območju oz. se vpliv pozidave in obstoječega stanja zmanjša na čim manjšo možno mero (razlika koeficientov odtoka).

Pri dimenzioniranju zadrževalnika so upoštevane ocenjene količine odpadne vode (ocenjene prispevne površine in objekti) v obstoječem mešanem vodu BC fi500 ter količine odpadne vode novih objektov.

Iz zadrževalnika je predviden iztok/priključek na javni vod PVC fi400, padec 0,34%, kar pri polni zapolnjenosti cevi omogoča pretok 131l/s. S tem smo v celoti omejili hipni odtok novih površin in zmanjšali vpliv obstoječega mešanega voda BC fi500 na javni sistem.

Na podlagi izračuna je izbrana velikost zadrževalnika iz ABC 1500mm, v dolžini ca. 51m, kar pri polni zapolnjenosti pomeni volumen 73m³.

Iz zadrževalnika se načrtuje iztok v obst. mešan kanal iz ABC fi 800 mm, preko jaška z vgrajeno loputo za preprečitev vdora vode iz javnega kanala.

Z izvedbo zadrževalnika, vključno z upoštevanjem novogradnje, se izboljšuje obstoječe stanje oz. vpliv tangiranega voda na javni sistem. S preusmeritvijo mešanega voda severno od predvidene lokacije gradnje ostane preostanek obstoječega voda le kot priključek stanovanjskih stavb.

